建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金

招募说明书（草案）

基金管理人：建信基金管理有限责任公司

基金托管人：渤海银行股份有限公司

签署日期：2026 年 2 月 10 日

重要提示

建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金经中国证券监督管理委员会2026年【】月【】日证监许可〔2026〕【】号文《关于准予建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册。

基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。中国证监会对本基金募集的注册以及上海证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。

基金管理人管理的其他基金的过往业绩并不预示本基金未来表现。本基金的可供分配金额测算以及不动产资产评估结果不代表实际现金流分配或者资产实际可交易价格。投资有风险，投资者应当认真阅读招募说明书以及有关的信息披露文件，审慎判断相关风险，自主作出投资决策。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

不动产基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回。本基金在上海证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。本基金运作期间发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的封闭式证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

本基金主要投资于以港口不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中：

一、与不动产基金相关的各项风险因素包括但不限于：集中投资风险、基金价格波动风险及折溢价风险、流动性风险、管理风险、新种类基金的投资风险和创新风险、税收等政策调整风险、资产支持证券投资的流动性风险、基金份额解禁风险、不可抗力风险；

二、与专项计划相关的各项风险因素包括但不限于：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与资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律与政策环境改变的风险；

三、与不动产项目相关的各项风险因素包括但不限于：港口行业风险、不动产项目的政策风险、不动产项目价格波动的风险、现金流预测的风险、潜在利益冲突风险、关联交易风险、不动产项目处置风险、财务风险、股东借款带来的现金流波动风险、不动产项目运营相关风险、土地使用权和海域使用权到期、被征用或收回的风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险；

四、与交易安排相关的各项风险因素包括但不限于：相关交易未能完成或未能及时完成的风险、不动产基金的要求或决定无法及时有效传递的风险、相关交易可能存在的税务、法律和或有事项等风险；

五、其他相关的各项风险因素包括但不限于：发售失败风险、停牌、暂停上市或终止上市风险、操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险详见本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”部分。

投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

本基金的发行概况如下：

基金名称	建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金
不动产项目名称	2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目
（预计）募集规模	23.95 亿元
（拟）上市的证券交易所	上海证券交易所
基金管理人	建信基金管理有限责任公司
基金托管人	渤海银行股份有限公司
资产支持证券管理人	建信资本管理有限责任公司
财务顾问	国泰海通证券股份有限公司
原始权益人	天津临港港务集团有限公司
运营管理机构	运营管理统筹机构：天津临港投资控股集团有限公司 运营管理实施机构：天津临港港务集团有限公司
招募说明书签署日期	2026 年 2 月 10 日

目 录

重要提示 1
目 录 4
绪 言 5
释 义 6
第一章 招募说明书概要及风险因素 19
第一节 招募说明书概要 19
第二节 风险因素 34
第二章 不动产项目 48
第一节 不动产项目概况 48
第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析 128
第三节 原始权益人 161
第四节 运营管理机构 196
第五节 存在重要影响的其他事项 215
第三章 资产评估与现金流测算 216
第一节 资产评估 216
第二节 现金流测算分析 234
第四章 治理机制与运营管理安排 254
第一节 不动产基金治理机制 254
第二节 运营管理安排 276
第五章 不动产基金 305
第一节 本次发行参与机构的基本情况 305
第二节 不动产基金的交易安排 308
第三节 关联交易与利益冲突 318
第四节 基金运作 327
第五节 其他事项 395
第六章 附件 399

绪 言

本招募说明书依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》《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 4 号——审核程序（试行）》《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 5 号——临时报告（试行）》《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 6 号——年度报告（试行）》《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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司基金通平台公开募集不动产投资信托基金份额转让登记结算业务指引（试行）》及其他有关规定以及《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金合同》编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或者授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或者对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书内容包括不动产基金、不动产项目以及基金合同的重要内容。基金合同是约定基金当事人之间权利、义务的法律文件。投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同以及其他有关规定享有权利、承担义务。投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应当详细查阅基金合同。

本基金按照中国法律法规成立并运作，若基金合同、招募说明书的内容与届时有效的法律法规的强制性规定不一致，应当以届时有效的法律法规的规定为准。

释 义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、基金基础定义、涉及主体、主要文件相关定义

（一）与本基金有关的基础定义

1、基金/本基金/公募基金/不动产基金/不动产投资信托基金：指建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金。

2、封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募等事项导致基金份额总额变更的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金。

3、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间。

4、基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期。

5、基金合同终止日：指基金合同约定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

6、基金存续期/本基金存续期/公募基金存续期/不动产基金存续期：指自基金合同生效日起至基金合同终止日止的期间，本基金的存续期为自基金合同生效之日起 50 年，但基金合同另有约定的除外。

7、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

8、可供分配金额：指在本基金合并利润表中净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，法律法规另有规定的，从其规定。

9、基金收益：指基金投资不动产资产支持证券所得的收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约。

10、基金总资产：指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息、基金应收款项及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

11、基金净资产/基金资产净值：指基金总资产减去负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

12、基金份额净值：指估值日基金净资产除以估值日基金份额总数。

13、基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金净资产和基金份额净值的过程。

14、预留费用：指本基金成立后，从基金资产中列支、预留在本基金相关账户的因设立发行本基金及不动产资产支持证券和执行相关交易而发生的相关费用，包括但不限于上市费用、登记费用、交易税费、交割审计费、验资费、银行手续费、信息披露费用、账户开立费用等。

（二）与本基金涉及的主体有关的定义

1、基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

2、基金管理人/公募基金管理人：指建信基金管理有限责任公司（以下简称“建信基金”）及其权利、义务的合法继任主体。

3、基金托管人/公募基金托管人：指渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）及其权利、义务的合法继任主体。

4、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

5、发起人：指不动产基金持有的不动产项目的发起人，本基金拟初始投资的不动产项目的发起人为天津临港投资发展集团有限公司。

6、原始权益人：指不动产基金持有的不动产项目的原所有权人，本基金拟初始投资的不动产项目的原始权益人为天津临港港务集团有限公司（以下简称“临港港务”）。如本基金后续购入不动产项目，则原始权益人的范围相应调整。

7、参与机构：指为本基金提供专业服务的财务顾问、评估机构、会计师事务所、律师事务所、吞吐量上限预测机构、运营管理机构等专业机构。

8、运营管理机构：指根据《运营管理服务协议》的约定承担不动产项目等项目公司相关事项运营管理职责的主体及其权利、义务的合法继任主体。就本基金初始投资的不动产项目，包括运营管理统筹机构以及运营管理实施机构，如本基金后续购入、出售不动产项目，则运营管理机构的范围相应调整。

9、运营管理统筹机构：指天津临港投资控股集团有限公司（以下简称“临港控股”）。

10、运营管理实施机构：指临港港务。

11、财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对不动产项目进行尽职调查和办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动的证券公司。本基金首次发售时，指国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”）。

12、审计机构/会计师事务所：指出具不动产项目备考财务报表审计报告和可供分配金额测算报告审核报告的会计师事务所，就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指中喜会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中喜会计师事务所”）。

13、评估机构：指对本基金持有的不动产项目进行评估，并出具评估报告的专业机构。

就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指深圳市世联资产房地产土地评估有限公司（以下简称“深圳世联”）。

14、基金法律顾问/法律顾问/律师事务所：指为本基金提供法律服务的律师事务所。本基金首次发售时，指北京天达共和律师事务所（以下简称“天达共和”）。

15、吞吐量上限预测机构：指对本基金持有的不动产项目进行项目通过能力（吞吐量上限）评估，并出具不动产项目通过能力评估报告的专业机构。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指中交第一航务工程勘察设计院有限公司（以下简称“中交一航院”）。

（三）与本基金涉及的主要文件有关的定义

1、基金合同/《基金合同》：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

2、托管协议/基金托管协议/《基金托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签订的《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

3、招募说明书/本招募说明书/《招募说明书》：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其任何有效修订和补充。

4、基金份额询价公告/询价公告：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及其任何有效修订和补充。

5、基金份额发售公告/发售公告：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及其任何有效修订和补充。

6、基金产品资料概要：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其任何有效修订和补充。

7、基金份额上市交易公告书：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金份额上市交易公告书》及其任何有效修订和补充。

二、与基金销售、登记、转托管及整体架构、特殊目的载体、不动产项目相关的定义

（一）与本基金销售、登记、转托管有关的定义

1、认购：指在基金募集期内，投资者根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为。

2、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额转托管等业务。

3、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资者场外基金账户或场内证券账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

4、会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

5、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管及跨系统转托管的统称。

6、系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在基金登记结算系统内不同销售机构（网点）之间或证券登记系统内不同会员单位（交易单元）之间进行转托管的行为。

7、跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在基金登记结算系统和证券登记系统之间进行转托管的行为。

8、上交所：指上海证券交易所。

9、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的统称。

10、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

11、机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

12、合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定可以投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

13、战略投资者：指符合国家法律、法规，按照基金战略配售要求进行战略投资的投资人。

14、网下投资者：指证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

15、公众投资者：指除战略投资者和网下投资者以外，符合法律法规规定的可投资于不动产投资信托基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的统称。

16、战略配售：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式。

17、销售机构/基金销售机构：指建信基金管理有限责任公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件、取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议、办理基金销售业务的机构，以及具有基金销售业务资格、可通过上海证券交易所交易系

统办理基金份额认购的会员单位。

18、登记机构：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

19、基金登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。

20、证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。

21、场外：指通过上海证券交易所系统外的销售机构办理基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

22、场内：指通过上海证券交易所具有相应业务资格的会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额认购和上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

23、场内证券账户：指在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或封闭式基金账户，投资人通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有场内证券账户。

24、开放式基金账户/场外基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。投资者办理场外认购等业务时需持有场外基金账户。

25、场内份额：登记在证券登记结算系统下的基金份额。

26、场外份额：登记在基金登记结算系统下的基金份额。

27、基金交易账户：指销售机构为投资者开立的、记录投资者通过该销售机构办理认购、转托管等业务及其他业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

（二）与专项计划、特殊目的载体、不动产项目有关的定义及其他相关定义

1、与专项计划有关的定义

（1）专项计划/资产支持专项计划/不动产资产支持专项计划：指由资产支持证券管理人根据法律法规和专项计划文件约定设立的不动产资产支持专项计划。本基金进行初始投资时，特殊目的载体中的“专项计划”指“建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划”。依照法律法规和基金合同规定，除初始投资外，经履行适当程序后，本基金后续可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则专项计划的范围相应调整。

（2）资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人：指担任资产支持证券管理人的主体，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券管理人的继任主体。本基金进行初始投资时，特殊目的载体中的“专项计划”的资产支持证券管理人为建信资本管理有限责任公司

（以下简称“建信资本”）。

（3）资产支持证券托管人/专项计划托管银行/计划托管人：指担任资产支持证券托管人的主体。本基金进行初始投资时，特殊目的载体中的“专项计划”的资产支持证券托管人为渤海银行股份有限公司。

（4）项目公司基本户监管银行：指根据《基本户账户管理协议》的约定担任项目公司基本户监管银行的渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行，或根据该等协议的约定任命的作为项目公司基本户监管银行的继任主体。

（5）SPV 监管银行：指根据《SPV 监管协议》的约定担任 SPV 监管银行的渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行，或根据该等协议的约定任命的作为 SPV 监管银行的继任主体。

（6）项目公司基本户开户行：指根据《基本户账户管理协议》的约定为项目公司开立基本户的中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行（以下简称“天津自贸分行”），或根据该等协议的约定任命的作为项目公司基本户开户行的继任主体。

（7）项目公司运营收支账户监管银行：指根据《运营收支账户监管协议》的约定担任项目公司运营收支账户监管银行的渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行，或根据该等协议的约定任命的作为项目公司运营收支账户监管银行的继任主体。

（8）资产支持证券/不动产资产支持证券：指依据《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财产或财产权益份额的有价证券。

（9）资产支持证券持有人：指持有资产支持证券的投资者。

（10）专项计划文件：指与专项计划有关的主要文件，包括但不限于专项计划说明书、专项计划标准条款、专项计划资产支持证券认购协议、专项计划风险揭示书、专项计划托管协议、SPV 股权转让暨增资协议、SPV 股东借款合同、项目公司股权转让协议、项目公司借款合同、吸收合并协议、债权债务确认协议、《运营管理服务协议》、监管协议。

（11）专项计划说明书/计划说明书/《计划说明书》：指资产支持证券管理人为推广资产支持证券而制作的资产支持专项计划说明书及其任何有效修改或补充。

（12）专项计划标准条款/标准条款/《标准条款》：指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的资产支持专项计划标准条款及其任何有效修改或补充。

（13）专项计划资产支持证券认购协议/《认购协议》：指资产支持证券管理人与资产支持证券认购人签署的资产支持专项计划资产支持证券认购协议及其任何有效修改或补充。

（14）专项计划风险揭示书：指资产支持证券管理人编制的作为《认购协议》附件的专项计划风险揭示书及其任何有效修改或补充，用于向资产支持证券认购人阐明投资风险，并

应经资产支持证券认购人签署。

（15）专项计划托管协议/《专项计划托管协议》：指资产支持证券管理人与专项计划托管银行签署的资产支持专项计划托管协议及其任何有效修改或补充。

（16）SPV 股权转让暨增资协议/《SPV 股权转让暨增资协议》：指原始权益人、计划管理人（代表专项计划）及 SPV 公司就 SPV 公司股权转让及增资事宜签署的《天津港保税区建海盈通港口服务有限公司股权转让暨增资协议》及其任何有效修改或补充。

（17）SPV 股东借款合同/《SPV 股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划）与 SPV 公司就专项计划向 SPV 公司出借资金事宜签署的《天津港保税区建海盈通港口服务有限公司股东借款合同》及其任何有效修改或补充。《吸收合并协议》项下吸收合并完成后，SPV 公司在《SPV 股东借款合同》项下的权利义务由项目公司承接。

（18）项目公司股权转让协议/《项目公司股权转让协议》：指原始权益人、SPV 与项目公司就项目公司股权转让事宜签署的《关于天津港保税区民安国泰港口服务有限公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充。

（19）项目公司借款合同/《项目公司借款合同》：指计划管理人（代表专项计划）与项目公司就专项计划向项目公司出借资金事宜签署的《天津港保税区民安国泰港口服务有限公司借款合同》及其任何有效修改或补充。

（20）吸收合并协议/《吸收合并协议》：指由项目公司与 SPV 公司就项目公司吸收合并 SPV 公司之相关事宜签署的《天津港保税区民安国泰港口服务有限公司与天津港保税区建海盈通港口服务有限公司吸收合并协议》及其任何有效修改或补充。

（21）债权债务确认协议/《债权债务确认协议》：指计划管理人（代表专项计划）与项目公司，就项目公司吸收合并 SPV 公司后债务承继事项签署的《建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。

（22）运营管理服务协议/《运营管理服务协议》：指基金管理人（代表公募基金）、计划管理人（代表专项计划）、项目公司与运营管理机构签署的《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》及其任何有效修改或补充。

（23）监管协议：指基本户账户管理协议、SPV 监管协议和运营收支账户监管协议的统称。

（24）基本户账户管理协议/《基本户账户管理协议》：指基金管理人、计划管理人、项目公司基本户监管银行、项目公司基本户开户行与项目公司签署的《建信基金管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金）、建信资本管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划）、天津港保税区民安国泰港口服务有限公司、中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行和渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行之基本户账户管理协议》及其任何有效修订或补充。

（25）SPV 监管协议/《SPV 监管协议》：指基金管理人（代表不动产基金）、SPV 监管银行与 SPV 公司等相关方签署的《建信基金管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金）、建信资本管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划）、天津港保税区建海盈通港口服务有限公司和渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行之资金监管协议（建海盈通）》及其任何有效修改或补充。

（26）运营收支账户监管协议/《运营收支账户监管协议》：指基金管理人、计划管理人、项目公司运营收支账户监管银行与项目公司签署的《建信基金管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金）、建信资本管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划）、天津港保税区民安国泰港口服务有限公司和渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行之资金监管协议（民安国泰）》及其任何有效修订或补充。

（27）专项计划资产：指专项计划文件约定的属于专项计划的全部资产和收益。

（28）专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

（29）专项计划费用：指专项计划存续期间资产支持证券管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、计划管理人的管理费、交割审计费用、专项计划托管银行的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、对专项计划进行审计的审计费、会计师的验资费、兑付兑息费和上市月费（如有）、资产支持证券的注册登记费（如有）、资金汇划费（如有）、执行费用（如有）、信息披露费（如有）、律师费（如有）、银行询证费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、计划管理人为履行 SPV 公司股东或项目公司股东职责产生的费用、专项计划清算费用以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

（30）专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行的营业机构开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、专项计划利益及其他应属专项计划的款项、支付 SPV 股权转让价款及增资款（如有）、向 SPV 和项目公司提供借款、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

（31）基本户/项目公司基本户：指项目公司在项目公司基本户开户行开立的，用于接收计划管理人（代表专项计划）发放的借款、外部银行借款、不动产项目运营收入及其他合法收入等款项，并经基金管理人审核确认后对外支付或向运营收支账户支付的人民币资金账户，具体账户信息以《基本户账户管理协议》的约定为准。

（32）运营收支账户/项目公司运营收支账户：指项目公司在项目公司运营收支账户监管银行开立的专门用于接收自项目公司基本户转付的不动产项目运营收入及其他合法收入等款项，并经基金管理人审核确认后对外支付（包括运营管理服务费、借款未偿本息余额、日常运营支出、进行合格投资等）的人民币资金账户，具体账户信息以《运营收支账户监管协议》的约定为准。

（33）SPV 公司账户/SPV 公司监管账户：指 SPV 公司在监管银行开立的用于接收自计划管理人（代表专项计划）取得的股东借款以及股东增资、接收项目公司的股东分红（如有），向专项计划管理人（代表专项计划）清偿债务本息（如有），向其股东支付股东分红（如有），支付项目公司股权转让价款、进行 SPV 公司监管账户合格投资，以及支付交割审计费、必要的税费及其他支出的人民币资金账户，具体账户信息以《SPV 监管协议》的约定为准。

（34）专项计划设立日：指根据会计师事务所验资报告，专项计划募集资金总额不低于《计划说明书》约定的目标募集金额，经计划管理人公告专项计划成立之日。

2、与特殊目的载体有关的定义

特殊目的载体：指由本基金根据《基金指引》直接或间接全资拥有的法律实体，本基金通过特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。在本基金中，特殊目的载体系指专项计划、SPV 公司和项目公司的单称或统称。

3、与不动产项目有关的定义

（1）不动产项目/本项目：指本基金所投资的符合《基金指引》和中国证监会其他规定的资产，为 SPV 公司、项目公司和不动产资产的统称。本基金成立时拟投资的不动产项目为“标的不动产项目”。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，本基金成立后可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则不动产项目的范围相应调整。

（2）不动产项目资产/不动产资产：指不动产项目的资产，具体包括不动产项目的建（构）筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权和海域使用权，以及前述资产的附属设施设备所拥有的权益。本基金成立时拟投资的不动产资产为“标的不动产项目资产”。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，本基金成立后可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则不动产资产的范围相应调整。

（3）不动产项目公司/项目公司：指直接持有不动产项目所有权的法人主体。本基金成立时，不动产项目公司系指天津港保税区民安国泰港口服务有限公司（以下简称“民安国泰”）。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，本基金成立后可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则不动产项目公司的范围相应调整。

（4）SPV 公司/SPV：指原始权益人全资设立的一家子公司，专项计划拟受让 SPV 公司股权，并向 SPV 公司增资和发放借款，由 SPV 公司受让项目公司 100%股权，从而间接通

过 SPV 公司取得项目公司股权。原则上，SPV 公司与项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。SPV 公司名称为天津港保税区建海盈通港口服务有限公司（以下简称“建海盈通”）。

（5）重要现金流提供方：指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过不动产项目同一时期现金流总额的10%的现金流提供方。

（6）标的资产：指标的股权、标的债权、标的不动产项目资产的统称。

（7）标的股权：指 1）计划管理人（代表专项计划）持有的 SPV 公司 100%股权；2）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前，计划管理人（代表专项计划）通过 SPV 公司间接持有的项目公司 100%股权；及 3）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计划管理人（代表专项计划）直接持有的项目公司 100%股权的统称。

（8）标的债权：指 1）《SPV 股东借款合同》项下的计划管理人（代表专项计划）对 SPV 公司享有的债权；2）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计划管理人（代表专项计划）基于《SPV 股东借款合同》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》对项目公司享有的债权；以及 3）《项目公司借款合同》项下的计划管理人（代表专项计划）对项目公司享有的债权的统称。

（9）标的不动产项目：指位于天津市滨海新区天津港保税区的天津临港工业港区 2、3 号粮油码头工程项目（以下简称“2、3 号粮油码头项目”）和天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目（以下简称“粮油物流中心一期工程项目”）。

（10）标的不动产项目资产：指项目公司持有的不动产项目的资产，具体包括 2、3 号粮油码头项目设施、设备所有权及海域使用权、不动产权，以及粮油物流中心一期工程项目设施、设备所有权及不动产权。

4、其他相关定义

（1）法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等以及颁布机关对其不时做出的修订。

（2）《民法典》：指 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。

（3）《证券投资基金法》/《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国

人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

（4）《证券法》：指 1998 年 12 月 29 日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正，2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，并自 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

（5）《销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

（6）《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会公布的《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

（7）《运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

（8）《试点通知》：指中国证监会和国家发改委 2020 年 4 月 24 日颁布并于同日实施的《中国证监会国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》及颁布机关对其不时做出的修订。

（9）1014 号文：指国家发改委 2024 年 7 月 6 日颁布并于 2024 年 8 月 1 日实施的《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》。

（10）《基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布、2023 年 10 月 20 日修改并于同日实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（11）《业务办法》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（12）《审核关注事项》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（13）《发售业务指引》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（14）《扩募指引》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（15）《临时报告指引》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《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 5 号——临时报告（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（16）《运营操作指引》：指中国证券投资基金业协会 2025 年 12 月 25 日公布并于同日实施的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（17）《尽职调查工作指引》：指中国证券投资基金业协会 2025 年 12 月 25 日公布并于同日实施的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（18）《网下投资者管理细则》：指中国证券业协会 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》及颁布机关对其不时做出的修订。

（19）《管理规定》：指中国证监会 2014 年 11 月 19 日公布并实施的《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》及颁布机关对其不时做出的修订。

（20）业务规则：指中国证监会、基金业协会、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、基金管理人、销售机构等的相关业务规则及对其不时做出的修订。

（21）不动产项目评估报告：指评估机构针对标的不动产项目出具的编号为“世联资产预字 BJ2025060001 号”的《天津临港投资发展集团有限公司拟发行不动产投资信托基金涉及其持有的 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值评估项目资产评估报告》。

（22）不动产项目评估报告说明：指评估机构针对标的不动产项目出具的编号为“世联资产预字 BJ2025060001 号”的《天津临港投资发展集团有限公司拟发行不动产投资信托基金涉及其持有的 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值评估项目资产评估说明》。

（23）《基金可供分配金额测算报告》：指中喜会计师事务所出具的编号为“中喜专审 2026Z00088 号”的《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间及 2026 年度可供分配金额测算审核报告》。

（24）近 3 年及一期的经审计的不动产项目备考财务报表：指中喜会计师事务所出具的编号为“中喜财审 2025S03259 号”的《天津临港港务集团有限公司所持有的 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月备考财务报表审计报告》。

（25）国家发展改革委/国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

（26）中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

（27）基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

（28）规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介。

（29）元：指人民币元。

（30）万元：指人民币万元。

（31）亿元：指人民币亿元。

（32）万亿元：指人民币万亿元。

（33）中国：为框定发售区域之目的，除特别说明外，指中华人民共和国，不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区及中华人民共和国台湾地区。

（34）不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

（35）尽职调查基准日/尽调基准日：指 2025 年 9 月 30 日。

（36）评估基准日：为 2025 年 9 月 30 日，评估机构以该日作为评估基准日，针对不动产项目出具评估报告。

（37）查询日：针对临港发展、临港港务、临港控股、民安国泰、建海盈通、客商 1、客商 2、客商 3、天津大沽口国际物流有限公司（以下简称“大沽口国际物流”），查询日为 2025 年 12 月 20 日；针对客商 4、客商 5，查询日为 2025 年 12 月 21 日。

第一章 招募说明书概要及风险因素

第一节 招募说明书概要

本概要仅对招募说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应当认真阅读招募说明书正文及附件。

一、重大事项提示

请投资者认真阅读本招募说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本基金主要投资于以港口不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持专项计划。本次不动产基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中：

一、与不动产基金相关的各项风险因素包括但不限于：集中投资风险、基金价格波动风险及折溢价风险、流动性风险、管理风险、新种类基金的投资风险和创新风险、税收等政策调整风险、资产支持证券投资的流动性风险、基金份额解禁风险、不可抗力风险；

二、与专项计划相关的各项风险因素包括但不限于：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与资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律与政策环境改变的风险；

三、与不动产项目相关的各项风险因素包括但不限于：港口行业风险、不动产项目的政策风险、不动产项目价格波动的风险、现金流预测的风险、潜在利益冲突风险、关联交易风险、不动产项目处置风险、财务风险、股东借款带来的现金流波动风险、不动产项目运营相关风险、土地使用权和海域使用权到期、被征用或收回的风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险；

四、与交易安排相关的各项风险因素包括但不限于：相关交易未能完成或未能及时完成的风险、不动产基金的要求或决定无法及时有效传递的风险、相关交易可能存在的税务、法律和或有事项等风险；

五、其他相关的各项风险因素包括但不限于：发售失败风险、停牌、暂停上市或终止上市风险、操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险具体请参见详见本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”部分。

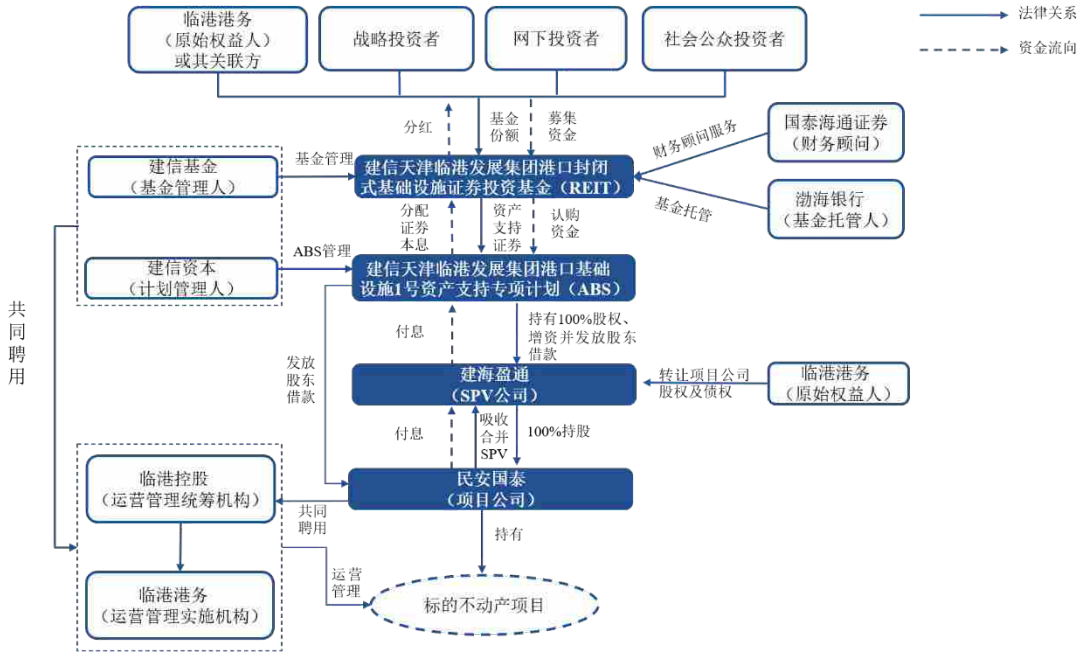
投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出

投资决定。

二、不动产基金整体架构

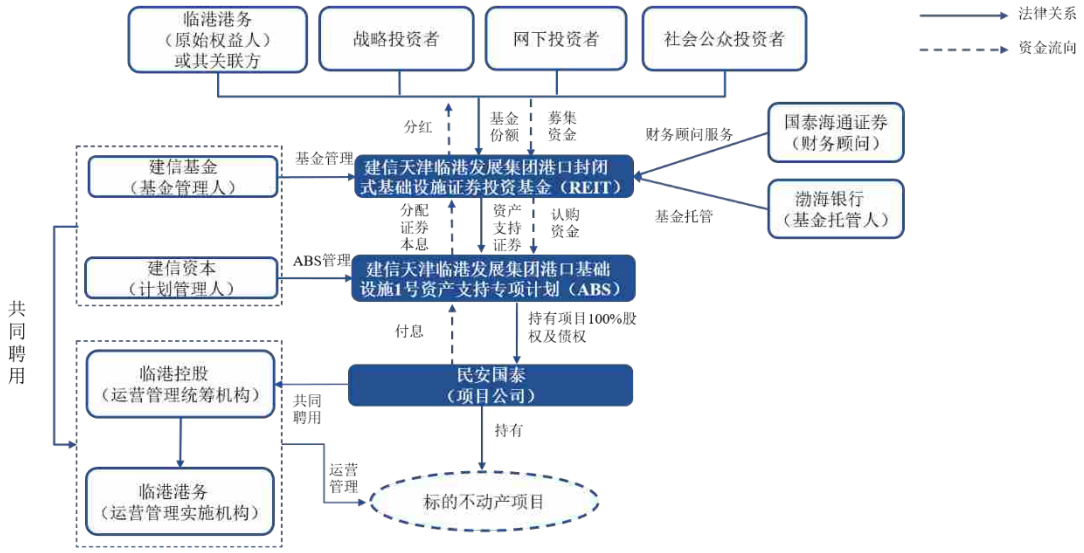
本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权或经营权利后、项目公司吸收合并 SPV 公司前，本基金的整体架构如下图所示：

图：不动产基金整体交易架构（项目公司吸收合并 SPV 公司前）示意图



基金整体交易架构（吸收合并完成后）如下图所示：

图：不动产基金整体交易架构（项目公司吸收合并 SPV 公司后）示意图



三、不动产基金发行概况和本次发行的有关中介机构基本情况

表：不动产基金发行概况和本次发行的有关中介机构基本情况表

基本情况

基金名称	建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划
不动产项目业态	交通基础设施-港口
基金投资标的	80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，不动产基金通过不动产资产支持证券等特殊目的载体持有不动产项目公司全部股权，通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全的所有权或经营权利
基金存续期限	50 年
专项计划期限	50 年
预计基金募集份额（亿份）	**【】**
预计募集规模（亿元）	23.95
不动产资产估值（亿元）	28.72
净现金流分派率/IRR	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间、2026 年度模拟预测现金流分派率分别为 4.96%（年化）、5.05%，IRR 为 6.31%
基金收益预计分配频率及分配比例	每年至少分配一次，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%
回收资金用途	不超过 15%的净回收资金拟用于补充流动资金，不低于 85%的净回收资金拟主要集中用于原始权益人项目建设
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	34%
预计是否出表	否
特殊条款（如有）	无
参与人概况	
基金管理人	建信基金管理有限责任公司
专项计划管理人	建信资本管理有限责任公司
托管人	渤海银行股份有限公司
财务顾问	国泰海通证券股份有限公司
原始权益人	天津临港港务集团有限公司
原始权益人企业性质	国有企业
原始权益人所属行业	交通运输、仓储和邮政业
原始权益人注册地	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号
原始权益人控股股东及持股比例	天津临港投资控股集团有限公司，持股比例为 100.00%
原始权益人实控人	天津港保税区管理委员会
原始权益人上市地点及股票代码	不涉及

（如有）	
运营管理机构	运营管理统筹机构：天津临港投资控股集团有限公司 运营管理实施机构：天津临港港务集团有限公司
运营管理机构注册地	运营管理统筹机构：天津市滨海新区临港经济区渤海十二南路 2336 号 运营管理实施机构：天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号
运营管理机构经营地	运营管理统筹机构：天津市滨海新区临港经济区渤海十二南路 2336 号 运营管理实施机构：天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号
重要现金流提供方（如有）	本项目涉及重要现金流提供方包括客商 1、客商 2、客商 3 和大沽口国际物流
资产评估机构	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司
基金法律顾问	北京天达共和律师事务所
专项计划法律顾问	北京天达共和律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	中喜会计师事务所
审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	中喜会计师事务所
现金流测算机构	中喜会计师事务所
流动性服务商	本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务

四、不动产项目概况

项目	**项目一**	**项目二**
不动产项目名称	**2、3 号粮油码头项目**	**粮油物流中心一期工程项目**
不动产项目业态	港口	
项目所在地	天津市滨海新区天津港保税区	
资产范围	东至空地，南至渤海四十路，西至临港中粮佳悦码头项目，北至大沽沙航道	东至空地，南至在建天津临港现代粮食物流产业园区粮食仓储物流集散中心项目，西至渤海四十路，北至 2、3 号粮油码头项目[1]
建设内容和规模	建设 2 个 7 万吨级散粮泊位，码头结构按 10 万吨级设计建设，码头岸线长 542 米，主要包括码头主体、输粮系统及配套建构筑物等 总用地面积：14,647.60 平方米；总用海面积：7.7394 公顷	建设筒仓群、工作塔、钢筋混凝土计量塔、输粮栈桥、辅助生产设施、辅助用房等 总用地面积：60,139.30 平方米
宗地面积/建筑	宗地面积为 14,647.60 平方米，用海	宗地面积为 60,139.30 平方米，建

[1] 立项及取得不动产权证时东至空地，南至空地，西至渤海四十路，北至空地，当前列示结合该项目实际情况的现时资产范围。

面积/用海面积	面积为 7.7394 公顷	筑面积为 20,330.29 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	2011 年 4 月开工，2014 年 7 月竣工 投入运营时间为 2014 年 9 月	一期一阶段 2014 年 5 月开工，2019 年 7 月竣工；一期二阶段 2019 年 4 月开工，2021 年 9 月竣工 投入运营时间为 2019 年 12 月
使用期限	土地使用权属起止日期：2025 年 3 月 11 日至 2075 年 3 月 10 日，使用期限 50 年 海域使用权属起止日期：2012 年 6 月 26 日至 2062 年 6 月 25 日，使用期限 50 年	土地使用权属起止日期：2017 年 7 月 12 日至 2067 年 7 月 11 日，使用期限 50 年
剩余期限	土地使用权属于评估基准日剩余年限为 49.44 年 海域使用权属于评估基准日剩余年限为 36.73 年	土地使用权属于评估基准日剩余年限为 41.78 年
用地/用海性质	用地性质：港口码头用地 用海性质：交通运输用海-港口用海	用地性质：仓储用地/非居住
可供分配金额测算	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间模拟预测可供分配金额：31,083,268.53 元 2026 年度模拟预测可供分配金额：128,561,276.05 元	
投保情况	截至 2025 年 9 月 30 日，标的不动产项目的投保情况具体如下： 1、财产一切险：标的不动产项目的财产一切险由三个保单构成，现阶段投保金额暂未覆盖估值，不动产基金存续期间，基金管理人将调整投保金额至覆盖项目评估价值。 （1）保险标的为 2-3 号码头、粮食物流中心及附属设施；保险金额为 190,265.17 万元；保险期限自 2025 年 1 月 28 日至 2026 年 1 月 27 日。 （2）保险标的为仓储货物；保险金额为 15,000.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 （3）保险标的为 2-3 号码头建筑物及其设施、码头机械设备；保险金额为 25,584.30 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 2、机器损坏险：保险金额为 25,569.44 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 3、公众责任险：保险金额为 1,000.00 万元，累计责任限额为 1,000.00 万元，每次事故责任限额为 500.00 万元，每次事故每人责任限额为 50.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 4、码头营运人责任险：保险金额为 1,000.00 万元，累计责任限额为 1,000.00 万元，每次事故责任限额为 500.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 5、雇主责任险：每人人身伤亡责任限额 30.00 万元，每人医药费用责任限额 3.00 万元，雇主附加传染病责任，累计责任限额 4,917.00 万元，每次事故责任限额 4,917.00 万元，每人责任限额 33.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 6、安全生产责任险：总累计赔偿限额为 8,000.00 万元，总每次事故赔偿限额为 4,000.00 万元；保险期限自 2025 年 10 月 26 日至 2026 年 10 月 25 日。	
项目权属	国有建设用地使用权、海域使用权	国有建设用地使用权

他项权利	原始权益人于 2025 年 9 月 29 日与建行天津自贸分行签订了编号为“HTU120670000FBWB2025N001E”的《固定资产贷款合同》（以下简称“《固定资产贷款合同》”），合同约定的贷款金额为 106,712.89 万元，该笔固定资产贷款的用途为置换标的不动产项目的存量融资，贷款期限为 23 年，贷款利率为 5Y LPR-51bp。 截至尽职调查基准日，临港港务尚未完成存量融资对应标的不动产项目的抵押解除手续。截至本招募说明书出具日，上述存量融资已经由固定资产贷款置换且相应抵押手续已解除，不动产基金成立后拟保留 49,000.00 万元的贷款金额。

五、不动产项目经营情况

（一）行业和区域竞争情况

1、港口行业竞争情况

港口是全球供应链中连接陆运和海运的关键物流节点。港口提供了装卸、仓储、理货等基本服务，并配备物流、金融、贸易等延伸服务。集装箱、散货等各类货品从货品供应方出发，经过物流到达港口装货，再经过航运到达卸货港，并通过陆运物流最终给到货品需求方，进行零售或加工等。

2024 年全年全国港口完成港口货物吞吐量 175.95 亿吨，比上年增长 3.7%。其中，内河港口货物吞吐量 63.78 亿吨、增长 3.9%，沿海港口货物吞吐量 112.18 亿吨、增长 3.5%。完成集装箱吞吐量 3.32 亿标准箱、增长 7.0%。内外贸货物吞吐量方面，2024 年全年全国港口完成外贸货物吞吐量 53.97 亿吨、增长 6.9%，内贸货物吞吐量 121.98 亿吨、增长 2.3%。

2024 年全球经济弱复苏，在地缘政治冲突频发以及全球贸易结构深度调整的背景下，国际海运与港口行业呈现出“结构转型、稳中向好”的发展态势。尽管发达经济体消费疲软与贸易保护主义压力仍存，但以中国、印度为代表的亚洲新兴经济体稳步增长，全球海运需求回暖，港口生产保持温和扩张。在全球贸易额创纪录突破 33 万亿美元、同比增长 3.7%的市场背景下，2024 年全球港口发展呈现出“东升西稳”的特征。前 50 大港口排名中亚洲占据 37 席，进一步巩固了其作为全球贸易增长极的地位；欧洲市场虽止跌回升，但鹿特丹港-0.7%的增速仍显疲软；美洲呈现分化态势，长滩港 14.1%的暴涨与科珀斯克里斯蒂港 1.7%的微增形成鲜明对比。

国务院 2006 年 8 月 16 日审议通过的《全国沿海港口布局规划》是指导我国沿海港口布局和发展的纲领性文件。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

2、区域竞争情况

（1）天津区域粮油码头竞争情况

除标的不动产项目外，天津区域主要粮油码头为 A 码头和 B 码头，具体情况如下：

表：天津区域主要粮油码头情况

序号	项目名称	项目状态	泊位个数	泊位等级（万吨）	码头类型	码头用途	是否已配备自动化装卸运输设备
1	2、3 号粮油码头	已运营	2	7	专业粮油码头	市场化经营	是
2	A 码头	已运营	1	7	专业粮油码头	企业自用	是
3	B 码头	已运营	1	7	专业粮油码头	市场化经营	否

（2）天津区域在建粮油码头情况

截至尽职调查基准日，本项目所在大沽口港区拟建 4 号泊位规划属于粮食码头，水工结构 10 万吨级，配套建设 30 座 1 万吨混凝土筒仓，布置输粮廊道和其他辅助建构筑物等相关设施，与标的不动产项目相似。

截至本招募说明书出具日，4 号泊位已完成 1 标段设计施工总承包招标，预计最早将于 2027 年完工。4 号泊位由天津港保税区粮安国际物流有限公司（以下简称“粮安物流”）投资建设，粮安物流为天津临港新动能经济开发有限公司（以下简称“临港新动能”）全资子公司，粮安物流的实际控制人为天津港保税区财政局。虽然粮安物流与发起人（天津临港投资发展集团有限公司，以下简称“临港发展”）、运营管理统筹机构及原始权益人不存在股权层面的关联关系，但根据临港新动能与临港建设于 2024 年签署的《委托经营管理协议》的约定，临港新动能委托临港建设对粮安物流进行经营管理，全面负责粮安物流经营、管理与业务。因此，4 号泊位的实际运营管理权归属于临港建设，临港建设控股股东为临港控股，故本基金临港发展和运营管理统筹机构临港控股能够对 4 号泊位的实际投资建设与未来的运营管理进行实际控制。

（二）主要经营指标

1、标的不动产项目历史收益情况

标的不动产项目依托依法合规取得的土地使用权、海域使用权、港口岸线使用权、港口经营许可、投资建设的相关建筑物、构筑物以及不动产项目的设施设备等港口资产，实现散粮及植物油的卸船、运输、堆存、卸粮或输送等功能。

标的不动产项目收入主要来源为向港口资产使用人收取的费用，具体来看为客商因使用港口资产转运粮油而产生的港口资产使用收入。港口资产使用收入系基于市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，标的不动产项目近 3 年及一期收入不涉及政府补贴。

表：标的不动产项目近 3 年及一期收益情况

单位：万元

类别（万元）	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
营业成本	5,921.95	7,952.45	6,783.97	6,519.13
净利润	3,205.63	6,013.84	5,571.49	4,679.56
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	9,152.26	14,647.10	13,650.75	12,631.74
经营性净现金流	5,649.09	13,110.52	11,875.83	13,195.94
扣除非常态化资本性支出的经营性净现金流	7,318.50	15,789.58	12,831.13	13,195.94

注 1：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

注 2：扣除非常态化资本性支出的经营性净现金流=经营性净现金流+非常态化资本性支出，其中非常态化资本性支出系标的不动产项目建设一次性大额支出，主要包括粮油物流中心一期筒仓项目二阶段工程尾款、粮油连接廊道工程尾款和 2、3 号粮油码头项目土地出让金，不属于未来运营期间常态化发生支出。

2、标的不动产项目收入情况

标的不动产项目港口资产使用收入包括港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、停泊费和其他。

表：标的不动产项目最近 3 年及一期收入结构

单位：万元

年份		2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入（港口资产使用收入）	金额	21,795.33	20,020.62	18,648.93	13,707.91
港口作业包干费	金额	18,123.14	17,522.51	15,167.78	11,691.01
	占比	83.15%	87.52%	81.33%	85.29%
库场使用费	金额	1,657.61	924.71	2,030.03	646.14
	占比	7.61%	4.62%	10.89%	4.71%
粮油廊道输送费	金额	1,497.51	1,161.01	1,004.64	1,082.65
	占比	6.87%	5.80%	5.39%	7.90%
停泊费	金额	403.27	314.44	363.84	202.72
	占比	1.85%	1.57%	1.95%	1.48%
其他	金额	113.81	97.94	82.63	85.39
	占比	0.52%	0.49%	0.44%	0.62%

在港口资产使用收入中，港口作业包干费是港口最核心与最市场化的收益来源，其收费

范围几乎包含港口作业全过程，对应资产范围为 2、3 号粮油码头项目的工程主体、海域使用权、土地使用权及设施设备；库场使用费对应资产范围为粮油物流一期工程项目的 24 个筒仓及土地使用权；粮油廊道输送费对应资产范围为粮油廊道；停泊费对应资产范围为海域使用权，上述资产均为标的不动产资产，与收入范围保持一致。

整体来看，收取港口资产使用收入需取得港口经营许可，而申请港口经营许可的核心条件是：已依法取得土地、海域的使用权、合规手续健全，配备规模相适应的港口设施设备，并获取岸线使用权。港口资产使用收入必须依托持有港口不动产权产生，收费核心价值来自于港口相关不动产、经营权及设施设备。

3、标的不动产项目吞吐量情况

最近 3 年及一期，标的不动产项目历史吞吐量情况如下表所示：

表：标的不动产项目最近 3 年及一期吞吐量情况

单位：万吨

类别	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
吞吐量	335.22	533.67	514.28	434.95
其中：大豆	326.65	422.04	437.00	374.25
其他粮食	7.36	104.98	62.21	50.48
食用油	1.20	6.65	15.07	10.23

2022 年-2024 年吞吐量分别为 434.95 万吨、514.28 万吨和 533.67 万吨，保持稳定增长。2025 年 1-9 月期间，本项目的核心货类大豆的吞吐量水平保持相对稳定，吞吐量出现下滑主要系其他粮食吞吐量下降所致。其他粮食吞吐量下降的原因主要如下：

（1）国际粮价于 2024 年年底触底回升，国内玉米、小麦连续丰收，市场供应充足，国内价格承压下行，国内外价格倒挂现象结束，进口利润窗口关闭，贸易型进口行为大幅度缩减。

（2）国内玉米产量增长，政策性稻谷、小麦的定向销售投放市场，分流了对进口玉米和小麦的需求。

4、港口作业包干费价格

最近 3 年及一期港口作业包干费价格保持基本稳定，标的不动产项目历史港口作业包干费价格情况如下表所示：

表：标的不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况

单位：元/吨

类别	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
粮食港口作业包干费	34.95	34.21	34.67	35.37

类别	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
价格[2]				
食用油港口作业包干费价格	14.34	14.34	14.34	14.34

（三）重要现金流提供方有关情况

2024 年，标的不动产项目的重要现金流提供方包括客商 1、客商 2、客商 3 及大沽口国际物流，重要现金流提供方情况如下：

表：标的不动产项目重要现金流提供方情况

客户名称	与原始权益人关联关系	业务性质	2024 年收入情况		2024 年吞吐量情况	
			金额（万元）	占比	金额（万吨）	占比
客商 1	第三方	货物代理	8,865.78	40.68%	249.17	46.69%
客商 3	第三方	粮食储备	4,009.89	18.40%	88.46	16.58%
客商 2	第三方	粮油加工	3,422.50	15.70%	84.83	15.90%
大沽口国际物流	原始权益人子公司	货物代理	3,222.73	14.79%	59.25	11.10%

从重要现金流提供方的吞吐量和收入占比来看，标的不动产项目的客商较为集中，符合行业特征。一方面，海运行业普遍采用货物代理模式，对于具备区域优势的货物代理容易逐渐形成规模效应。另一方面，本项目所在大沽口港区已形成北方最大的粮油食品加工基地，标的不动产项目通过架设直通工厂的粮油运输综合管廊，打造出“前港后厂”产业空间布局。受益于“前港后厂”的运营模式，标的不动产项目主要收入来源于周边已建厂的大型粮油生产加工企业和政策性粮食储备企业，其均与标的不动产项目建立了长期、稳定、深入的合作关系，具备较强的合作粘性且需求旺盛。

六、不动产项目资产评估以及现金流预测情况

表：不动产项目资产评估及现金流预测表

项目	2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目
收益年限	2025 年 10 月 1 日至 2062 年 6 月 25 日，收益年限为 36.73 年
评估方法	收益法
估值规模	287,200.00 万元
评估增值率	214.56%
预测现金流年复合增长率	2.82%

[2] 项目最近 3 个会计年度及一期的港口作业包干费价格（不含税）依据财务当期确认的港口作业包干费收入除以对应结算单的吞吐量计算，故此处港口作业包干费价格为各货类平均价格，港口作业包干费价格涉及商业机密，未全部披露。

折现率	7.02%
IRR	6.31%

表：压力测试情况表

影响参数		**情境下估值（万元）**	**估值变动比例**
基准假设		287,200.00	0.00%
吞吐量增速	**增长 10%**	295,600.00	2.92%
	增长 5%	291,700.00	1.57%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	283,000.00	-1.46%
	下降 10%	278,400.00	-3.06%
付现成本	**增长 10%**	276,700.00	-3.66%
	增长 5%	281,800.00	-1.88%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	291,900.00	1.64%
	下降 10%	297,000.00	3.41%
资本性支出	**增长 10%**	286,000.00	-0.42%
	增长 5%	286,600.00	-0.21%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	287,800.00	0.21%
	下降 10%	288,400.00	0.42%
折现率取值	**7.72%**	261,500.00	-8.95%
	7.37%	273,900.00	-4.63%
	7.02%（基准假设）	287,200.00	0.00%
	6.67%	301,500.00	4.98%
	6.32%	316,900.00	10.34%

七、不动产基金治理以及运营管理安排情况

表：REITs 治理架构表

层级	**机制设计要点**
持有人大会	基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。 基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议： 1、一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除法律法规规定或下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事

层级	机制设计要点
	项均以一般决议的方式通过。 2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。
基金管理人	本项目基金管理人为建信基金管理有限责任公司。基金管理人采取集体投资决策制度，并设置了单独的不动产与另类资产投资决策委员会，共 7 人。不动产与另类资产投资决策委员会是公司不动产投资信托基金投资管理的决策机构。 不动产与另类资产投资决策委员会的表决原则依据少数服从多数的原则，表决形式分为赞成、反对和弃权三种。所有表决事项，需经三分之二以上（含三分之二）的赞成票表决通过。 不动产与另类资产投资决策委员会会议决议以书面纪要形式生成，与会成员对会议决议持异议的，应在会议纪要上予以注明。不动产与另类资产投资决策委员会可根据需要，对会议内容进行记录。 不动产与另类资产投资决策委员会会议纪要和记录应以书面形式经全体成员签字方可生效。
拟任基金经理情况	1、拟任基金经理基本情况 张诺贝先生，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司经理、北京嘉丰达资产管理公司高级投资经理，具备 7 年以上的不动产项目投资管理从业经验。 张辰源先生，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任中国大唐新能源股份有限公司风资源工程师、北京金风慧能技术有限公司产品经理、隆基乐叶光伏科技有限公司北京分公司高级经理，具备 8 年以上的不动产项目运营管理从业经验。 张怡女士，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任泰禾集团股份有限公司北京分公司财务副专业经理、北京万科企业股份有限公司项目财务合伙人、北京智地顺欣房地产开发有限公司会计师，具备 7 年以上的不动产项目运营管理从业经验。 2、兼任情况 上述基金经理不存在兼任情况。
专项计划管理人	专项计划管理人为建信资本管理有限责任公司。专项计划管理人有权根据《标准条款》《认购协议》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于基础资产投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益等。
项目公司	项目公司不设股东会，由股东根据更新的公司章程行使股东权利，项目公司不设董事会，设董事一名，由基金管理人通过计划管理人由 SPV 公司（作为项目公司的股东）委派，项目公司不设监事会，不设监事；项目公司设经理一名，财务负责人一名，由基金管理人委派。

表：运管管理安排表

运营管理统筹机构名称	天津临港投资控股集团有限公司
运营管理统筹机构企业性质	国有企业
运营管理统筹机构控股股东和持股比例	天津临港投资发展集团有限公司，持股比例 91.6033%

运营管理统筹机构实际控制人	天津港保税区管理委员会
运营管理统筹机构所属行业	租赁和商务服务业
运营管理统筹机构主营业务	主要负责临港经济区滩涂开发及基础设施建设、码头运营及港口服务、市政公用事业运营和商业贸易，近三年主营业务收入占比分别为99.23%，96.04%和 97.49%。
不动产项目管理经验	临港控股作为运营管理统筹机构，其主营业务之一就是港口物流，积累了丰富的运营经验，具有一定的运营优势。运营与产业协同方面，通过架设直通腹地工厂的粮油综合廊道，打造出“前港后厂”产业空间布局，实现港产融合；构建公路、铁路、管道、海运四位一体的物流联运体系，提高物流效率。临港控股坚持以客户为中心的服务理念，秉持“业务为核，客户至上”理念，凭借货源掌控、资源配置和作业质量优势打造核心竞争力。
运营管理实施机构名称	天津临港港务集团有限公司
运营管理实施机构企业性质	国有企业
运营管理实施机构控股股东和持股比例	控股股东为天津临港投资控股集团有限公司，持股比例 100%
运营管理实施机构实际控制人	天津港保税区管理委员会
运营管理实施机构所属行业	交通运输、仓储和邮政业
运营管理实施机构主营业务	主要负责大沽口港区港口作业服务，近三年主营业务收入占比分别为86.03%，86.25%和 87.39%
不动产项目管理经验	目前临港港务持有并运营的万吨级以上泊位 14 个，其中自营通用泊位 7 个、自营专业化粮油泊位 2 个、下属参控股公司液体化工泊位 5 个；后方堆场总面积约 100 万平方米及 28.6 万吨仓容的粮食筒仓，固定资产累计超 50 余亿元。
运管管理安排	临港控股与临港港务作为标的不动产项目原运营管理方，基金发行后，基金管理人、计划管理人、项目公司将委托临港控股与临港港务作为运营管理机构，按照《运营管理服务协议》要求继续负责不动产项目的运管管理，能够保障资产持续运营稳定。 临港控股作为运营统筹机构，将为本项目运营管理提供总体支持。包括政策研究、对外信息披露等，此外，运营管理统筹机构还将负责运营管理实施机构履约监督管理，关键审批职能等工作。 临港港务作为运营实施机构，提供《运营管理服务协议》项下各项运营管理服务。包括但不限于业务营销、船舶调度、粮油接卸与输送、筒仓管理、维修改造、安全管理等工作。
运营管理决策流程	基金份额持有人大会为基金的权利机构。基金合同约定的重大事项由持有人大会决策。包括但不限于：终止基金、更换基金管理人和托管人、资产购入与售出、基金扩募、基金净资产 5%以上的关联交易等。 基金产品运作及底层资产运营过程中重大事项或需要多方决策的事项由基金管理人决策，包括但不限于：审核项目公司经营计划、经营成果、制定基金分红政策等；存续期内聘请评估机构、审计机构对底层资产进行评估与审计等。

表：运营管理费用表

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
固定管理费（固定管理费为 N，N=N1+N2+N3+N4）	以年度运营收入为计算基础的	N1 为运营管理实施机构承担的相对固定成本。N1=当年项目公司经审计的实际营业收入（不含增值税）×费率 P，P=相对固定成本/年度营业收入（不含增值税），该固定成本在 2022-2024 年历史三年平均值占营业收入的比例为 22.31%，计算后续年份 P 取值均为 22.31%。 N4 为安全生产费。根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136 号），安全生产费按照货物种类不同分别以上一年度营业收入的 1%和 1.5%（其中普通货物计提比例 1%，危险品货物计提比例 1.5%），为依据确定本年度应计提金额。	P 值参照 2022-2024 年平测算，与过去三年历史平均水平持平。 安全生产费预测按照相关法规执行，与历史发生金额的规则一致。 以上设置可以覆盖运营管理基本成本，保障服务稳定性、持续性
	付现成本	N2 为运营管理实施机构承担的人工成本，以 2024 年人工费为基准，2025 年及后续年度人工费成本按照每年 2%的比例较上一年度进行调增，直至项目期满为止。 N3 为非直接装卸业务成本，以 2022-2024 年历史三年平均值为基准，2025 年及后续年份按照每 5 年增长 5%考虑。增长年份分别为 2030 年、2035 年、2040 年、2045 年、2050 年、2055 年、2060 年。	人工成本以 2024 年为基准，考虑到人员工资跳张，未来每年 2%增长预测。 非直接装卸成本，以过去三年历史成本为依据，考虑到设备使用情况，按照每 5 年增长 5%预测较为合理。 以上设置充分考虑了人员成本和部分设备维修的要求，参照历史成本按照一定比例考虑增幅，能够充分保障服务的持续性和稳定性。
浮动管理费	以年度 EBITDA 完成度为计费基础	R/R0≥115%：C=15%×（R-R0） 115%＞R/R0＞105%：C=10%×（R-R0） 105%≥R/R0≥95%：C=5%×（R-R0） 95%＞R/R0＞85%：C=10%×（R-R0） 85%≥R/R0：C=15%×（R-R0） 其中 R 为当年标的不动产项目 EBITDA 实际值（基于审计机构出具的年度审计报告计算并经审计机构书面/邮件确认为准），R0 为标的不动产项目 EBITDA 目标值，根据公募基金初始发行时，不动产项目《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定计算得出。	浮动管理费设计对称。超出目标值时运营管理团队能够得到激励，激励其持续提升运营效率和效益，低于目标值时对等扣除运管费，奖惩对等的考核方式能够激励运营管理机构持续提升运营效率和效益。

八、基金合同的主要内容

基金合同是规定基金合同当事人之间权利义务关系的基本法律文件，其他与基金相关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。

基金合同的当事人包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。基金投资人自依本基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和本基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。

基金合同主要约定以下事项：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和结算；基金合同的当事人及权利义务；基金份额持有人大会；基金管理人、基金托管人的更换条件和程序；基金的托管；基金份额的登记；基金的投资；利益冲突与关联交易；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；基金资产的估值；基金的费用与税收；基金的收益与分配；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金合同的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议的处理；基金合同的效力；其他事项；基金合同内容摘要等内容。具体约定详见本招募说明书之“第六章 附件”之“附件七：基金合同和托管协议有关情况”部分及本基金基金合同。

九、其他对本次发行有重大影响的事项

无。

第二节 风险因素

本基金是不动产基金，通过主要资产投资于不动产资产支持证券以间接持有不动产项目，以获取不动产项目收费等稳定现金流为主要目的，通过获取不动产项目运营收益并提升不动产项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。不动产基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

一、与不动产基金相关的各项风险因素

（一）集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内80%以上基金资产投资于港口类型的不动产资产支持证券专项计划，并持有其全部资产支持证券，通过不动产资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。本基金初始投资于建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划，通过资产支持证券等特殊目的载体取得天津港保税区民安国泰港口服务有限公司全部股权，标的不动产项目均位于天津市滨海新区天津港保税区。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（二）基金价格波动风险及折溢价风险

本基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

此外，本基金还将按照相关业务规则、基金合同约定进行估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值变动或折溢价的风险。

（三）流动性风险

本基金采用封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基金指引》的要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，可能导致流动性风险。而且，整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照《上海证券交易所

基金业务指南第 2 号——上市基金做市业务（2024 年 12 月修订）》及其他相关规定执行。

（四）管理风险

1、基金管理人的管理风险

本基金运作过程中，基金管理人的知识、经验、判断、决策及技能等因素会影响其对信息的获取和对经济形势、行业趋势、业务发展及经营策略、管理手段、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全或对投资运营工具使用不当等可能会影响基金收益水平，从而产生风险。

2、运营管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责。同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分不动产项目运营管理职责。如运营管理机构未能尽职履约，可能导致不动产项目运营不善，从而对不动产项目经营稳定性造成影响，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

3、计划管理人、托管人、监管银行尽职履约风险

不动产基金的正常运作依赖于计划管理人、基金托管人、专项计划托管人及监管银行等参与主体的尽责服务，当前述机构未能尽职履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当等失误，可能会给不动产基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

4、不动产项目管理风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖于不动产项目运营情况。本基金通过专项计划等特殊目的载体间接持有对应不动产项目的完全所有权，基金管理人将通过中间各层特殊目的载体向不动产项目公司提出要求或传达决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关要求或决定无法及时、完全有效传递至项目公司，由此可能对项目公司和不动产项目的运作造成不利影响，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（五）新种类基金的投资风险和创新风险

不动产投资信托基金属于中国证监会新设的基金种类，可能因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金管理人成功地从不动产项目经营中产生足够收益。此外，不动产投资信托基金属于创新产品，不动产投资信托基金运作相关的法律、政策和制度等尚存完善空间，如本基金存续期间，有关政策、法律法规等发生变化，可能会对本基金产生不利影响。同时，国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响本基金投资的收益水平。

（六）税收等政策调整风险

不动产基金运作过程中涉及基金份额持有人、不动产基金、资产支持专项计划、SPV 公

司、项目公司等多个层面。本基金分配时，基金份额持有人获得的收益将可能被要求缴纳相应税费。基金份额持有人、不动产基金、资产支持专项计划、SPV 公司、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化。如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、不动产基金、资产支持专项计划、SPV 公司、项目公司等主体征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向基金份额持有人征收任何额外的税负，本基金的相关机构均不承担任何补偿责任。该等情况可能会给基金份额持有人带来额外的税务支出风险。

（七）资产支持证券投资的流动性风险

本基金持有不动产资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置不动产资产支持证券，可能会由于资产支持证券流动性较弱从而给证券持有人带来损失（如证券不能卖出或贬值出售等）。

（八）基金份额解禁风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例预计合计不低于本次基金份额发售数量的 34%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与不动产基金份额战略配售，持有不动产基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

此外，基金份额还可能根据《扩募指引》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出不动产基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

（九）不可抗力风险

本不动产投资信托基金运行期间，存在直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致不动产投资信托基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，标的不动产项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，对设施的维护情况、房屋建筑的安全性、不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对不动产项目，继而对不动产投资信托基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

二、与专项计划相关的各项风险因素

（一）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因发生专项计划等特殊目的载体的相关法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即不动产基金）无法获得预期收益、专项计划更换资产支持证券管理人，甚至导致不动产基金提前终止。

（二）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

（三）资产支持证券管理人与资产支持证券托管人尽责履约风险

专项计划的正常运行依赖于资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等参与主体的尽责服务，存在资产支持证券管理人违约违规风险、资产支持证券托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

（四）资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期间，如资产支持证券管理人出现严重违反相关法律、法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，资产支持证券管理人可能会被取消资格，证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（五）法律与政策环境改变的风险

专项计划运作相关的法律、政策和制度等尚存完善空间，如专项计划存续期间，有关政策、法律法规等发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。同时，国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响专项计划的投资收益水平。

三、与不动产项目相关的各项风险因素

（一）港口行业风险

1、宏观经济环境变化可能导致的行业风险

不动产项目属于港口行业，未来国际经济、政治、金融等环境面临诸多不确定因素，随着国内外经济发展进入新的阶段，相关行业的未来发展和监管政策也可能发生变化。若前述变化对港口行业带来不利影响，则可能引起吞吐量下降、收费费率下调、不动产项目估值下降、交易对手履约风险增加等风险。

2、城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

相关部门可能会对不动产项目所在区域的城市及辐射经济腹地区域的产业结构规划进行调整和升级，导致上述区域产业结构发生变化。此外，若城市规划的调整升级对不动产项目周边的便利设施和交通网络产生影响，可能会对不动产项目带来不利影响，降低不动产项目对所在区域和辐射经济腹地市场的吸引力，对不动产项目运营带来一定压力。

（二）不动产项目的政策风险

1、国内外宏观经济政策变化的风险

港口行业的发展水平与宏观经济的发展状况密切相关，包括我国经济在内的全球经济总体运行情况与发展趋势是影响不动产项目经营业绩的主要因素之一。如未来关税政策、国际贸易政策以及产业政策等发生改变，可能对不动产项目主要服务的粮油加工、粮食仓储、生物科技以及运输代理等行业产生不利影响，对不动产项目运营带来一定压力。

2、行业政策变化的风险

港口行业作为国民经济基础产业，长期以来受到国家港口产业政策的支持和鼓励，若国家港口产业政策在未来进行重大调整和更改、主要收费方式参照政府主管部门制定的《港口收费计费办法》等规定调整、或对港口设施条件、技术水平等标准和要求进行更加严格的规定，或做出不利于不动产项目的规划，将会给不动产项目发展带来一定的影响。

3、区域政策变化的风险

港口所在地以及经济腹地的经济发展水平和产业结构是港口业务发展的主要影响因素。如不动产项目所在地以及辐射经济腹地的区域政策发生改变，如天津市进出口政策或交通规划变化、京津冀及中西部地区产业结构变化，可能对不动产项目产生不利影响。

（三）不动产项目价格波动的风险

本基金面临资产估值重估的风险。诸如收费费率下降、吞吐量下降等因素，都会对不动产项目的估值产生影响。本基金已聘请评估机构对不动产项目进行评估并出具评估报告。但仍存在如下风险：

1、评估过程根据多项因素进行，并依据一定的预测及假设。该等分析虽方便投资者评估不动产项目的长远回报及资产估值，然而无法保证上述评估所依据的预测及假设一定准确或可靠。

2、基金发行后，不动产项目每年进行 1 次评估，可能未能及时体现出不动产项目资产价格的最新变化，未能充分考虑影响资产价格的新因素。相关评估结果存在滞后性及波动性，评估结果或不能及时的、准确的体现出其公允价值。此外，不动产项目的任何估值结果，不代表不动产项目资产能够按照该评估结果进行转让，而真正的转让价格可能低于评估价格，也可能低于基金的购入价格。评估报告受到估价假设和限制条件的限制，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

（四）现金流预测的风险

本基金对不动产项目的未来现金流进行了预测，其核心影响因素为不动产项目的运营净收益，具体取决于港口行业的发展趋势及运营管理机构的管理能力等，其中港口行业的表现与国际贸易、政策环境以及国内供给需求等因素密切相关。同时，本基金的现金流预测依据对吞吐量、收费费率、运营成本、资本性支出等关键指标的预测及假设，但由于市场环境变化或上述关键指标波动等不确定因素，不动产项目的实际收入与支出可能偏离预期，从而导致现金流预测出现偏差，进而对基金份额持有人的收益产生不利影响。

（五）潜在利益冲突风险

在为本基金提供服务过程中，运营管理机构可能同时为其持有的同类资产提供管理服务。此外，在基金存续期内，存在收购原始权益人及其关联方持有或运营管理机构管理的其他不动产项目的可能性。上述情形可能导致潜在利益冲突的产生，或对基金份额持有人的收益产生影响。

（六）关联交易风险

本基金在运作过程中可能涉及多项关联交易，例如在通过扩募方式收购港口类项目时，可能存在收购原始权益人及其关联方持有不动产项目的情况；基金存续期间可能与关联方产生装卸和堆存等关联交易。此外，基金管理人将委托运营管理机构协助开展不动产项目运营管理工作，委托管理行为亦构成关联交易，上述关联交易可能给本基金带来一定的运营风险。

基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响不动产项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度等。

（七）不动产项目处置风险

若本基金出现基金合同约定的基金合同终止事由（包括本基金存续期届满且未延长合同有效期限、基金份额持有人大会决定终止的、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营以及基金合同约定的其他情形等），经履行相关程序后，基金合同应当终止，自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。届时本基金若持有未处置的不动产项目，则基金财产清算小组应当对不动产项目进行处置。

本基金处置不动产项目时，不动产项目的公允价值可能受到届时市场景气程度等因素的影响，出现较大波动。在特殊情况下，不动产项目可能无法按照公允价值处置。上述因素可能导致不动产项目的处置价格出现大幅下降，影响基金份额持有人的投资收益。同时，由于不动产项目流动性较差，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、需要延长清算期的风险。

针对上述不动产项目处置风险，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据届时市场环境与不动产项目处置安排，积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务，保障投资者利益。

（八）财务风险

根据《基金指引》规定，本基金可对外借款用于不动产项目的日常运营、维修改造、不动产项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于不动产项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。本基金运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，本基金及不动产项目可能无法取得充足的借款资金，对不动产项目的正常维护改造及不动产项目收购计划产生不利影响。特别地，本基金运作期内，基金合并报表层面对不动产项目拟采用成本法计量，基金净资产将随着不动产项目的折旧摊销而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。

此外，本基金成立后，项目公司拟保留约 4.90 亿元的外部银行贷款，若不动产项目的经营现金流入不达预期，或不动产项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括但不限于：

1、不动产项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息，或需要提前偿还借款本金；

2、本基金无法直接或间接进一步获得外部借款；

3、存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

4、本基金或项目公司可能无法履行融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行不动产项目等措施。

上述事件的发生，对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均可能造成不利影响。

为缓释上述风险的影响，本基金设置了较为完善的融资安排及风险应对预案，详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安排”之“六、对外借款”之“（三）借款对不动产项目持续稳定运营，以及不动产基金可供分配现金流的影响”部分。

（九）股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向 SPV 公司及项目公司发放股东借款，SPV 公司收购项目公司后，由项目公司吸收合并 SPV 公司并继承 SPV 公司对专项计划的债务。其中部分或全部股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：

1、如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额提高，可

能使本基金可供分配金额不达预期。

2、如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司不能按照《项目公司借款协议》等协议的约定偿还股东借款本金和利息，可能使本基金可供分配现金不达预期。

（十）不动产项目运营相关风险

本基金的收益很大程度依赖不动产项目的运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，标的不动产项目运营过程中港口作业包干费、库场使用费以及人工成本等因素的波动也将影响本基金收益分配水平的稳定。

1、运营收入不达预期的风险

（1）标的不动产项目收益大部分来源于港口作业包干费收入和库场使用费收入，若与上述收入相关的影响因素发生不利变化，或将会对本基金造成不利影响，包括但不限于进出口政策变动、主管部门改变港口收费政策及标准、标的不动产项目主要服务的粮油加工、粮食仓储、生物科技以及运输代理等行业的不景气、所在区域和辐射经济腹地产业结构或交通规划发生变化、新增周边竞争性项目等。

（2）在基金存续期内，不动产项目可能因经济环境变化、运营不善或客商履约能力发生重大不利变化等因素导致业务合同条款发生变化，进而引发不动产项目吞吐量和收入下降，最终导致实际现金流低于预测现金流并影响基金的整体收益表现。

若未来因市场竞争加剧、招商环境变化或客商议价能力提升等因素导致吞吐量或收费费率低于预期，将减少项目的运营收入，最终对基金收益分配产生不利影响。

2、运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及运营管理机构将在不动产项目正常开展经营活动的前提下，合理控制不动产项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过不动产项目运营收入增长速度的情况，从而导致项目现金流的减少，包括但不限于：

（1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，导致不动产项目税项及其他法定支出的增加。

（2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加。

（3）不动产项目维修和保养成本及资本性支出的增加。

（4）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加。

（5）其他不可预见情况导致的支出增长。

（6）项目公司在经营及分配的过程中涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何增加的税负，

基金收益可能因上述税收政策调整而受到影响。

3、运营管理机构相关风险

本基金在首次发售时，拟委托天津临港投资控股集团有限公司和天津临港港务集团有限公司作为不动产项目的运营管理机构。聘请运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务可能存在下述风险：

（1）不动产项目的运营业绩与运营管理机构及其主要人员持续提供的服务及表现密切相关。若基金存续期内天津临港投资控股集团有限公司和天津临港港务集团有限公司主要人员的运营管理能力出现不利变化，则可能会对不动产项目的运营产生影响。

（2）本基金存续期间，存在运营管理机构被解聘的可能性，运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后为与本基金拟投资的不动产项目存在竞争关系的项目提供服务，可能对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景产生不利影响。

（3）运营管理机构的解任及更换风险。本基金存续期间，如果发生运营管理机构解聘或更换情形，该等拟聘任机构需满足《运营管理服务协议》相关要求，因此存在没有合适继任运营管理机构的可能性。如基金份额持有人大会审议运营管理机构解聘及更换事宜，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人无需回避表决，存在因运营管理机构或其关联方持有较高比例基金份额从而影响持有人大会审议结果的可能性。

（4）虽然建立了相应的对运营管理机构的管理机制及考核安排，不动产项目管理的内部监控政策及程序仍可能不完全有效，本基金可能无法发现及防止不动产项目使用人、其他人员的相关违法违规行为，若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

4、借款及现金周转相关风险

本基金持有的项目公司可通过对外借款获取资金，用于不动产项目日常运营、维修改造或收购其他项目等。在对外借款环节，可能存在以下风险：

（1）项目公司在对外借款时，可能未必能以商业优惠条款取得融资，亦可能在借款及时性方面存在障碍。

（2）项目公司对外借款会增加本基金承担的与一般债务融资有关的风险。包括但不限于现金流不足以偿还债务及利息的风险、借款利率上升的风险、借款能力未能按预计维持在理想水平的风险等。

5、资产维护及资本性支出风险

本基金投资的不动产项目类型为交通基础设施-港口项目，其中 2、3 号粮油码头项目运营起始时间为 2014 年 9 月，截至尽调基准日已运营 10 年以上，粮油物流中心一期工程项目运营起始时间为 2019 年 12 月，截至尽调基准日已运营 5 年以上。随着不动产项目使用年限的增加和吞吐量的增长，相关设施设备可能需要新增、维修、更换或升级改造，以维持设施设备的品质与市场竞争力，确保装卸能力与吞吐量匹配，上述维护及资本性支出具有一

定的不确定性，超预期的维护及资本性支出可能会对本基金收益产生不利影响。

6、其他项目的竞争风险

标的不动产项目位于环渤海地区港口群，周边地区港口分布较为密集，因此项目公司或将面临其他港口运营商的竞争。由于港口业务依赖于腹地经济的支持，因此同一区域内具有相同腹地或腹地有交叉的港口之间存在着一定的竞争。尽管国家在港口规划中对各港口的分工有统筹考虑，但各港口为谋求自身利益，可能采取加大港口基础设施建设投入、低价竞争等策略。如果项目公司不能保持自身的竞争优势，则业务经营可能受到一定程度的不利影响。

7、无法办理或持续保持不动产资产运营相关的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料的风险

根据交通运输部 2020 年 12 月修订颁布的《港口经营管理规定》，从事港口经营需要依法取得《港口经营许可证》，且《港口经营许可证》有效期为 3 年，到期前 30 日需申请办理延续手续。《港口危险货物安全管理规定》第二十三条规定，所在地港口行政管理部门应当自受理申请之日起 30 日内作出许可或者不予许可的决定。符合许可条件的，应当颁发《港口经营许可证》，并对每个具体的危险货物作业场所配发《港口危险货物作业附证》。

目前，本项目原始权益人已基于《中华人民共和国港口法》（以下简称“《港口法》”）、《港口经营管理规定》《港口危险货物安全管理规定》等规定取得《港口经营许可证》《港口危险货物作业附证》。根据项目公司重组方案，需要由项目公司取得基础资产后申请办理《不动产权证》《海域使用权证》《危险管理人员操作证书》《港口设施保安符合证书》，并办理口岸开放审批、海关进境粮食指定监管场地等多项证照和资质，存在项目公司股权转让前无法办理完毕的风险。此外，根据《港口经营管理规定》，《港口经营许可证》《港口危险货物作业附证》需要每三年进行换发，未来仍将可能存在无法换发成功的风险。如未来项目公司无法办理重组所涉及的各项证照、批复、资质或存续期内无法持续获取经营资质，可能对项目经营产生一定的影响。

经营资质在不动产基金存续期内存在展期的相关风险的缓释措施详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规性”之“（六）经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排”部分。

8、客商和行业相对集中风险

由于海运行业普遍采用货物代理模式，对于具备区域优势的货物代理容易逐渐形成规模效应，此外，本项目所在大沽口港区已形成北方最大的粮油食品加工基地，标的不动产项目通过架设直通工厂的粮油运输综合管廊，打造出“前港后厂”产业空间布局，因此标的不动产项目主要收入来源于周边已建厂的大型粮油生产加工企业和政策性粮食储备企业。标的不动产项目存在四个重要现金流提供方，2024 年重要现金流提供方贡献的收入占标的不动

产项目同一时期的收入总额比例是 89.57%，吞吐量占不动产项目同一时期的吞吐量总额比例是 90.27%，不动产服务客商穿透后主要集中于粮油加工行业，集中度较高。尽管以上大型粮油生产加工企业和政策性粮食储备企业均与标的不动产项目建立了长期、稳定、深入的合作关系，具备较强的合作粘性且需求旺盛，但仍可能因经营情况陷入困境出现终止合同、拒绝履约或者所属行业不景气等情形，可能会对标的不动产项目的稳定经营产生不利影响，导致标的不动产项目现金流下降。

为缓释客商集中度风险，本基金设置了完善的运营安排及风险应对预案，详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“五、标的不动产项目现金流分散性”部分。

9、未入池的具备公共属性配套设施无法续租的风险

35kV 变电站和泵站是为区域内港口提供基础服务的配套设施，具备公共属性，未纳入入池范围，未来原始权益人以租赁的方式交由项目公司使用，如无法继续租用 35kV 变电站和泵站，可能会对标的不动产项目的稳定经营产生不利影响。

本风险的缓释情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“四、关于共用、共有资产”之“（五）风险揭示及相关缓释措施”部分。

（十一）土地使用权和海域使用权到期、被征用或收回的风险

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的 2、3 号粮油码头项目编号为“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”的土地使用权、编号为“国海证 2012B12010700220 号”的海域使用权将分别于 2075 年 3 月 10 日、2062 年 6 月 25 日到期，粮油物流中心一期工程项目编号为“津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号”的土地使用权于 2067 年 7 月 11 日到期。基金管理人将根据实际情况选择于海域使用权、土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，海域使用权人、土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证海域使用权、土地使用权一定能够续期。

（十二）意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险

不动产项目在运营过程中可能面临各类意外事件及不可抗力。例如不动产项目装卸设备维护等维修及保养涉及重型机械的操作，存在机械故障、操作失误等风险，可能导致设备损坏、人员伤亡及相应的法律纠纷。此外，地震、台风、洪水、火灾等自然灾害，以及战争、政策调整、法律法规变更等不可抗力因素，也可能对不动产项目运营造成严重影响，甚至导致基础资产损毁或灭失，上述风险均可能对本基金的收益产生不利影响。

四、与交易安排相关的各项风险因素

（一）相关交易未能完成或未能及时完成的风险

基金合同生效后，本基金将以扣除基金层面预留税费后的首次募集资金认购资产支持

专项计划，专项计划将收购 SPV 公司，并由 SPV 公司收购项目公司后进而间接持有项目公司 100%股权。

在上述步骤完成后，项目公司将对 SPV 公司进行吸收合并，实现 SPV 公司对专项计划的债务下沉至项目公司。如果前述交易安排未能在预定时间内完成，将对本基金的运作造成不利影响。特别地，如本基金未能按预期完成项目公司吸收合并 SPV 公司，则股东借款利息无法在项目公司层面进行税前扣除，将导致项目公司较可供分配金额测算的预估情形缴纳更高数额的企业所得税。

此外，若资产支持专项计划未能成功设立，可能导致不动产基金无法投资于资产支持专项计划，不动产基金面临提前终止的风险。

若前述交易安排任一环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对不动产基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致不动产基金提前终止。

（二）不动产基金的要求或决定无法及时有效传递的风险

不动产基金通过特殊目的载体间接持有不动产项目的完全所有权，不动产基金将通过中间各层特殊目的载体向项目公司或 SPV 公司提出要求或传达决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关要求或决定无法及时、完全有效传递至项目公司，由此可能对项目公司、SPV 公司和不动产资产的运作造成不利影响。

（三）相关交易可能存在的税务、法律和或有事项等风险

本基金交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得不动产基金和特殊目的载体的设立和存续面临法律或其他风险。

五、其他相关的各项风险因素

（一）发售失败风险

不动产基金存在发售失败风险。在基金募集份额总额未达到准予注册规模的 100%、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例低于本次公开发售数量的 70%等情形下，本基金募集将失败。基金合同不能生效时，基金管理人将按规定返还投资者已交付的款项。

（二）停牌、暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因停牌、暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

（三）操作及技术风险

相关参与机构在业务各环节操作过程中，因内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理公司、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

根据证券交易资金前端风险控制相关业务规则，中国结算和交易所对交易参与人的证券交易资金进行前端额度控制，由于执行、调整、暂停该控制，或该控制出现异常等，可能影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。

（四）基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

（五）证券市场风险

本基金或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险，主要包括：

1、政策风险

货币政策、财政政策、产业政策、区域发展政策等国家政策的变化将对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响本基金收益而产生风险。

2、经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对本基金收益产生影响。

3、利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。而如果市场利率下降，债券利息的再投资收益将面临下降的风险。

4、收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致本基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

5、购买力风险

基金的利润将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买

力下降，从而使基金的实际收益下降。

6、再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益，这将对基金的净值增长率产生影响。

7、信用风险

信用风险主要指债券发行人因经营情况恶化等因素发生违约，或债券发行人拒绝履行还本付息义务，或由于债券发行人或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

8、其他风险

随着符合本基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

本风险因素的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

第二章 不动产项目

第一节 不动产项目概况

一、不动产项目概况

标的不动产项目为位于天津市滨海新区天津港保税区的天津临港工业港区 2、3 号粮油码头工程项目和天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目。2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目运营起始时间分别为 2014 年 9 月、2019 年 12 月，截至尽调基准日已分别运营 10 年以上、5 年以上。

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	2、3 号粮油码头项目	粮油物流中心一期工程项目
不动产项目业态	港口	
项目所在地	天津市滨海新区天津港保税区	
资产范围	东至空地，南至渤海四十路，西至临港中粮佳悦码头项目，北至大沽沙航道	东至空地，南至在建天津临港现代粮食物流产业园区粮食仓储物流集散中心项目，西至渤海四十路，北至 2、3 号粮油码头项目[3]
建设内容和规模	建设 2 个 7 万吨级散粮泊位，码头结构按 10 万吨级设计建设，码头岸线长 542 米，主要包括码头主体、输粮系统及配套建构筑物等 总用地面积：14,647.60 平方米；总用海面积：7.7394 公顷	建设筒仓群、工作塔、钢筋混凝土计量塔、输粮栈桥、辅助生产设施、辅助用房等 总用地面积：60,139.30 平方米
宗地面积/建筑面积/用海面积	宗地面积为 14,647.60 平方米，用海面积为 7.7394 公顷	宗地面积为 60,139.30 平方米，建筑面积为 20,330.29 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	2011 年 4 月开工，2014 年 7 月竣工 投入运营时间为 2014 年 9 月	一期一阶段 2014 年 5 月开工，2019 年 7 月竣工；一期二阶段 2019 年 4 月开工，2021 年 9 月竣工 投入运营时间为 2019 年 12 月
使用期限	土地使用权属起止日期：2025 年 3 月 11 日至 2075 年 3 月 10 日，使用期限 50 年 海域使用权属起止日期：2012 年 6 月 26 日至 2062 年 6 月 25 日，使用期限 50 年	土地使用权属起止日期：2017 年 7 月 12 日至 2067 年 7 月 11 日，使用期限 50 年
剩余期限	土地使用权属于评估基准日剩余年限为 49.44 年	土地使用权属于评估基准日剩余年限为 41.78 年

[3] 立项及取得不动产权证时东至空地，南至空地，西至渤海四十路，北至空地，当前列示结合该项目实际情况的现时资产范围。

	海域使用权属于评估基准日剩余年限为 36.73 年	
用地/用海性质	用地性质：港口码头用地 用海性质：交通运输用海-港口用海	用地性质：仓储用地/非居住
可供分配金额测算	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间模拟预测可供分配金额：31,083,268.53 元 2026 年度模拟预测可供分配金额：128,561,276.05 元	
投保情况	截至 2025 年 9 月 30 日，标的不动产项目的投保情况具体如下： 1、财产一切险：标的不动产项目的财产一切险由三个保单构成，现阶段投保金额暂未覆盖估值，不动产基金存续期间，基金管理人将调整投保金额至覆盖项目评估价值。 （1）保险标的为 2-3 号码头、粮食物流中心及附属设施；保险金额为 190,265.17 万元；保险期限自 2025 年 1 月 28 日至 2026 年 1 月 27 日。 （2）保险标的为仓储货物；保险金额为 15,000.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 （3）保险标的为 2-3 号码头建筑物及其设施、码头机械设备；保险金额为 25,584.30 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 2、机器损坏险：保险金额为 25,569.44 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 3、公众责任险：保险金额为 1,000.00 万元，累计责任限额为 1,000.00 万元，每次事故责任限额为 500.00 万元，每次事故每人责任限额为 50.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 4、码头营运人责任险：保险金额为 1,000.00 万元，累计责任限额为 1,000.00 万元，每次事故责任限额为 500.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 5、雇主责任险：每人人身伤亡责任限额 30 万元，每人医药费用责任限额 3 万元，雇主附加传染病责任，累计责任限额 4,917.00 万元，每次事故责任限额 4,917.00 万元，每人责任限额 33.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 6、安全生产责任险：总累计赔偿限额为 8,000.00 万元，总每次事故赔偿限额为 4,000.00 万元；保险期限自 2025 年 10 月 26 日至 2026 年 10 月 25 日。	
项目权属	国有建设用地使用权、海域使用权	国有建设用地使用权
他项权利	原始权益人于 2025 年 9 月 29 日与建行天津自贸分行签订的《固定资产贷款合同》，合同约定的贷款金额为 106,712.89 万元，该笔固定资产贷款的用途为置换标的不动产项目的存量融资，贷款期限为 23 年，贷款利率为 5Y LPR-51bp。 截至尽职调查基准日，临港港务尚未完成存量融资对应标的不动产项目的抵押解除手续。截至本招募说明书出具日，上述存量融资已经由固定资产贷款置换且相应抵押手续已解除，不动产基金成立后拟保留 49,000.00 万元的贷款金额。	



图：标的不动产项目实景图

标的不动产项目为港口不动产项目，主要功能为散粮和食用油货类通过门机、皮带机等固定在码头区域的设备以及连接筒仓的粮油管廊，经码头停靠船舶转移至筒仓，并完成堆存和检验后输送至后方工厂或运输车辆。

标的不动产项目主要收入来源是实现上述功能过程中产生的港口资产使用收入，包括但不限于港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、停泊费以及其他。标的不动产项目主要依托依法合规取得的土地使用权、海域使用权、港口岸线使用权、港口经营许可、投资建设的相关建筑物、构筑物以及设施设备，实现散粮及植物油的运输。

二、不动产项目的合规性

（一）项目符合国家战略、发展规划、产业政策的情况

1、项目符合国家重大战略、宏观调控政策

港口作为交通运输的枢纽和对外交流的窗口，在促进国际贸易和地区发展中起着举足轻重的作用。中国港口行业的发展与国家经济发展、国家经济体制改革密切相关，随着中国经济开放度大幅提高，进出口也大幅增长，而需求增长必然迎来港口行业快速发展。当前，我国港口吞吐量规模均已位居世界前列，是世界上具有重要影响力的水运大国。发挥好海运在对外贸易中的重要作用，稳定国际物流供应链体系，港口发展至关重要。

2019 年，交通运输部联合国家发展改革委、财政部、自然资源部、生态环境部、应急部、海关总署、市场监管总局和国家铁路集团联合印发了《关于建设世界一流港口的指导意见》，为港口高质量发展赋予了新内涵，提出新要求，指明新方向。新时代港口发展将贯彻新发展理念，以高质量发展为导向，以供给侧结构性改革为主线，推动港口由追求速度规模向更加注重质量效益转变，由各种交通方式相对独立发展向更加注重一体化融合发展转变，

由依靠传统要素驱动向更加注重创新驱动转变，更好服务客户，服务城市和区域经济发展，服务国家重大战略。

标的不动产项目为港口项目，符合《关于建设世界一流港口的指导意见》提出的新时代港口高质量发展要求，符合支持国家重大战略、发展规划、产业政策等要求实施的政策导向。

2、项目符合国民经济和社会发展总体规划

我国的沿海港口作为国民经济和社会发展的重要基础设施，有力地支撑了经济、社会和贸易发展以及人民生活水平的提高，对于国家综合实力的提升、综合运输网的完善等具有十分重要的作用。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，对“十四五”期间的港口建设要求为：在加快建设交通强国中要求，建设现代化综合交通运输体系，推进各种运输方式一体化融合发展，提高网络效应和运营效率。完善综合运输大通道，加强出疆入藏、中西部地区、沿江沿海沿边战略骨干通道建设，有序推进能力紧张通道升级扩容，加强与周边国家互联互通。构建快速网，基本贯通“八纵八横”高速铁路，提升国家高速公路网络质量，加快建设世界级港口群和机场群。同时，在加快推动京津冀协同发展要求中要求，基本建成轨道上的京津冀，提高机场群港口群协同水平。在推进基础设施互联互通中要求，推动陆海天网四位一体联通，以“六廊六路多国多港”为基本框架，构建以新亚欧大陆桥等经济走廊为引领，以中欧班列、陆海新通道等大通道和信息高速路为骨架，以铁路、港口、管网等为依托的互联互通网络，打造国际陆海贸易新通道。

标的不动产项目符合国民经济和社会发展总体规划。

3、项目符合全国沿海港口布局规划和天津港总体规划

根据《港口法》的规定，港口规划包括两大类规划，一是港口的布局规划，二是具体港口的总体规划。《全国沿海港口布局规划》是全国所有沿海港口的空间分布规划，也是最高层面的港口规划，是指导港口其他规划的重要依据。港口总体规划是指一个港口在一定时期的具体规划。

（1）全国沿海港口布局规划

根据原交通部2006年9月发布《全国沿海港口布局规划》，根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海5个港口群体，强化群体内综合性、大型港口的主体作用。其中，环渤海地区港口群体由辽宁、津冀和山东沿海港口群组成，服务于我国北方沿海和内陆地区的社会经济发展。

津冀沿海港口群以天津北方国际航运中心和秦皇岛港为主，包括唐山、黄骅等港口组成，主要服务于京津、华北及其西向延伸的部分地区。津冀沿海港口以秦皇岛、天津、黄骅、唐山等港口为主布局专业化煤炭装船港；以秦皇岛、天津、唐山等港口为主布局大型、专业化

的石油（特别是原油及其储备）、天然气、铁矿石和粮食等大宗散货的中转储运设施；以天津港为主布局集装箱干线港，相应布局秦皇岛、黄骅、唐山港等支线或喂给港口；以天津港为主布局旅客运输及商品汽车中转储运等设施。

（2）《天津港总体规划（2024-2035 年）》

标的不动产项目位于天津港大沽口港区，需遵从天津港总体规划。按照《天津港总体规划（2024-2035 年）》要求，大沽口港区的发展定位为：以钢铁、粮油、建材、液体化工品、重大件等运输为主，主要服务后方先进装备制造、石油化工、粮油加工等临港产业发展，结合综合保税区相关业务，兼顾部分中转运输功能。大沽口港区是天津港“一港八区”的重要组成部分，2006 年 8 月，大沽口港区实现开港通航。截至 2025 年 9 月 30 日，港区岸线总长约 25.3 公里，已开发岸线约 13.3 公里，待开发岸线约 12 公里，在建泊位 2 个，港界内陆域面积约 25.5 平方公里。港区已建成万吨级以上泊位 34 个，港区岸线除公共岸线外，还包括造修船、海工装备制造、粮油、液体化工等岸线。

4、项目符合《产业结构调整指导目录》相关要求

根据国家发改委于 2023 年 12 月发布，并于 2024 年 2 月 1 日起实行的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，水运属于鼓励类项目，其中包括码头泊位建设等。

5、项目符合港口行业政策规定

中央与地方政府高度重视港口行业的发展，近年来出台了一系列政策为港口的发展提供支持。国家诸多发展规划中均提出要大力发展包括港口行业在内的基础设施性产业。其中，影响港口行业主要产业政策如下：

交通运输部 2014 年 6 月发布《交通运输部关于推进港口转型升级的指导意见》，对推进我国港口转型升级提出指导意见：到 2020 年，基本形成质量效益高、枢纽作用强、绿色安全、集约发展、高效便捷的现代港口服务体系，适应我国经济社会发展需求；港口发展基本实现由主要依靠增加资源投入向主要依靠科技进步、劳动者素质提高和管理创新转变，由主要提供装卸服务向提供装卸服务和现代港口服务并重转变，由主要追求吞吐量增长向着力提升质量和效益转变。

2014 年 9 月 3 日，国务院发布《关于促进海运业健康发展的若干意见》，为港航产业的发展从国家战略层面注入强大发展动力。

国家发改委、外交部、商务部于 2015 年 3 月联合发布了《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，推进实施共建“丝绸之路经济带”和“21 世纪海上丝绸之路”的重大倡议。该文件指出，要推动口岸基础设施建设，畅通陆水联运通道，加强上海、天津、宁波－舟山、广州、深圳、湛江、汕头、青岛、烟台、大连、福州等沿海城市港口建设。

2019 年，交通运输部联合国家发展改革委、财政部、自然资源部、生态环境部、应急

部、海关总署、市场监管总局和国家铁路集团联合印发了《关于建设世界一流港口的指导意见》，为港口高质量发展赋予了新内涵，提出新要求，指明新方向。

2020 年 7 月 16 日，国家发展改革委、交通运输部出台《关于加快天津北方国际航运枢纽建设的意见》，其中指出，将以大沽口、高沙岭和大港港区重点服务临港工业发展，要做优做强临港制造业，主动承接北京非首都功能疏解相关产业转移，以重大项目与龙头企业引领产业链发展，推进工业化与信息化深度融合，做大做强临港装备制造、石油化工、粮油精深加工、轨道交通设备制造等优势主导产业，积极发展新能源装备、节能环保设备、新材料、航空航天配套设备等新兴制造产业，打造港口枢纽经济。到 2025 年，初步形成产业配套相对完善的若干先进制造业集群。到 2035 年，形成要素配套齐备、技术含量较高、辐射带动能力较强、先进制造业创新发展的临港产业体系。

综上，项目符合国家重大战略、宏观调控政策、国民经济和社会发展总体规划、我国港口相关规划、《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定。

（二）项目权属、他项权利及解除安排

根据“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”“津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号”“国海证 2012B12010700220 号”等不动产项目的权属证书文件，以及临港港务的说明，临港港务作为本次申报涉及的不动产项目的项目法人，自行投资、建设，并合法拥有不动产项目的建（构）筑物所有权，以及不动产项目占用范围内的国有建设用地使用权和海域使用权。关于不动产项目占用范围内的国有建设用地使用权和海域使用权的权属取得及权证办理情况，详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规性”之“（四）土地使用权、海域使用权取得的合法性、有效性，土地使用权、海域使用权剩余期限”部分。

根据原始权益人《企业信用报告》及说明函，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目无抵押、质押、留置、查封、扣押、冻结等他项权利限制或负担。

（三）保障不动产项目持续稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的关键合规说明情况

1、2、3 号粮油码头项目持续稳定运营的关键合规手续

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1.	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		可行性研究报告批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		初步设计批复	2011年8月3日	天津市交通运输和港口管理局	津交规〔2011〕204号	正常办理	原则同意项目初步设计及概算
		企业投资项目核准	2011年4月19日	天津市发展和改革委员会	津发改许可〔2011〕81号	正常办理	决定对本项目予以核准
		企业投资项目备案	/	/	/	已进行项目核准，无需办理项目备案	2004年10月29日，天津市人民政府发布的《天津市企业投资项目备案暂行管理办法》第二条规定，天津市行政区域内国家颁布的《政府核准的投资项目目录》之外的内资企业投资项目实行备案制。鉴于2、3号粮油码头项目已办理项目核准文件，无需办理项目备案手续
2.	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据 2、3 号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海证 2012B12010700220 号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		海域使用选址批复	2010 年 9 月 9 日	天津市海洋局	津海发管字[2010]389 号	正常办理	根据《天津市海域使用管理条例（2007）》办理海域选址批复，天津市海洋局原则同意本项目工程选址
		建设用地规划许可证	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据 2、3 号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海证 2012B12010700220 号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		建设工程规划许可证	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据 2、3 号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海证 2012B12010700220 号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
3.	用地	土地取得方式	招拍挂出让取得				该宗土地位于2、3号粮油码头海域及陆域连接处，2、3号粮油码头项目建设完成并投产后，因2024年国土空间规划调整被认定为国有建设用地，因此原始权益人于2025年3月通过招拍挂取得该块土地使用权
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据 2、3 号粮油码头项目《海域使用权证书（国海证 2012B12010700220 号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据 2、3 号粮油码头项目《海域使用权证书（国海证 2012B12010700220 号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		建设项目土地使用权证（或不动产	2025 年 3 月 28 日	天津市规划和自然资源局	津（2025）滨海新区临港经济区不动产权	正常办理	面积为14647.60平方米

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		权证）			第 0115270 号		
4.	用海	用海预审意见	2010 年 9 月 9 日	天津市海洋局	津海发管字[2010]389号	正常办理	根据《天津市海域使用管理条例（2007）》办理海域选址批复，天津市海洋局原则同意本项目工程选址
		用海申请批复文件	2012年5月25日	天津市海洋局	津海管（2012）128号	正常办理	天津临港工业港区2、3号粮油码头工程海域使用申请经审核获得批准
		海域使用许可证	2012年6月26日	天津市人民政府、天津市海洋局	国海证2012B12010700220号	正常办理	证载海域使用权人为天津临港港务集团有限公司，项目名称为天津临港工业港区2、3号粮油码头工程，证载用海类型为交通运输用海、港口用海，宗海面积7.7394公顷
5.	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	2011年1月28日	天津市经济和信息化委员会	能审[2011]020号	正常办理	审批同意本项目合理用能审批事项
6.	环评	环境影响报告书的初审意见	2010年11月24日	天津市滨海新区塘沽管理委员会环境保护和市容市政管理局	津滨塘环容发〔2010〕19号	正常办理	确认同意项目建设
		环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2010年12月20日	天津市环境保护局	津环保滨许可函〔2010〕56号	正常办理	原则同意项目建设
		海洋环境影响报告书的核准意见	2011年12月21日	天津市海洋局	津海审〔2011〕367号	正常办理	确认同意本项目建设

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
7.	施工许可	施工许可证	2011年12月28日	天津市交通运输和港口管理局	编号：2011-06	正常办理	《港口工程开工备案证》：确认天津港临港工业港区2、3号粮油码头工程符合开工条件，准予开工备案
8.	竣工验收	综合验收	2016年7月1日	市交通运输委、天津港质监站、市发改委、大沽口海事局、市海洋局塘沽处、新区公安消防支队、滨海新区审批局、滨海新区环境局、临港管经济区委会建交局、临港管经济区委会安环局的派出代表和其他专家组成的工程竣工验收委员会	/	正常办理	1. 同意工程通过验收，自验收之日起正式交付使用； 2. 新区公安消防支队的派出代表作为工程竣工验收委员会成员，同意通过验收； 3. 本项目安全设施、职业病防护设施已按照有关部门规定通过专项验收或备案，天津市交通运输委、滨海新区审批局等代表作为工程竣工验收委员会成员同意通过验收
			2016年7月5日	天津市交通运输委员会	编号：2016007	正常办理	确认天津港临港工业港区2、3号粮油码头工程竣工验收合格，准予投入使用
		消防验收	2014年7月25日	消防备案信息网页	备案号：120000WYS140003008	正常办理	天津临港工业港区2、3号粮油码头工程进行了竣工验收消防备案，抽查结果为合格
		规划验收	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书（国海证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		环保验收	2016年2月24日	天津市环境保护局	津环保许可验〔2016〕047号	正常办理	确认项目竣工环境保护验收合格
		节能验收	/	/	/	投资建设时未办理但已	项目年综合能耗未超过节能审查意见规定要求，与节能审核意见基本一致，满足节能要

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
						补办	求
9.	外资	商务部门投资批复意见（如有）	/	/	/	不涉及外资，无需办理	/
		外商投资安全审查意见（如有）	/	/	/		/

2、粮油物流中心一期工程项目持续稳定运营的关键合规手续

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1.	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		可行性研究报告批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		初步设计批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		企业投资项目核准（2004年以后）	/	/	/	无需办理	粮油物流中心一期工程项目不属于《政府核准的投资项目目录》的项目，根据2004年10月29日，天津市人民政府发布的《天津市企业投资项目核准暂行管理办法》无需取得企业投资项目核准
		企业投资项目备案（2004年以后）	2017年5月19日	天津市滨海新区行政审批局	津滨临审批〔2017〕64号	正常办理	同意天津临港港务集团有限公司天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目的备案，并据此通知办理其他相关事宜
2.	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2011年3月24日	天津临港经济区管委会建设交通和环境市容局	/	正常办理	贵公司在临港的建设项目临港经济区粮油物流中心项目选址位于临港经济区港区内，用地面积约15万平方米（最终面积以用地核定为准）
		建设用地规划许可证	2017年7月25日	天津临港经济区管委会建设交通和规划管理局	2017临港地证0007	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供《建设用地规划许可证》，建设规模30070.30平方米，用地面积60140.60平方米

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		建设工程规划许可证	2018年5月29日	天津港保税区规划国土和建设交通局	2018临港建证0003	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供《建设工程规划许可证》，建设规模25037.52平方米
			2018年10月31日	天津港保税区规划国土和建设交通局	2018临港建证0025	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供《建设工程规划许可证》，建设规模14833.89平方米
3.	用地	土地取得方式	招拍挂出让				
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	投资建设时未办理但有关部门已出具明确处理意见	2025年1月24日，天津港保税区规划国土和建设交通局出具《关于<关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施REITs的请示>的复函》，确认粮油物流中心一期工程项目已合法取得有关的规划、用地手续文件，无需补办土地预审意见，且不存在因未办理土地预审意见而受到行政处罚情况，未办理土地预审意见情形不影响该项目的合法建设及合法运营
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	投资建设时未办理但有关部门已出具明确处理意见	2024年11月22日，天津港保税区规划国土和建设交通局出具《天津港保税区规划国土和建设交通局关于对〈关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施REITs的请示函〉的复函》，确认粮油物流中心一期工程项目已取得建设用地规划许可证，无需补办建设用地批准书，未办理建设用地批准书情形不影响该项目的合法建设及合法运营
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2022年6月24日	天津市规划和自然资源局	津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第1314690号	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供不动产权证，面积为60139.3平方米/20330.29平方米

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
4.	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	2011年10月19日	天津市滨海新区经济和信息化委员会	津滨经信能审〔2011〕143号	正常办理	该项目节能控制措施符合国家和天津市相关节能标准的规定，同意该项目建设
5.	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2011年10月27日	天津市滨海新区环境保护和市容管理局	津滨临环保许可表〔2011〕05号	正常办理	本项目建设符合国家产业政策和临港经济区总体规划的要求。根据专家评审意见及环评报告表评价结论，在严格落实各项环保措施的前提下，同意本项目建设
6.	施工许可	施工许可证	2018年9月27日	天津港保税区行政审批局	1211322018092701111	正常办理	本建筑工程符合施工条件，准予施工
			2019年3月1日	天津港保税区行政审批局	1211322019030101111	正常办理	本建筑工程符合施工条件，准予施工
7.	竣工验收	综合验收	2019年10月10日	天津港保税区建设工程管理中心	空港建备证2019-078	正常办理	《工程竣工验收备案表》载明天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目简仓及配套项目-立筒仓（19万吨）勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位同意验收
			2022年1月19日	天津港保税区建设工程管理中心	空港建备证2022-004	正常办理	《工程竣工验收备案表》载明天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目二阶段立筒仓（9.6万吨）-筒仓工程勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位同意验收
		消防验收	2019年8月15日	天津港保税区规划国土和建设交通局	津保规建消竣备字〔2019〕第0020号	正常办理	经审查，备案材料齐全，依法核发备案凭证
		规划验收	2019年8月15日	天津港保税区规划国土和建设交通局	2019保税建验证0026	正常办理	已取得《规划验收合格证》
			2021年12月7日	天津港保税区规划国土和建	2021保税建验证0040	正常办理	已取得《规划验收合格证》

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
				设交通局			
		环保验收	2018年1月4日	环保验收专家：陈亮、陈光、张爱	/	正常办理	该项目按照环境影响报告书及批复意见的要求落实了各项污染防治措施。废气、废水、噪声的检测结果均满足相关标准要求，固体废物污染防治措施符合相关管理规定。经验收工作组认真讨论，同意该项目通过竣工环保验收
		节能验收	2025年6月	天津临港港务集团有限公司、天津市德安圣保安全卫生评价监测有限公司	/	投资建设时未办理但已补办	项目年综合能源消费总量未超过节能审查意见规定能源消费总量要求，满足节能要求
8.	外资	商务部门投资批复意见（如有）	/	/	/	不涉及外资，无需办理	/
		外商投资安全审查意见（如有）	/	/	/		/

3、有关主管部门的关键合规手续说明

（1）建设用地批准书

粮油物流中心一期工程项目未取得建设用地批准书。对此，天津港保税区规划国土和建设交通局（以下简称“保税区规建局”）于 2024 年 11 月 22 日出具《关于对〈关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施 REITs 的请示函〉的复函》，确认根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规[2019]2 号）有关规定，建设用地批准书已不再单独核发。粮油物流中心一期工程项目已取得建设用地规划许可证，无需补办建设用地批准书。同时，保税区规建局确认，上述项目用地手续合规，不存在因未办理建设用地批准书而受到行政处罚，未办理建设用地批准书情形不影响该项目的合法建设及合法运营。

（2）土地预审意见

粮油物流中心一期工程项目未取得土地预审意见。对此，2025 年 1 月 24 日，保税区规建局出具《关于<关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施 REITs 的请示>的复函》，确认根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规（2019）2 号）有关规定，土地预审意见已不再单独核发，无法补办。粮油物流中心一期工程项目已合法取得有关的规划、用地手续文件，无需补办土地预审意见，且不存在因未办理土地预审意见而受到行政处罚情况，未办理土地预审意见情形不影响该项目的合法建设及合法运营。

（3）节能验收

2、3 号粮油码头项目应根据项目投资建设时的规定办理节能验收。对此，原始权益人作为建设单位，已于 2025 年 8 月 29 日取得天津港保税区发展和改革局出具的《关于〈天津临港港务集团有限公司关于报送 2、3 号粮油码头项目节能验收有关工作的请示〉的复函》，确认 2、3 号粮油码头项目已于 2025 年 8 月完成节能验收工作，经专业机构评估该项目内容未发生重大变更、用能计量器具符合标准、项目年综合能耗未超过节能审查意见规定要求，与节能审核意见基本一致，满足节能要求。

根据粮油物流中心一期工程项目建设阶段有效的《固定资产投资项目节能审查办法》《天津市节约能源条例》，粮油物流中心一期工程项目应根据项目投资建设时的规定办理节能验收。对此，原始权益人作为建设单位，已于 2025 年 6 月 16 日取得天津港保税区发展和改革局出具的《关于〈天津临港港务集团有限公司关于报送粮油物流中心一期工程项目节能验收有关工作的请示〉的复函》，确认粮油物流中心一期工程项目已于 2025 年 6 月完成节能验收工作，经专业机构评估该项目内容未发生重大变更、用能计量器具符合标准、项目年综合能耗未超过节能审查意见规定要求，与节能审核意见基本一致，满足节能要求。

（四）土地使用权、海域使用权取得的合法性、有效性，土地使用权、海域使用权剩余期限

1、标的不动产项目土地使用权情况

（1）土地产权证书取得情况

原始权益人通过挂牌出让的方式取得了 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目土地使用权，且已办理了相应的土地使用权证（或不动产权证），具体情况如下：

表：标的不动产项目不动产权证情况

项目名称	不动产权证号	权利人	坐落	权利类型	权利性质	发证日期	使用期限	用途	面积（㎡）
2、3 号粮油码头项目	津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号	临港港务	天津港保税区临港区域渤海四十路以北	国有建设用地使用权	出让	2025 年 3 月 28 日	2025 年 3 月 11 日至 2075 年 3 月 10 日	港口码头用地	14,647.60
粮油物流中心一期工程项目	津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号	临港港务	滨海新区临港经济区渤海四十路 55 号	国有建设用地使用权 / 房屋（构筑物）所有权	出让/其他	2022 年 6 月 24 日	2017 年 7 月 12 日起至 2067 年 7 月 11 日	仓储用地 / 非居住	宗地面积: 60,139.30 建筑面积总计：20,330.29

（2）土地使用权取得流程

2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目土地使用权以招拍挂出让方式取得的具体流程如下：

1）2、3 号粮油码头项目

2024 年 11 月 29 日，天津市滨海新区土地发展中心发布天津市国有建设用地使用权挂牌出让公告，将于 2024 年 12 月 20 日至 2024 年 12 月 31 日期间组织实施编号为“津滨保（挂）G2024-17 号”宗地国有建设用地使用权公开挂牌出让。

2024 年 12 月 31 日，天津市规划和自然资源局滨海新区分局和天津市滨海新区土地发展中心向临港港务出具《挂牌地块成交确认书》，确认临港港务作为竞买人，以总价 1,620 万元的最高有效报价成为“津滨保（挂）G2024-17 号”宗地国有建设用地使用权的竞得人。

2025 年 2 月 6 日，临港港务与天津市规划和自然资源局滨海新区分局就 2、3 号粮油码头项目所涉宗地签署《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号:TJ10502025002）。

2025 年 3 月 28 日，临港港务就 2、3 号粮油码头项目所涉宗地取得（津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号）《不动产权证》。

2）粮油物流中心一期工程项目

2017 年 3 月 30 日，天津市滨海新区土地发展中心发布土地出让公告，将于 2017 年 4 月 19 日至 2017 年 5 月 3 日组织实施编号为“津滨临（挂）G2016-14 号”宗地国有建设用地使用权公开挂牌出让。

2017 年 6 月 27 日，临港港务与天津市滨海新区规划和国土资源管理局就粮油物流中心一期工程项目所涉宗地签署《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号:TJ10502017005）。

2017 年 7 月 12 日，临港港务作为受让人已与出让人天津市滨海新区规划和国土资源管理局和交付人临港经济区管委会建设交通和规划管理局确认“津滨临（挂）G2016-14”号宗地达到出让合同约定的交付土地的条件，出让人天津市滨海新区规划和国土资源管理局向临港港务出具了《交付土地确认书》。

2022 年 6 月 24 日，临港港务就粮油物流中心一期工程项目所涉宗地取得（津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号）《不动产权证》。

综上，临港港务是标的不动产项目项下建筑物（构筑物）所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权的合法权利主体。

2、标的不动产项目海域使用权证情况

标的不动产项目中，粮油物流中心一期工程项目不涉及海域使用，2、3 号粮油码头项目为在中华人民共和国领海范围内建设的泊位工程，根据《中华人民共和国海域使用管理法》《海域使用权管理规定》应依法取得海域使用权。经适当核查，2、3 号粮油码头项目已取得海域使用权证书，具体情况如下：

表：标的不动产项目海域使用权证

项目名称	登记编号	海域使用权人	地址	用海类型	用海面积	发证日期	批准使用终止日期
2、3 号粮油码头项目	国海证 2012B12010700220 号	临港港务	天津市滨海新区海滨大道 2669 号	交通运输用海、港口用海	7.7394 公顷	2012 年 6 月 26 日	2062 年 6 月 25 日

临港港务新设全资子公司民安国泰作为项目公司，拟通过重组方式取得标的不动产项目资产权属，并向有关部门申请办理上述海域使用权的权属变更登记后，可取得 2、3 号粮油码头项目的海域使用权。届时，项目公司民安国泰使用 2、3 号粮油码头项目的海域使用权符合《中华人民共和国海域使用管理法》《海域使用权管理规定》关于“单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权”的规定。

综上，临港港务是标的不动产项目海域使用权的合法权利主体。民安国泰通过重组方式取得标的不动产项目资产权属，向有关部门申请办理 2、3 号粮油码头项目海域使用权的权

属变更登记取得海域使用权后，将符合《中华人民共和国海域使用管理法》《海域使用权管理规定》关于“单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权”的规定。

（五）土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

经适当核查，临港港务针对 2、3 号粮油码头项目所持“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”《不动产权证》的证载用途为港口码头用地，与土地实际用途及规划用途之港口码头用地一致。

临港港务针对粮油物流中心一期工程项目所持“津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号”《不动产权证》的证载用途为仓储用地/非居住，与土地实际用途及规划用途之仓储用地一致。

（六）经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排

1、原始权益人对标的不动产项目经营资质取得情况、经营资质期限、有效性

《港口法》第二十二条规定，从事港口经营，应当向港口行政管理部门书面申请取得港口经营许可，并依法办理工商登记。港口经营包括码头和其他港口设施的经营，港口旅客运输服务经营，在港区内从事货物的装卸、驳运、仓储的经营和港口拖轮经营等。《港口经营管理规定》第三条规定，港口经营，是指港口经营人在港口区域内为船舶、旅客和货物提供港口设施或者服务的活动，主要包括下列各项：（1）为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施；（2）为旅客提供候船和上下船舶设施和服务；（3）从事货物装卸（含过驳）、仓储、港区内驳运；（4）为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带等服务。《港口危险货物安全管理规定》第二十三条规定，所在地港口行政管理部门应当自受理申请之日起 30 日内作出许可或者不予许可的决定。符合许可条件的，应当颁发《港口经营许可证》，并对每个具体的危险货物作业场所配发《港口危险货物作业附证》。

经适当核查，临港港务作为权利主体已就 2、3 号粮油码头项目与粮油物流中心一期工程项目取得《港口经营许可证》，已就 2、3 号粮油码头项目取得《港口危险货物作业附证》，具体情况如下：

表：标的不动产项目港口经营资质

项目名称	证书编号	经营地域	经营内容	发证日期	终止日期
2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目	（津）港经证（MZC-403-04）号	天津港大沽口港区天津临港港务集团有限公司码头 2#、3#粮油泊位及后方粮食筒仓	码头及其他港口设施服务、货物装卸服务、货物仓储服务	2025 年 6 月 30 日	2028 年 6 月 29 日

项目名称	证书编号	经营地域	经营内容	发证日期	终止日期
2、3 号粮油码头项目	MZC-403-04-M001（（津）港经证（MZC-403-04）号港口危险货物作业附证）	天津港大沽口港区天津临港港务集团有限公司码头 2#粮油泊位	植物油（豆油、棕榈油、菜油、葵花油、花生油、玉米油、橄榄油）	2025 年 7 月 3 日	2028 年 6 月 29 日

综上，临港港务已基于《港口法》《港口经营管理规定》《港口危险货物安全管理规定》等规定取得经营码头不动产所需的《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，享有标的不动产项目的经营资质，不存在违反现有法律、法规、规范性文件规定的情形。

2、项目公司对标的不动产项目经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排

项目公司民安国泰拟通过重组方式取得标的不动产项目资产权属，并基于届时其对标的不动产项目资产权属、根据《港口法》《港口经营管理规定》《港口危险货物安全管理规定》等规定办理以项目公司民安国泰为权利主体的经营码头不动产所需的《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，民安国泰可于上述《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》办理后取得对 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目的港口经营资质。

根据交通运输部 2020 年 12 月修订颁布的《港口经营管理规定》，从事港口经营需要依法取得《港口经营许可证》，且《港口经营许可证》有效期为 3 年，到期前 30 日需申请办理延续手续。《港口危险货物安全管理规定》第二十三条规定，所在地港口行政管理部门应当自受理申请之日起 30 日内作出许可或者不予许可的决定。符合许可条件的，应当颁发《港口经营许可证》，并对每个具体的危险货物作业场所配发《港口危险货物作业附证》。因此，项目公司将每三年申请换发《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》以持续获得不动产项目经营资质。

为缓释经营资质在不动产基金存续期内存在展期的相关风险，本基金设置了完善的运营安排及风险应对预案，包括：

（1）《运营管理服务协议》已约定运营管理机构服务内容包括积极协调并确保项目公司向有权主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与不动产资产运营相关的或满足届时法律法规所要求的其他各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料，并持续满足。

（2）不动产项目运营报告中披露港口经营许可证等经营资质变化（若有）及有效期情况。

（七）其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

1、2、3 号粮油码头项目其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

经适当核查，2、3 号粮油码头项目取得的其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件情况如下：

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	港口经营许可证	2025年6月30日	天津市港航管理局	（津）港经证（MZC-403-04）号	正常办理	有效期至2028年6月29日
2	港口危险货物作业附证	2025年7月3日	天津市港航管理局	MZC-403-04-M001	正常办理	有效期至2028年6月29日
3	航道通航条件影响评价	/	/	/	项目建设时无需办理	《中华人民共和国航道法》首次颁布于2014年12月28日，并于2015年3月1日生效实施。《航道通航条件影响评价审核管理办法》首次颁布于2017年1月16日，并于2017年3月1日生效实施。前述两项法规的首次生效时间均晚于2、3号粮油码头项目竣工时间，因此2、3号粮油码头项目在建设期间无需办理《航道通航条件影响评价》
4	航行通告	2014年9月29日	中华人民共和国天津海事局	津海事（2014）航字第085号	正常办理	2个新建7万吨级粮油泊位
5	使用港口岸线的批复	2011年4月28日	中华人民共和国交通运输部	交规划发〔2011〕200号	正常办理	同意工程可行性研究报告推荐的总平面布置方案，按542米码头长度使用所对应的港口岸线。2025年7月25日，交通运输部出具《交通运输部关于天津港临港工业港区2号3号粮油码头工程变更港口岸线使用人的批复》（交规划函〔2025〕472号），同意将岸线使用人变更至项目公司。
6	通航安全评估报告的批复	2010年8月18日	中华人民共和国天津海事局	津海通航〔2010〕274号	正常办理	原则同意论证结论和专家评审意见

2、粮油物流中心一期工程项目特定行业投资管理合规手续

经适当核查，粮油物流中心一期工程项目取得的其他能够实现权属合法有效转移、保障

不动产项目持续稳定运营的合规文件情况如下：

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	港口经营许可证	2025年6月30日	天津市港航管理局	（津）港经证（MZC-403-04）号	正常办理	有效期至2028年6月29日

（八）其他合规事项

不涉及。

三、关于未入池资产

经基金管理人及律师核查，并经原始权益人确认，标的不动产项目实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围，亦不存在散售情形。

四、关于共用、共有资产

（一）共用、共有资产范围，共用、共有原因以及合规性

粮油物流中心一期工程项目土地范围内包含35kV变电站和泵站，该部分资产由原始权益人所有，属于项目公司与其他方共用的资产。

上述35kV变电站与泵站属于本次运营标的不动产项目的辅助设备，同时是为区域内港口提供基础服务的配套设施，具备公共服务属性，基于其功能定位与服务范围，形成项目公司与其他方共用的客观情形，共用安排具备合理性。

同时，原始权益人已与项目公司签署重组协议，约定原始权益人将该部分共用资产租赁给项目公司使用。本次资产共用安排已通过书面协议予以明确约定，符合相关监管要求与协议约定，具备合法合规性。

（二）共用、共有资产存续期间的运营权责划分和管理安排

35kV 变电站和泵站由原始权益人负责运营管理，未来原始权益人将以租赁的方式将35kV变电站和泵站交由项目公司使用。

（三）共用、共有资产未纳入资产范围的原因以及对运营稳定的影响

35kV变电站和泵站是为区域内港口提供基础服务的配套设施，具备公共属性，因此未纳入资产范围。由于该两项资产具有较强的公共属性及可替代性，如后续项目公司无法租用35kV变电站和泵站，项目公司可通过购买市政用电等方式进行替代，不会对标的不动产项目的稳定经营产生不利影响。

（四）对现金流及估值的具体影响

35kV变电站和泵站未纳入资产范围未对现金流及估值产生影响。

（五）风险揭示及相关缓释措施

未来原始权益人将以租赁的方式将35kV变电站和泵站交由项目公司使用，如无法继续租用，可能会对标的不动产项目的稳定经营产生不利影响。

为缓释 35kV 变电站和泵站无法续租风险，原始权益人已就此出具关于 REITs 申报及申报材料的确认与承诺函，承诺在 REITs 存续期内，同意将根据项目公司使用需求，将 35kV 变电站、泵站以租赁方式提供项目公司使用。

五、不动产项目转让

（一）原始权益人转让不动产项目已获得了合法有效的授权以及外部有权机构审批

1、原始权益人内部授权情况

2025 年 6 月 9 日，原始权益人临港港务的股东天津临港投资控股集团有限公司出具《天津临港港务集团有限公司股东决定》，同意临港港务作为原始权益人、运营管理实施机构，以所持有的 2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目（以下合称“不动产项目”）申报基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“公募 REITs”）；同意根据公募 REITs 项目进度需要，由临港港务按照法律法规要求，将不动产项目及配套资产重组至项目公司（民安国泰），并完成不动产项目所涉权证、许可证、资质证照等相关事宜的变更、换发、重新申请等工作，包括但不限于不动产权证、土地使用权证、海域使用权证、港口经营许可证、危货作业证、岸线批复、海关监管场所（场地）、口岸开放、通航安全论证（专家评审意见）、港口设施保安符合证书等项目运营、主管部门及监管机构要求的全部必要权证、资质。并由相关主体完成税费缴纳等所需工作。

根据《公司法》及临港港务的公司章程，原始权益人已根据其规章制度履行必要的内部决策程序。

2、原始权益人外部审批情况

（1）国资审批

2025 年 5 月 29 日，天津港保税区国有资产监督管理局出具《天津港保税区国有资产监督管理局对天津临港港口项目申报发行基础设施 REITs 的支持函》，同意原始权益人临港港务将所持有的项目公司和 SPV 公司 100%股权转让给资产支持专项计划，并豁免履行国有资产产权交易机构公开交易程序。

基于上述，原始权益人已取得有权国有资产监督管理机构关于同意以非公开协议转让方式转让其所持有的项目公司及 SPV 公司的股权的批准，标的不动产项目基于国有资产转让的限制已解除。

（2）自然资源行政主管部门审批

2025 年 6 月 6 日，保税区规建局出具《天津港保税区规划国土和建设交通局关于对<关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施 REITs 的请示函>的复函》，为支持本市基础设施领域不动产投资信托基金健康发展，保税区规建局确认 2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目用地符合建设用地使用权转让的相关规定，同意转让上述宗地建设用

地使用权。

（二）有关法律法规以及协议文件对不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制情况以及主管部门或者相关权利方明确同意转让的证明

1、有关法律法规的转让限制及解除

（1）国有资产的转让限制及解除

1）国有资产的转让限制

《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（简称“39 号文”）第三条规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产….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”。

经适当核查，项目公司由天津临港投资控股集团有限公司通过全资子公司临港港务持股100.00%，天津临港投资控股集团有限公司由股东天津临港投资发展集团有限公司持股91.6033%、天津临港投资发展集团有限公司系天津港保税区国有资产监督管理局全资子公司。按前述规定需报同级国有资产监督管理机构批准。

2）国有资产转让限制的解除

天津港保税区国有资产监督管理局于 2025 年 5 月 29 日出具了《天津港保税区国有资产监督管理局对天津临港港口项目申报发行基础设施 REITs 的支持函》，同意原始权益人临港港务将所持有的项目公司和 SPV 公司 100%股权转让给资产支持专项计划，并豁免履行国有资产产权交易机构公开交易程序，不动产项目基于国有资产转让的限制已解除。

（2）关于出让土地的限制及解除

1）出让土地的转让限制

不动产项目所占宗地的土地使用权出让合同中存在对于国有建设用地使用权转让或转租的限制性规定，具体如下：

2025 年 2 月 6 日，临港港务与天津市规划和自然资源局滨海新区分局就 2、3 号粮油码头项目所涉宗地签署《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号：TJ10502025002），其中第二十四条第一项约定“受让人应按照本合同约定进行投资开发，并经出让人认定完成开发投资总额的 25%以上，方可转让。开发建设投资比例认定，应当由受让人委托具有专业审计资格的审计师事务所或会计师事务所进行审计，出具已开发投资额及完成总投资比例的审计报告。开发投资总额以计划管理部门的建设投资计划为准。”

2017 年 6 月 27 日，临港港务与天津市滨海新区规划和国土资源管理局就粮油物流中心一期工程项目所涉宗地签署《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号：TJ10502017005），其中第四章补充内容约定“本章涉及土地使用权转让相关内容调整为：本合同项下宗地未经批准不得改变土地用途、不得整体或部分转让。”

2）出让土地转让限制的解除

根据上述约定，天津港保税区规划国土和建设交通局（以下简称“保税区规建局”）为本次申报涉及的不动产项目的主管部门[4]，原始权益人临港港务拟将不动产项目资产重组至项目公司民安国泰的安排应取得保税区规建局书面同意。

2025 年 6 月 6 日，保税区规建局出具《天津港保税区规划国土和建设交通局关于对<关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施 REITs 的请示函>的复函》，为支持本市基础设施领域不动产投资信托基金健康发展，保税区规建局确认 2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目用地符合建设用地使用权转让的相关规定，同意转让上述宗地建设用地使用权。

2、不动产项目融资合同协议项下的转让的限制及解除

根据原始权益人提供的《企业信用报告》、项目公司提供的《企业信用报告》、融资合同及说明，不动产项目相关尚在履行的融资文件及其中关于转让限制的约定如下：

根据《固定资产贷款合同》，合同约定的贷款金额为 106,712.89 万元，由临港发展提供担保，用途为置换不动产项目的存量融资，贷款期限为 23 年。该贷款合同签订后，由建行天津自贸分行向临港港务发放 106,712.89 万元贷款，用以置换不动产项目在临港港务于 2025 年 1 月 26 日与中国建设银行股份有限公司天津市分行等 7 家银行签订了编号为“HTU120670000FBWB2025N0001”的《银团贷款合同》的份额并解除其在银团贷款中的抵质押。

《固定资产贷款合同》中涉及转让限制条款包括：借款人进行合并、分立、股权转让，以及进行可能影响其偿债能力的对外投资、对外提供担保、实质性增加债务融资等重大事项前，应征得贷款行的书面同意。

就上述转让限制，建行天津自贸分行于 2025 年 12 月 24 日出具了《同意函》，同意不动产项目以 100%股权转让方式发行公募 REITs，同意资产及负债重组至项目公司，同意资产支持专项计划以公募 REITs 募集资金提前清偿《固定资产借款合同》项下部分本金、利息。

发起人、原始权益人出具《关于公募 REITs 申报相关事项的说明与确认函》，函中确认本次发行不会对发起人已签署的融资合同文件项下债务的正常履行产生影响，不会对原始权益人已签署的除不动产项目贷款合同外的其他融资合同文件项下债务的正常履行产生影响。发起人、原始权益人对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺

[4]《天津市建设用地使用权转让实施细则》第四条规定，市规划资源部门负责全市范围内建设用地使用权转让指导和监督工作，各区规划资源部门负责本行政区域范围内建设用地使用权转让审核、管理和监督工作。

失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项。

六、资产到期移交

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的 2、3 号粮油码头项目编号为“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”的土地使用权、编号为“国海证 2012B12010700220 号”的海域使用权将分别于 2075 年 3 月 10 日、2062 年 6 月 25 日到期，粮油物流中心一期工程项目编号为“粮油物流中心一期工程项目”的土地使用权将于 2067 年 7 月 11 日到期。

基金管理人将根据实际情况选择于海域使用权、土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，海域使用权人、土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证海域使用权、土地使用权一定能够续期。

根据《项目公司股权转让协议》，因土地使用权或海域使用权到期，并无法续期，导致基金投资的任意不动产项目无法维持正常、持续运营，从而触发基金终止之时，基金管理人将根据市场环境与不动产项目运营情况判断并经基金份额持有人大会审议，聘请第三方权威评估机构对不动产项目到期后的残余价值进行评估，以对投资者利益最大化为原则制定并实施不动产项目出售方案。具体而言，首先，基金管理人将结合不动产项目所在区域的港口码头行业格局、市场份额、企业综合实力等因素，在保障港口码头公共服务质量的前提下，平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，选择最佳对手方进行交易处置，尽可能地降低到期处置对投资者造成的不利影响或损失；其次，在同等交易条件下，临港港务或其指定关联方有权利优先以等同于经评估的资产组残值的价格受让处置标的；最后，如未找到合适交易对手方，临港港务或其指定关联方有义务根据基金管理人指令以等同于处置标的期末净残值的价格受让处置标的。

七、SPV 公司和项目公司基本情况

本基金将通过持有资产支持专项计划的资产支持证券全部份额持有 SPV 公司建海盈通及项目公司民安国泰的全部股权，从而持有不动产资产的全部所有权和经营权。

SPV 公司及项目公司均为依法设立并合法存续的有限责任公司，已完成工商注册登记。

（一）SPV 公司基本情况

1、基本情况

建海盈通基本情况详见下表：

表：建海盈通基本情况表

事项	内容
公司名称	天津港保税区建海盈通港口服务有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	郭强
统一社会信用代码	91120116MAEGW69485
注册资本	100 万元
成立日期	2025 年 4 月 11 日
营业期限	2025 年 4 月 11 日至 2075 年 4 月 10 日
注册地址	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号临港港口大厦 1208 室
经营范围	许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动。（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）

2、历史沿革

2025 年 4 月 11 日，建海盈通由临港港务全资设立，于天津港保税区市场监督管理局就公司设立事宜办理完毕工商注册登记并取得《营业执照》，初始注册资本为人民币 100 万元。

3、重大股权变动情况

建海盈通自设立以来未发生股权变动情况。

4、股权结构

截至本招募说明书出具日，建海盈通由临港港务持有 100%股权，建海盈通的股东人数、出资比例符合《公司法》的规定。

5、重大重组情况

建海盈通自设立以来未发生重大重组情况。

6、资信情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），建海盈通自设立日至查询日不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证券监督管理委员会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、

中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、国家能源局资质和信用信息系统网站（网址：https://zzxy.nea.gov.cn/#/gateway/discipline）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn），截至查询日，建海盈通不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在对不动产项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

经适当核查，建海盈通自设立日至查询日不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

（二）项目公司基本情况

1、基本情况

民安国泰基本情况详见下表：

表：民安国泰基本情况表

事项	内容
公司名称	天津港保税区民安国泰港口服务有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	郭强
统一社会信用代码	91120116MAEGHDPH30
注册资本	100 万元
成立日期	2025 年 4 月 11 日
营业期限	2025 年 4 月 11 日至 2075 年 4 月 10 日
注册地址	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号临港港口大厦 1208 室
经营范围	许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动。（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）

2、历史沿革

2025 年 4 月 11 日，民安国泰由临港港务全资设立，于天津港保税区市场监督管理局就公司设立事宜办理完毕工商注册登记并取得《营业执照》，初始注册资本为人民币 100 万元。

3、重大股权变动情况

民安国泰自设立以来未发生股权变动情况。

4、股权结构

截至本招募说明书出具日，民安国泰由临港港务持有100%股权，民安国泰的股东人数、出资比例符合《公司法》的规定。

5、重大重组情况

民安国泰自设立以来未发生重大重组情况。

6、组织结构

（1）股东会

项目公司不设股东会。股东行使下列职权：

1）委派和更换董事，决定董事的报酬事项；

2）审阅批准董事的报告；

3）审阅批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

4）审阅批准公司年度财务预算、决算方案；

5）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

6）对发行公司债券作出决定；

7）对公司为他人（含公司股东或实际控制人）提供担保作出决定；

8）修改公司章程；

9）决定公司合并、分立、解散或清算或者变更公司形式等；

10）法律、法规规定和章程规定的其他职权。股东作出决定时，应采用书面形式，由股东盖章后置备于公司。

（2）董事会

项目公司不设董事会，设代表公司执行公司事务的董事1名，由股东委派产生，任期3年。董事任期届满，经股东委派可以连任。

董事为公司法定代表人，行使下列职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东决定；

3）决定公司经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制定公司年度财务预算、决算方案；

6）决定聘任或解聘经理及其报酬事项；

7）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

8）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

9）决定公司内部管理机构的设置；

10）制定公司的基本管理制度。

（3）经理

项目公司设经理 1 名，由董事聘任或解聘。

经理行使下列职权：

1）组织实施董事决定；

2）主持公司日常生产经营管理工作；

3）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

4）拟订公司内部管理机构设置方案；

5）拟订公司的基本管理制度；

6）制定公司的具体规章。

7）法律、法规及章程规定，以及股东和董事授予的其他职权。

（4）监事会

项目公司不设监事会，不设监事。

7、资信情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），民安国泰自设立至查询日不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证券监督管理委员会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、天津市住房和城乡建设局网站（网址：https://www.zjk.gov.cn/zjkzjj/）、信用中国网站（网址：

http://www.creditchina.gov.cn/）、国家能源局资质和信用信息系统网站（网址：https://zzxy.nea.gov.cn/#/gateway/discipline）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn），截至查询日，民安国泰在最近三年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在对不动产项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

经适当核查，民安国泰自设立日至查询日不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；民安国泰的主营业务为港口经营，经营业务符合中国法律的规定。

8、持有不动产所有权、经营权利情况

本项目尚未完成资产重组，待完成重组后，预计项目公司将合法且完全持有不动产的所有权、经营权利。资产重组情况详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安排”之“二、交易流程和交易结构”之“（一）资产重组安排”部分。

9、财务会计制度和财务管理制度

本项目尚未完成资产重组，项目公司尚未开展实际经营活动，因此尚未设立相关制度。

10、资产独立性和财务独立性

本项目尚未完成资产重组，项目公司无相关资产、尚未开展实际经营活动，因此暂不涉及资产独立性和财务独立性。

八、不动产项目经营模式

（一）业务基本情况

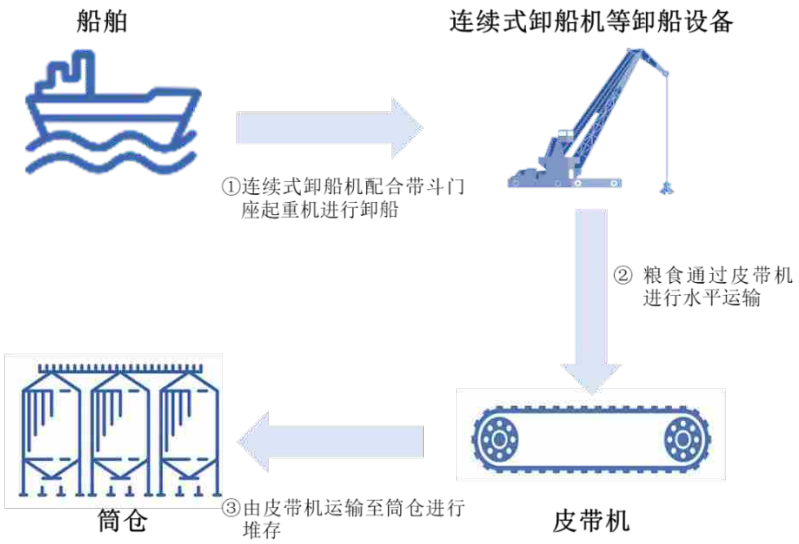
标的不动产项目为港口不动产项目，主要功能为散粮和食用油货类通过门机、皮带机等固定在码头区域的设备以及连接筒仓的粮油管廊，经码头停靠船舶转移至筒仓，并完成堆存和检验后输送至后方工厂或运输车辆。标的不动产项目主要收入来源是实现上述功能过程中产生的港口资产使用收入，包括但不限于港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、停泊费以及其他。

1、标的不动产项目作业流程

（1）粮食装卸

散粮采用“连续式卸船机配合带斗门机进行卸船，皮带机进行水平运输，后进入筒仓进行堆存”的装卸工艺模式，船舱内清舱目前主要采用 3m³单斗装载机。

图：标的不动产项目粮食作业流程图



1）粮食卸船

船舶靠岸后，带斗门机将散粮抓卸到顺岸皮带机，船舱内清舱主要采用单斗装载机。

图：粮食卸船实景图



2）皮带机运输

粮食由带斗门机放置于皮带机后，经封闭廊道自动化输送至后方 24 个自有筒仓。

图：皮带机运输实景图



3）筒仓堆存

粮食经廊道自动化输送至后方 24 个自有筒仓进行存储，中控系统对粮食进仓流程、存储状态进行全程监控。

图：筒仓实景图



4）筒仓卸粮/输送

粮食由筒仓经计量塔装车或者再通过公共廊道自动化运输至后方粮食加工/储存企业。

图：筒仓卸粮实景图



（2）食用油装卸

食用油货种主要为毛豆油、棕榈油等，可直接利用船泵卸船入库。食用油可使用移动式装卸臂，货品由储罐经库区装船泵加压，通过工艺管道，经移动式装卸臂装船。

2、装卸设备配置

本项目主要装卸设备配置如下表所示：

表：标的不动产项目主要机械设备表

序号	设备名称	设备型号	所在位置
1-4	带斗门机	500t/h DM18-37	2、3 号粮油码头项目，共配备 4 台 500t/h 带斗门座起重机及 2 台 1000t/h 连续式卸船机
5-6	卸船机	SIMPORTER1000t/h	
7-9	海侧臂	RC10D-5.0/16 DN2501.6MPA	2、3 号粮油码头项目
10-12	陆侧臂	T01610 DN250/1.6MPA	2、3 号粮油码头项目

（二）盈利模式概况及主要运营策略

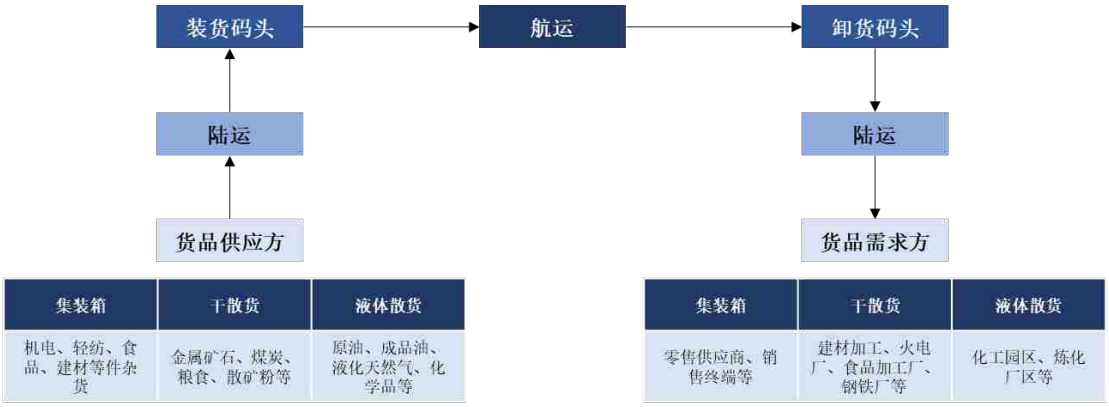
1、盈利模式

港口是全球供应链中连接陆运和海运的关键物流节点。港口提供了装卸、仓储、理货等基本服务，并配备物流、金融、贸易等延伸服务。集装箱、散货等各类货品从货品供应方出发，经过物流到达港口装货，再经过航运到达卸货港，并通过陆运物流最终给到货品需求方，进行零售或加工等。

港口全产业链涉及到的相关产业分布广泛，其中包括了冶金、石化、电力、矿产、农业及贸易等多个行业，相关行业通过港口作为运输中转，实现干散货、油料及集装箱产品等货物向基础原材料厂商、能源化工厂商、工业企业及个人消费者等货品需求方的有效转移。港

口行业产业链具体流程示意如下：

图：港口行业产业链图

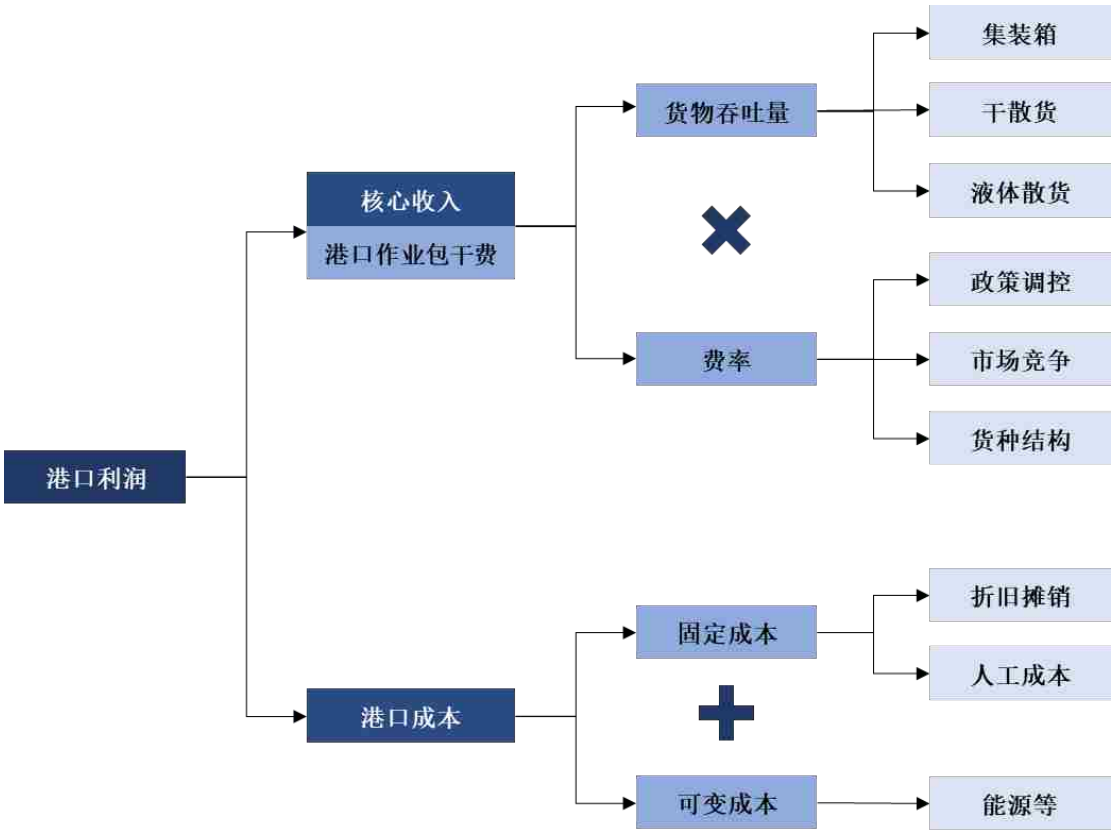


资料来源：交通运输部、外贸日报

港口行业整体上、下游行业主要包括了公路、铁路、海运和内河运输等运输行业、装备制造业、工程建设行业，以及煤炭、电力、钢铁、石化等与货源相关的行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关，港口所在地的公路、铁路、海运、内河运输的畅通将有利于货主及时将产品运抵港口，从而确保港口能够吸引更多的客商前来进行货物装卸，提高港口的吞吐量和业务收入；装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；煤炭、电力、钢铁、石化等行业的兴旺将有利于为港口企业提供丰富的货源。

港口企业主业是为客户提供装卸、堆存、仓储、运输及物流等港口综合服务，主要收入来源为实现上述功能产生的港口资产使用收入。港口资产使用收入中港口作业包干费是港口最主要的收入来源，其中影响港口作业包干费的核心因素为货物吞吐量和港口作业包干费率，而货物吞吐量主要受全球贸易活动及腹地需求影响。港口作业包干费率方面，根据《交通运输部、国家发展改革委关于修订印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水规〔2019〕2 号）和《关于延续实施〈港口收费计费办法〉的公告》规定，港口收费包括实行政府定价、政府指导价和市场调节价的经营服务性收费，其中港口作业包干费实行市场调节价。

图：港口行业盈利模式图



2、主要运营策略

（1）港口行业收费适用的主要规定

《港口收费计费办法》（交水发〔2017〕104 号）由交通运输部、国家发展改革委于 2017 年 7 月 12 日下发，自 2017 年 9 月 15 日起执行，有效期为 5 年。《交通运输部 国家发展改革委关于印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水发〔2015〕206 号）、《交通运输部 国家发展改革委<关于调整港口内贸收费规定和标准的通知>》（交水发〔2005〕234 号）同时废止。该办法修订的内容主要包括改革拖轮费计费方式、进一步减少政府定价收费项目、理货服务费实行市场调节价、废止对国际航线船舶多点挂靠停泊费优惠和免费堆存保管期统一规定等。该办法的实施将进一步减少政府定价项目、优化计费方式、深化港口价格形成机制改革、促进物流降本增效。

《交通运输部 国家发展改革委关于修订印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水规〔2019〕2 号）由交通运输部、国家发展改革于 2019 年 3 月 13 日印发，自 2019 年 4 月 1 日起执行，有效期 5 年。该通知降低部分政府定价收费标准，合并收费项目，规范收费行为。2024 年 4 月 6 日，交通运输部、国家发展改革委发布《关于延续实施〈港口收费计费办法〉的公告》，决定交水规〔2019〕2 号有效期届满后继续施行。

根据《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2 号）等文件规定，港口收费根据不同收费类型实施包括政府定价、政府指导价和市场调节价的定价规则，《港口收费计费办法》对

于标的不动产项目相关收费的规定如下：

表：标的不动产项目相关收费规定

费用类型	定价规则	服务范围
港口作业包干费	市场调节价，收费标准由港口经营人自主制定	港口作业包干费的包干范围包括港口作业的全过程，针对货物及集装箱港口作业：散杂货装卸（包括为在船舱散货上加装货物进行平舱以及按船方或其代理人要求的其他特殊平舱），集装箱装卸，铁路线使用，铁路货车取送，汽车装卸、搬移、翻装，集装箱火车、驳船装卸（包括在长江干线和黑龙江水系港口使用拖轮取送驳船到码头装卸货物），集装箱拆、装箱，起重船、起重机、吸扬机使用，起货机工力，拆包和倒包，灌包和缝包，分票，挑样，一般扫舱和拆隔舱板，装卸用防雨设备、防雨罩使用，装卸及其他作业工时，岸机使用，以及困难作业，杂项作业，减加载，捣载，转栈，超长（笨重、危险、冷藏、零星）货物作业，地秤使用，轨道衡，尺码丈量，库内升降机或其他机械使用，除尘，集装箱清洗，成组工具使用，港口设施保安费
库场使用费	市场调节价，收费标准由港口经营人自主制定	货物及集装箱在港口仓库、堆场堆存，或经港口经营人同意，在港口库场进行加工整理、抽样等
停泊费	实行政府指导价	停泊在港口码头、浮筒的船舶，由提供停泊服务的港口经营人向船方或其代理人计收停泊费。国内航线船舶停泊费按照 0.08 元每吨/天，国际航线船舶停泊费按照 0.25 元每吨/天

（2）标的不动产项目收费标准

原始权益人基于《港口收费计费办法》以及同类型港口制定相关基准收费标准，并结合客商实际服务要求可能存在一定浮动，标的不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况如下：

表：标的不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况[5]

单位：元/吨

类别	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
粮食港口作业包干费价格	34.95	34.21	34.67	35.37
食用油港口作业包干费价格	14.34	14.34	14.34	14.34

（3）结算模式

[5] 项目最近 3 个会计年度及一期的港口作业包干费价格（不含税）依据财务当期确认的港口作业包干费收入除以对应结算单的吞吐量计算，故此处港口作业包干费价格为各货类平均价格，港口作业包干费标准涉及商业机密，未全部披露。

标的不动产项目的结算模式主要为预收款模式，在不动产项目实际收费过程中按船结费，计费数量以海关放行单上的数量为准，客商原则上应于每条船靠泊前预付该船港口作业包干费，如发生倒仓等杂项作业或减少部分装卸服务，按照相应计费标准调整港口作业包干费。该结算模式有利于坏账损失的减少，很大程度上保证了经营性现金的稳定流入，有利于标的不动产项目财务状况良性发展。

（三）运营管理及现金流归集安排

1.运营管理安排

基金发行后，基金管理人、计划管理人、项目公司将委托临港控股与临港港务作为运营管理机构，按照《运营管理服务协议》要求继续负责标的不动产项目的运管管理，具体的运营管理安排详见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“二、运营管理协议的主要内容”部分。

临港港务为临港控股控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由临港港务及其投资的控股或参股公司具体实施，临港控股主要进行业务的统筹与协调工作。临港港务内部有独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，预计能够保障资产持续运营稳定。

2.现金流归集安排

（1）项目公司的账户管理

1）项目公司账户开立安排

项目公司将设立独立的基本户和运营收支账户，由基金管理人和监管银行按照《基本户账户管理协议》、《运营收支账户监管协议》共同对项目公司收入和支出进行管理。项目公司除开立运营收支账户、基本户外，原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后才可开立。该机制可以防范标的不动产项目现金流被混同和挪用，标的不动产项目现金流独立于原始权益人。

2）项目公司基本户未在托管行开立的原因及必要性

《固定资产贷款合同》的贷款用途为置换标的不动产项目的存量融资，贷款期限为 23 年，贷款利率为 5Y LPR-51bp。根据《固定资产贷款合同》第六条条款的约定，临港港务应在建行天津自贸分行开立账户并用于收取临港港务的全部收入现金流（包括但不限于营业收入等）。

资产重组后，该笔贷款将随标的不动产项目资产一并转移至项目公司，项目公司将根据《固定资产贷款合同》的约定，在建行天津自贸分行开立收取项目公司的全部收入及支付该笔贷款利息的基本户。在当前市场环境下，本基金设置的外部银行借款的利率水平较低，通过引入适当规模的银行借款，在其他条件不变的情况下，有助于提升本基金的可供分配金额，

有利于提升本基金份额持有人的收益，因此本基金发行后项目公司保留该笔贷款并将项目公司基本户开立在建行天津自贸分行具备必要性。

（2）项目公司现金流归集安排和监管设置说明

在本基金运作期间，基金管理人、计划管理人及托管人将严格落实项目公司账户内资金的归集要求，限制账户的支出范围，强化对账户付款的监督，从而实现项目公司的资金闭环管理。

1）项目公司的收入直接归集到基本户

根据《基本户账户管理协议》，项目公司应当将基本户作为收取不动产项目运营收入及其他合法收入等款项的唯一账户。运营收入及其他合法收入包括但不限于：

①项目公司因不动产资产的运营、管理而取得的收入，包括但不限于港口作业包干费收入、库场使用费收入、停泊费收入、粮油廊道输送费收入；

②其他因不动产项目的合法运营管理和处置以及其他合法经营业务而产生的收入；

③项目公司获得的银行借款和关联方借款；

④项目公司获得的保险理赔收入；

⑤项目公司合法取得的项目公司运营收入以外的其他收入。

如项目公司基本户之外的其他银行账户收到不动产项目运营收入及其他合法收入等款项的，项目公司应在自知悉该情形之日起（含该日）的 5 个工作日内或自收到基金管理人、计划管理人或监管银行通知之日起（含该日）的 5 个工作日内，将前述不动产项目运营收入及其他合法收入等款项划付至项目公司基本户。根据上述安排，项目公司运营收入及其他合法收入将及时并直接归集到基本户。

2）基本户的支出范围受到严格的限制

根据《基本户账户管理协议》，基本户内资金的用途受到严格限制。监管期限内，基本户内的资金的使用仅限于以下用途：

①根据基金管理人批准的月度资金计划，按月向项目公司运营收支账户的转付资金，包括但不限于归还借款未偿本息余额、向股东分配股权投资收益、项目公司的运营管理服务报酬及其他支出；

②项目公司的职工工资薪酬；

③项目公司需缴纳的不动产项目相关各项税费（如有，增值税及附加、企业所得税、印花税、房产税、土地使用税、残保金等各项税金和规费）；

④经基金管理人批准的，向项目公司运营收支账户的转付未纳入月度资金计划的项目公司支出款项，包括但不限于海域使用金、专业服务费用及其他必要支出；

⑤基金管理人批准同意后进行基本户合格投资；

⑥基金管理人和监管银行批准同意的其他款项收支。

为避免歧义，监管期间内上述资金用途中的第①、④项需由基本户向运营收支账户进行转付资金，再由运营收支账户对外付款；资金用途第②、③、⑤、⑥项需经基金管理人和监管银行审批后可由基本户直接对外付款。

3）基本户的对外划款流程受到基金管理人、基金托管人的严格监督

①基本户的资金支出，需经基金管理人审批，基金托管人的分支机构即项目公司监管银行核对后完成划款。原则上应通过企业网银进行，当且仅当发生企业网银系统故障等原因导致企业网银无法按时完成划款的，方可采用柜台划款。

②基本户应开通企业网银划款权限，企业网银划款所用的网银盾配置 3 枚，项目公司通过企业网银划款需三级审批，其中具有一级制单权限的网银盾由项目公司保管，具有二级初审权限的网银盾由基金管理人保管，具有三级终审的网银盾由监管银行保管。基本户在通过企业网银对外支付时，必须同时经基金管理人、监管银行持有的网银盾共同操作方能完成，具体流程为：通过具有制单权限的网银盾发出电子付款申请，基金管理人通过其持有的具有初审复核权限的网银盾进行复核，监管银行通过终审复核权限的网银盾进行终审复核，基金管理人和监管银行均复核通过后资金才能对外支付。

③项目公司应在自监管期间起始日起 10 个工作日内向基本户开户行更新预留基本户的印鉴。预留印鉴中包含监管银行指定人员的人名章，并由监管银行保管其指定人员的人名章。基本户在通过柜台划款时，项目公司应通过指定邮箱向监管银行的指定邮箱发送经基金管理人审核通过的加盖项目公司财务章的用款申请等资料并邮件抄送基金管理人。监管银行审核划款审批表、相关材料及审批材料的表面一致性后，协助项目公司通过柜面办理资金划转。

④未经基金管理人和监管银行书面同意，项目公司不得向基本户开户行申请变更、销户、新增《基本户账户管理协议》以外的其他网银功能、更换预留印鉴或对预留印鉴进行挂失或对权限进行修改等手续。

4）运营收支账户的资金支出

根据《运营收支账户监管协议》，运营收支账户内的资金的使用权限仅限于以下用途：

①向资产支持证券管理人（代表专项计划）清偿债务本金、利息；

②清偿固定资产贷款合同的债务本金、利息；

③清偿对原始权益人或其关联方的债务本金、利息（如有）；

④向其股东支付股东分红（如有）；

⑤支付项目公司日常运营支出和费用及其他款项；

⑥进行合格投资；

⑦基金管理人认为有必要的其他款项。

根据《运营收支账户监管协议》，监管账户内资金的支付申请优先通过渤金网银渠道办理，渤金网银因故无法满足划款需求时，项目公司亦可选择网点柜面办理或邮件划款指令，柜面办理应符合柜面结算相关执行要求。

如项目公司的用款申请符合相关协议约定的，项目公司应通过指定邮箱向监管银行的指定邮箱发送经基金管理人审核通过的加盖项目公司财务章的用款申请等资料并邮件抄送基金管理人。项目公司在划款时，应及时向监管银行提交划款指令，监管银行对收到的项目公司及经管理人审核的文件进行表面一致性核对，核对无误后完成划款操作。

（四）项目运营未来展望

为保障项目后续的稳定运营，本基金拟采取的具体方案如下

1、项目战略定位及职能延续

发行不动产投资信托基金是临港发展、临港港务积极响应国家经济政策号召，落实中央降杠杆、深化投融资体制改革、推动不动产投融资市场化及规范化健康发展的重要举措。本不动产基金发行后，标的不动产项目不会改变其既定战略定位及行政职能，不会因为发行不动产基金而导致服务对象变化或作业包干费收入大幅调整。标的不动产项目将在原有的基础上健康平稳发展，发挥其对于港口码头资产、促进区域协同发展的战略作用，保障港区整体的公共利益。

2、运营管理机制及运营管理团队保持稳定

本不动产基金发行后，拟聘请临港控股与临港港务作为运营管理机构继续负责港口码头资产的运营管理，保障运营管理机制及运营管理团队稳定，减少因运营管理变化带来的变动成本。

基金管理人将严格遵照有关监管要求，明确约定解聘、更换运营管理机构的条件和前提。对于符合运营要求、未出现约定解聘情形的，不会随意更换运营管理机构，以保持项目运营的稳定性。而对于运营管理机构严重失职、违约，对基金投资人造成损害的，应当按照法律法规及合同约定进行解聘及更换。

3、设置合理且具有激励效果的项目运营管理费用

本基金根据历史费用情况合理确定运营管理机构的运营服务费用，服务费用的合理计算有利于维持项目合理必要的运营管理支出水平，维护项目的持续健康平稳运营。

同时，基金管理人将于每年对标的不动产项目的运营进行绩效考核，并根据当期标的不动产项目考核结果调整当年运营服务费用。通过建立合理的激励和约束机制，明确奖惩标准，调动运营管理机构的积极性，共同促进运营效率的提高。具体费用约定见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“三、运营管理费用情况”。

4、运营管理机构拟持有较高比例的公募 REITs 基金份额

作为运营管理实施机构，临港港务拟认购本基金不低于 34%的基金份额，同时本项目运营统筹机构临港控股作为临港港务股东间接持有本基金份额。为获取长期、良好的基金投资收益，运营管理机构将持续健康平稳运营标的不动产项目，使资产保持稳定、良好的运行状态。

5、承诺采取有效措施降低同业竞争风险

为保证不动产基金份额持有人的合法权益，运营管理统筹机构与运营管理实施机构就避免在本次发行完成后与不动产基金的同业竞争事宜分别出具了承诺函，在利益冲突方面做出了具体安排。此外，运营管理实施机构为运营管理统筹机构控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施，运营管理统筹机构控制的其他一级子公司中不存在与运营管理实施机构直接构成同业竞争关系的主体。运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

6、在公募 REITs 基金层面建立适当的项目管理机制

就运营管理机构提供的运营管理服务，基金管理人将设置明确的治理机制，以妥善处理基金管理人与运营管理机构在权责利方面的区分与衔接。对项目公司具有重大影响的事项由公募基金层面进行决策，如项目公司的年度预算、经营计划审批以及项目公司的年度财务决算方案审批等，运营管理机构主要负责项目公司日常运营事项的执行。

基金管理人为标的不动产项目运营管理设计清晰完善的逐层授权审批机制，从兼顾效率和风险管理出发，在有效授权保障项目公司日常顺畅开展经营运作的基础上，由基金管理人作为更高层面的决策机构充分对标的不动产项目重大事项发表意见，确保决策权限范围可控。

基金管理人将拟定审核关联交易、避免竞争和冲突的机制、条款，如：基金存续期间拟购入不动产项目的机制安排、基金份额持有人大会对关联交易的审议、基金份额持有人大会表决机制中的关联方回避表决安排（中国证监会另有规定的除外）等。

基金管理人作为专业机构，在信息披露方面已经具备成熟完善的机制。在此基础上，对于标的不动产项目运作，基金管理人还将进一步针对关联交易、基金扩募、重大资产购入出售等方面的情况做好严格把关、及时披露，有效保护基金投资人的合法权益。

九、重要现金流提供方

2024 年，标的不动产项目的重要现金流提供方包括客商 1、客商 2、客商 3 及关联方大沽口国际物流，重要现金流提供方情况如下：

表：标的不动产项目重要现金流提供方情况

客户名称	与原始权益人关联关系	业务性质	2024 年收入情况		2024 年吞吐量情况	
			金额（万元）	占整体比例	金额（万吨）	占整体比例

客商 1	第三方	货物代理	8,865.78	40.68%	249.17	46.69%
客商 3	第三方	粮食储备	4,009.89	18.40%	88.46	16.58%
客商 2	第三方	粮油加工	3,422.50	15.70%	84.83	15.90%
大沽口国际物流	原始权益人子公司	货物代理	3,222.73	14.79%	59.25	11.10%
合计/占整体比例			**19,520.90**	**89.56%**	**481.72**	**90.27%**

从重要现金流提供方的吞吐量和收入占比来看，标的不动产项目的客商较为集中，符合行业特征。一方面，海运行业普遍采用货物代理模式，对于具备区域优势的货物代理容易逐渐形成规模效应。另一方面，本项目所在大沽口港区已形成北方最大的粮油食品加工基地，标的不动产项目通过架设直通工厂的粮油运输综合管廊，打造出“前港后厂”产业空间布局。受益于“前港后厂”的运营模式，标的不动产项目主要收入来源于周边已建厂的大型粮油生产加工企业和政策性粮食储备企业，其均与标的不动产项目建立了长期、稳定、深入的合作关系，具备较强的合作粘性且需求旺盛。

表：重要现金流提供方合作情况

客户名称	业务性质	周边建厂情况	首次合作年份	累计合作期限
客商 1	货物代理	客商 1 作为货物代理穿透后，货物实际使用者客商 4、客商 5 均已在项目周边建厂	2015 年	超 10 年
客商 3	粮食储备	已在项目周边建厂	2016 年	超 9 年
客商 2	粮油加工	已在项目周边建厂	2014 年	超 10 年
大沽口国际物流	货物代理	未建厂，业务模式为货物代理，无需加工生产或仓储	2021 年	超 4 年

（一）客商 1

1、基本情况

客商 1 为本项目重要现金流提供方之一，基本情况如下。

表：客商 1 基本情况

公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	600 万人民币
设立（工商注册）日期	2012 年 12 月
所属行业	交通运输、仓储和邮政业
经营范围	许可项目:出入境检疫处理;烟草制品零售。（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:报关业务;报检业务;国际货物运输代理;国内货物运输代理;国内集装箱货物运输代理;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;劳务服务（不含劳务派遣）;食品销售（仅销售预包

	装食品）;装卸搬运;停车场服务;物业管理;城市绿化管理;畜牧机械销售;农业机械销售;化工产品销售（不含许可类化工产品）;木材销售;家具销售;办公用品销售;建筑材料销售;塑料制品销售;橡胶制品销售;日用百货销售。（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）

2、主营业务情况

客商 1 主要从事国际货物运输代理、国内货物运输代理、国内集装箱货物运输代理、普通货物仓储服务、出入境检疫处理以及烟草制品零售等业务。

3、经营情况

客商 1 深耕天津临港区域十余年，专注于为港口企业提供高效、合规的进出口代理服务，凭借丰富的行业经验、优质的客户资源和卓越的服务能力，已成为天津临港代理领域的标杆企业。

4、财务状况

根据客商 1 提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年客商 1 营业收入分别为 0.89 亿元、1.08 亿元和 1.15 亿元，期末总资产分别为 0.22 亿元、0.15 亿元和 0.22 亿元，客商 1 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

5、公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 1 无公开披露的主体信用评级。

6、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，客商 1 与原始权益人无关联关系，自 2015 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 10 年，合同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

7、历史支付义务履行情况

截至尽职调查基准日，客商 1 历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

8、最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），

截至查询日，客商 1 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 1 具备较好的履约能力。

9、与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，客商 1 实现吞吐量分别为 249.17 万吨和 199.38 万吨，实现收入分别为 8,865.78 万元和 7,348.82 万元。客商 1 主要经营货物代理业务，穿透后的客商共有 3 家企业，分别是客商 4、客商 5 和客商 7，其中客商 4 和客商 5 在最近 3 年及一期吞吐量占客商 1 代理总吞吐量的比重超过 99.7%。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	199.38	249.17
占比全年吞吐量情况	59.48%	46.69%
总收入情况（万元）	7,348.82	8,865.78
占比全年总收入情况	53.61%	40.68%

（二）客商 2

1、基本情况

客商 2 为本项目重要现金流提供方之一，基本情况如下。

表：客商 2 基本情况

公司类型	有限责任公司
注册资本	56,000 万人民币
设立（工商注册）日期	2009 年 8 月
所属行业	批发和零售业
经营范围	法律、法规禁止的,不得经营;应经审批的,未获审批前不得经营;法律、法规未规定审批的,自主经营

2、主营业务情况

客商 2 主要从事大豆饲料加工、食用油加工、油脂中转及贸易等。

3、经营情况

客商 2 成立于 2009 年，是深交所主板上市国有控股企业下属公司，是为实现对京津冀地区粮油市场宏观调控，抵御市场风险的重要骨干企业。

4、财务状况

经适当核查客商 2 所属上市公司公开披露信息，客商 2 所属上市公司的植物油加工产能主要集中在客商 2。根据上市公司公开披露 2022 年-2024 年年度报告，客商 2 所属上市公司总资产分别为 61.05 亿元、64.97 亿元和 67.01 亿元，营业收入分别为 128.58 亿元、116.02 亿元和 114.35 亿元，客商 2 总资产分别为 24.94 亿元、24.06 亿元和 25.45 亿元，营业收入

分别为 66.23 亿元、55.67 亿元和 46.10 亿元，客商 2 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

5、公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 2 无公开披露的主体信用评级，其所属上市公司公开披露的主体信用评级为 AA+。

6、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，客商 2 与原始权益人无关联关系，自 2014 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 10 年以上，合同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

7、历史支付义务履行情况

截至尽职调查基准日，客商 2 历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

8、最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 2 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 2 具备较好的履约能力。

9、与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，客商 2 实现吞吐量分别为 84.83 万吨和 65.93 万吨，实现收入分别为 3,422.50 万元和 2,397.87 万元。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	65.93	84.83
占比全年吞吐量情况	19.67%	15.90%
收入情况（万元）	2,726.25	3,422.50

占比全年总收入情况	19.89%	15.70%

客商 2 已于本项目周围建设加工厂，并通过公共粮食廊道与本项目相连接，可基本实现由本项目至客商 2 的全自动粮食运输，除上述情况外，本项目不涉及与客商 2 的定制化服务情况。

（三）客商 3

1、基本情况

客商 3 为本项目重要现金流提供方之一，基本情况如下。

表：客商 3 基本情况

公司类型	有限责任公司
注册资本	28,000 万人民币
设立（工商注册）日期	2011 年 11 月
所属行业	交通运输、仓储和邮政业
经营范围	粮食、油脂、油料仓储（危险品、煤炭及有污染性货物除外）及中转服务;自营和代理货物及技术进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

2、主营业务情况

客商 3 主要从事粮食、油脂、油料仓储及中转服务、自营和代理货物及技术进出口等业务。

3、经营情况

客商 3 成立于 2011 年，是涉及国家安全和国民经济命脉的国有大型重要骨干企业的重要下属公司。

4、财务状况

经适当核查公开披露信息，其 2022 年-2024 年末总资产分别为 9.39 亿元、9.45 亿元和 10.37 亿元，营业收入分别为 0.74 亿元、0.48 亿元和 0.98 亿元，客商 3 财务情况预计可支撑不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

5、公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 3 无公开披露的主体信用评级。

6、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，客商 3 与原始权益人无关联关系，自 2016 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 9 年，合同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

7、历史支付义务履行情况

截至尽职调查基准日，客商 3 历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

8、最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 3 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 3 具备较好的履约能力。

9、与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，客商 3 实现吞吐量分别为 88.46 万吨和 61.34 万吨，实现收入分别为 4,009.89 万元和 2,776.51 万元。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	61.34	88.46
占比全年吞吐量情况	18.30%	16.58%
收入情况（万元）	2,776.51	4,009.89
占比全年总收入情况	20.25%	18.40%

客商 3 已于本项目周围建设加工厂，并通过公共粮食廊道与本项目相连接，可基本实现由本项目至客商 3 的全自动粮食运输，除上述情况外，本项目不涉及与客商 3 的定制化服务情况。

（四）大沽口国际物流

1、基本情况

大沽口国际物流为本项目重要现金流提供方之一，基本情况如下。

表：大沽口国际物流基本情况

公司名称	天津大沽口国际物流有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	5,000 万人民币

设立（工商注册）日期	2014 年 12 月 23 日
法定代表人	任会生
所属行业	交通运输、仓储和邮政业
经营范围	一般项目:国际船舶代理;国际货物运输代理;海上国际货物运输代理;陆路国际货物运输代理;国内货物运输代理;国内船舶代理;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;化工产品销售（不含许可类化工产品）;船舶租赁;劳务服务（不含劳务派遣）;装卸搬运;租赁服务（不含许可类租赁服务）;销售代理;建筑材料销售;报关业务;金属材料销售;化肥销售;煤炭及制品销售;建筑装饰材料销售;畜牧渔业饲料销售;农副产品销售;停车场服务;物业管理;无船承运业务;木材销售;纸浆销售;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;非居住房地产租赁;集中式快速充电站;电动汽车充电基础设施运营;太阳能发电技术服务;风力发电技术服务;发电技术服务;非食用植物油销售。（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:道路货物运输（不含危险货物）;海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）;食品销售。（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）

2、主营业务情况

大沽口国际物流以多式联运和运输代理为主要业务。

3、经营情况

大沽口国际物流成立于 2014 年，为原始权益人的全资子公司，以多式联运和运输代理为主要业务。本项目直接重要现金流提供方为大沽口国际物流，但穿透后的现金流提供方为多方且均为非关联方，穿透后现金流来源于关联方的比例为 0%。

4、财务状况

根据大沽口国际物流提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年大沽口国际物流营业收入分别为 2.06 亿元、2.09 亿元和 2.35 亿元，期末总资产分别为 3.66 亿元、2.59 亿元和 2.88 亿元，大沽口国际物流财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

5、公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，大沽口国际物流无公开披露的主体信用评级。

6、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，大沽口国际物流为原始权益人的全资子公司，自 2021 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间超 4 年。

7、历史支付义务履行情况

截至尽职调查基准日，大沽口国际物流历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

8、最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，大沽口国际物流最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。大沽口国际物流具备较好的履约能力。

9、与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，大沽口国际物流实现吞吐量分别为 59.25 万吨和 7.36 万吨，实现收入分别为 3,222.73 万元和 636.17 万元。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	7.36	59.25
占比全年吞吐量情况	2.20%	11.10%
收入情况（万元）	636.17	3,222.73
占比全年总收入情况	4.64%	14.79%

大沽口国际物流自 2021 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间超 4 年。此外，标的不动产项目与该客商暂未约定定制化安排。

（五）客商 4

1、基本情况

客商 4 并非本项目直接客商，而是通过客商 1 作为货物代理，经由本项目装卸货物，基本情况如下。

表：客商 4 基本情况

公司类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
注册资本	39,874.97 万人民币
设立（工商注册）日期	2009 年 12 月

所属行业	科学研究和技术服务业
经营范围	许可项目:食品生产;食品销售;饲料生产;饲料添加剂生产;食品添加剂生产。（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:饲料原料销售;食品进出口;饲料添加剂销售;包装材料及制品销售;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;塑料制品制造;塑料包装箱及容器制造;畜牧渔业饲料销售;货物进出口;食品添加剂销售。（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）

2、主营业务情况

客商 4 主要业务涵盖了特种饲料蛋白生产、油籽油料加工等多个领域。除了农产品加工业务外，食品销售也是客商 4 的主营业务之一。

3、经营情况

客商 4 为外商投资企业法人独资企业，成立于 2009 年，是世界 500 企业在中国的重要布局，其集团公司是全球领先的农产品贸易与加工企业之一。客商 4 已经入驻在标的不动产项目后方并建立生产作业基地（包含 12 座筒仓），地理区位与产业链价值均与标的基础施设项目深度绑定。客商 4 涵盖了特种饲料蛋白生产、油籽油料加工等多个领域。除了农产品加工业务外，食品销售也是客商 4 的主营业务之一，其核心产品线广泛涵盖了包括食用油在内的多种食品类别，产品主要覆盖北京市、天津市、河北省、河南省等省市。

4、财务状况

根据客商 4 提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年客商 4 营业收入分别为 64.01 亿元、65.65 亿元和 60.93 亿元，期末总资产分别为 14.04 亿元、16.14 亿元和 12.82 亿元，客商 4 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

5、公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 4 无公开披露的主体信用评级。

6、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，客商 4 与原始权益人无关联关系，客商 4 通过货物代理客商 1 经由不动产项目装卸货物，不直接与本项目产生业务往来。

7、历史支付义务履行情况

截至尽职调查基准日，客商 4 通过货物代理客商 1 经由不动产项目装卸货物，不直接与本项目产生业务往来。客商 1 历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

8、最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 4 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 4 具备较好的履约能力。

9、与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，客商 4 通过货物代理客商 1 实现吞吐量分别为 88.46 万吨和 61.34 万吨。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	106.79	132.57
占比全年吞吐量情况	31.86%	24.84%
占客商 1 吞吐量情况	53.56%	53.21%

客商 4 已于本项目周围建设加工厂，并通过公共粮食廊道与本项目相连接，可基本实现由本项目至客商 4 的全自动粮食运输，除上述情况外，本项目不涉及与客商 1 或客商 4 的定制化服务情况。

（六）客商 5

1、基本情况

客商 5 并非本项目直接客商，而是通过客商 1 作为货物代理，经由本项目装卸货物，基本情况如下。

表：客商 5 基本情况

公司类型	有限责任公司（中外合资）
注册资本	4,653.90 万美元
设立（工商注册）日期	2007 年 6 月
所属行业	制造业

经营范围	生产、加工、销售油籽油料、植物油、蛋白饼粕及其深加工产品;油籽油料、谷物、蛋白饼粕的批发销售。（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）

2、主营业务情况

客商 5 主营业务是以优质的进口大豆为原料，生产豆粕、大豆原油等产品。

3、经营情况

客商 5 为一家大型农产品加工企业，成立于 2007 年，由世界 500 强公司与知名跨国企业合资组建。客商 5 的主营业务是以优质的进口大豆为原料，生产豆粕、大豆原油等产品。客商 5 主产品豆粕作为饲料的核心蛋白原料，主要销往北京、天津、河北、山东等地区的饲料集团及大型养殖企业；产品大豆原油作为豆油精炼企业的加工原料以及国家储备物资，主要销往天津及周边的油脂精炼厂以及国家储备库，同时有部分产品作为饲料用油销往周边饲料生产企业，为北京、天津、河北等地区的肉、蛋、奶及食用油稳定供应，对平抑物价起到积极的作用。

4、财务状况

客商 5 为某美股上市公司的中国境内运营平台之一，因保密原因未提供 2022 年-2024 年度的审计报告，该上市公司 2022 年-2024 年营业收入分别为 672.32 亿美元、595.40 亿美元和 531.08 亿美元，期末总资产分别为 245.80 亿美元、253.72 亿美元和 248.99 亿美元。考虑到客商 5 所属的美股上市公司规模较大、财务状况稳健，且客商 5 自 2017 年以来选择标的不动产项目作为其进口粮食的首选作业码头，预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展。

5、公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 5 无公开披露的主体信用评级。

6、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

客商 5 与原始权益人无关联关系，客商 5 通过货物代理客商 1 经由不动产项目装卸货物，不直接与不动产项目合作。

7、历史支付义务履行情况

客商 5 通过货物代理客商 1 经由不动产项目装卸货物，不直接与本项目产生业务往来。客商 1 历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

8、最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站

（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 5 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 5 具备较好的履约能力。

9、与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，客商 5 通过货物代理客商 1 实现吞吐量分别为 116.60 万吨和 92.59 万吨。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	92.59	116.60
占比全年吞吐量情况	27.62%	21.85%
占客商 1 吞吐量情况	46.44%	46.80%

客商 5 已于本项目周围建设加工厂，除上述情况外，本项目不涉及与客商 1 或客商 5 的定制化服务情况。

（七）重要现金流提供方所属行业分析

穿透相关货代类型客商后，粮油加工行业的相关客商占标的不动产项目吞吐量、收入和现金流的比例均超过 50%，粮油加工行业发展情况如下：

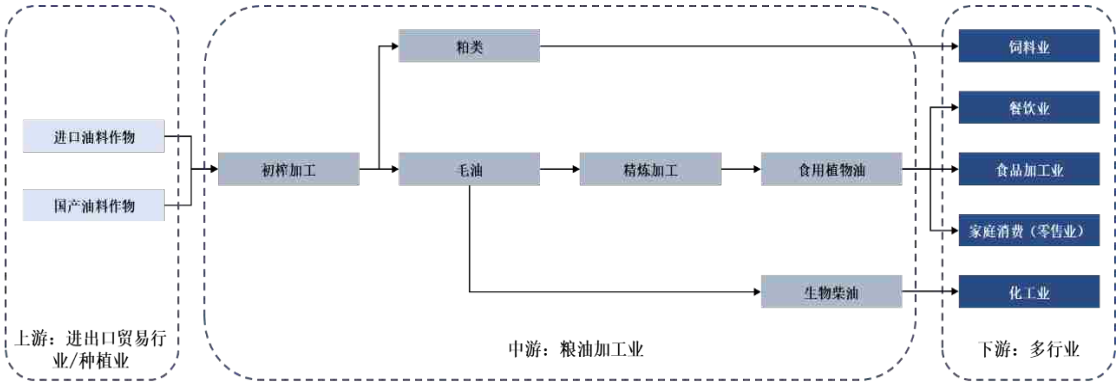
1、粮油加工行业概述

植物油的加工销售和贸易主要是指对经过初榨的原油进行精炼、灌装并销售以及从事植物油的进出口贸易，油脂压榨过程产生的豆粕等副产品则形成了饲料产业链，支持着养殖等行业的发展。

食用油是我国城乡居民日常生活中仅次于粮食的第二大必需品，其中食用植物油占据了主导地位。大力发展植物油加工行业对保证食用植物油供应，促进社会稳定和经济平稳发展具有重要意义。自改革开放以来，我国植物油加工行业在消化吸收国外先进技术装备的基础上，依靠自主创新及研发，在油料加工能力、生产机械化、自动化程度、制油过程中副产物的综合利用率等方面均大幅提高，同时也极大的丰富了植物油产品的种类，油品质量不断提高。

食用植物油的生产主要从上游的大豆、菜籽、花生、葵花籽、亚麻籽的种植或进口，到压榨、精炼、包装，从而得到包装食用油产品，此外，副产品油粕可以作为重要饲料原料。

图：粮油加工产业链



国家粮油信息中心数据显示，2024 年我国植物油食用消费量为 3,740 万吨，略高于上年的 3,678 万吨，为 2001 年 1,280 万吨的 2.9 倍。我国植物油食用消费主要以豆油、菜籽油和棕榈油为主。2024 年我国豆油食用消费量为 1,620 万吨，占植物油食用消费量的 43.3%，远高于其他植物油，在绝大部分省份已成为主流消费油品，因此我国常年大豆消费量维持在 1 亿吨以上。但与此同时，受我国农作物总播种面积和机械化程度的限制，我国大豆的自供给率仅约 20%，因此大豆供给的主要途径为进口。

表：2019 年-2024 年国内大豆消费量和豆类产量情况

年份	大豆消费量（亿吨）	豆类产量（亿吨）	自给率
2019	1.02	0.21	21%
2020	1.17	0.23	20%
2021	1.11	0.2	18%
2022	1.09	0.24	22%
2023	1.11	0.24	22%
2024	1.15	0.21	18%
平均	**1.108**	**0.222**	**20%**

数据来源：农业部、国家统计局

2、粮油加工行业竞争状况及未来发展趋势

由于食用植物油行业整体利润率不高，尤其在原材料紧俏，成本上升时，盈利空间进一步压缩，竞争力较弱的小型企业会面临较大的亏损甚至倒闭的风险。随着国内外植物油行业竞争不断加剧，优势资源不断向头部企业集中，而中小企业只能通过产业整合取得生存空间。同时，许多细分油种的优质企业通过差异化竞争，在细分领域建立起稳定的市场地位，不断开拓新品类油种，丰富了消费者的选择。通过竞争带来的产业整合能够淘汰落后产能，提升行业技术水平和竞争能力。差异化竞争也有利于细分行业的不断拓展，促进我国食用植物油行业长期健康稳定的发展。

3、粮油加工行业的周期性、区域性及季节性特征

（1）周期性

植物油作为居民日常生活中仅次于粮食的第二大必需品，具有较强的消费刚性，经济周期的变动对植物油需求的周期性影响不大。另外随着居民生活水平的提高，植物油消费总量呈现出稳定增长的态势，也体现了植物油行业不存在明显周期性的特点。

（2）区域性

由于油料作物种植的区域性以及居民消费习惯等因素，导致植物油的消费存在一定的区域性。相较而言，北方地区盛产大豆，大豆油成为北方地区植物油消费的主要品种；而长江流域广泛种植油菜，菜籽油成为长江流域植物油消费的主要品种。

（3）季节性

植物油的消费存在一定的季节性，主要由我国居民的消费习惯所决定。在国庆、春节等重大节假日期间，我国消费者往往将采购的小包装植物油作为走亲访友的礼品，因而采购需求集中爆发，形成消费高峰。同时，在节假日期间，随着餐饮消费的增加，植物油的消费量也呈现出增涨态势。随着节假日的结束，节假日的影响因素逐渐消退，植物油的消费随即进入平稳期。因此，植物油消费通常在重大节假日期间会呈现出季节性消费高峰。

十、行业及竞争情况

（一）所属行业法律法规、行业政策对项目经营资质、准入门槛、运营模式、行业竞争格局等方面的主要影响

1、项目公司所属行业

项目公司的经营范围为港口经营、道路货物运输、食品销售、普通货物仓储服务、港口设施设备和机械租赁维修业务、港口货物装卸搬运活动。根据《中国国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2017），公司所属行业为水上运输业（G55）中的水上运输辅助活动（G553）的货运港口（G5532）行业。

2、港口行业相关政策

（1）行业监管体制

我国港口现行行政管理的框架体系是国务院交通主管部门负责对全国港口实行统一的行政管理，主要负责制定全国港口行业发展规划、发展政策和法规；省级交通主管部门负责本行政区域内港口的行政管理工作，主要负责本地区的港口发展规划、发展政策和法规；港口所在城市人民政府港口主管部门负责按照“一港一政”的原则，依法对港口实行统一的行政管理。

（2）行业主要法律法规及政策

标的不动产项目所在行业主要法律法规及政策如下：

表：行业主要法律法规及政策情况

发布时间	发布部门	法律法规以及政策名称	核心内容
2014 年 12 月	交通运输部、国家发改委	关于放开港口竞争性服务收费有关问题的通知	决定进一步完善港口收费政策，对竞争性服务收费标准实行市场调节决定进一步完善港口收费政策，对竞争性服务收费标准实行市场调节
2017 年 7 月	交通运输部、国家发改委	港口收费计费办法	调整完善港口收费政策，进一步加强拖轮、理货和引航服务管理，加大港口收费监督指导力度
2019 年 3 月	交通运输部、国家发改委	关于修订印发《港口收费计费办法》的通知	为贯彻落实中央经济工作会议关于进一步降低物流成本和国务院关于优化口岸营商环境的工作部署,进一步清理规范港口经营服务性收费，降低部分政府定价收费标准，合并收费项目，规范收费行为
2019 年 11 月	交通运输部、国家发改委、财政部、自然资源部、海关总署等	关于建设世界一流港口的指导意见	以一流设施、技术、管理、服务为目标，推动港口安全便捷、智慧绿色、经济高效发展，并加快绿色港口与智慧港口建设
2022 年 7 月	交通运输部、国家发改委、自然资源部、生态环境部、国家林业和草原局	关于加强沿海和内河港口航道规划建设进一步规范和强化资源要素保障的通知	从规划编制、用海保障、内河航道建设等方面加强资源要素保障，优化全国水运设施网络
2023 年 2 月	人民银行、交通运输部、银保监会	关于进一步做好交通物流领域金融支持与服务的通知	鼓励道路水路货物运输（含港口）、物流仓储配送（含快递）等交通流领域企业在银行间债券市场发行公司信用类债券筹集资金
2023 年 11 月	交通运输部	关于加快智慧港口和智慧航道建设的意见	以数字化、智慧化为主线，推进港口航道基础设施智能升级和生产运营管理智慧化，旨在到2027年建成一批世界一流的智慧港口和智慧航道
2024 年 4 月	交通运输部、国家发改委	关于延续实施《港口收费计费办法》的公告	保持稳定的港口经营服务性收费水平，持续规范港口经营服务性收费，保障行业健康稳定可持续发展
2024 年 6 月	交通运输部	关于新时代加强沿海和内河港口航道规划建设的意见	聚焦国家区域战略发展要求，优化港口功能布局、完善区域物流体系，支持港航企业延伸服务链条、拓展服务网络，协同推进区域港口集群化、一体化发展 环渤海地区，加强区域协同，推动津冀、山东、辽宁沿海港口群优化布局和共同发展，加强津冀锚地共建共管共用，打造世界级港口群。长三角地区，以上海港、宁波舟山港为龙头，统筹沿江沿海，完善重点线类运输系统布局，优化区域港口、航道、锚地建设管理，推动港航贸一体化发展，共建辐射全球的航运枢纽

发布时间	发布部门	法律法规以及政策名称	核心内容
2024 年 7 月	交通运输部	关于印发《危险货物港口作业重大事故隐患判定标准》的通知	指导各地排查治理危险货物港口作业重大事故隐患工作，推动发布港口作业安全要求多项强制性国家标准，对危险货物港口作业提出了新要求主要修订内容为：增强标准的操作性和实用性，突出重点领域隐患排查，突出防范新风险、解决新问题
2024 年 9 月	交通运输部	关于发布《〈港口工程荷载规范〉（JTS 144-1—2010）局部修订（附录 F 作用于船舶上的水流力）》的公告	局部修订内容主要为作用于船舶上的水流力计算
2024 年 10 月	交通运输部	关于发布《港口危险货物安全检查通用技术规程》的公告	适用于港口所在地港口行政管理部门对港口经营人危险货物港口作业开展安全检查的活动，其中危险货物港口作业包括在港区内从事危险货物装卸及配套仓储过驳等行为
2024 年 11 月	交通运输部	关于发布《航道工程竣工验收规程》的公告	进一步规范航道工程建设项目验收工作，统一航道工程建设项目竣工验收现场核查技术要求，提高航道工程建设项目管理水平，保障工程建设目标的实现
2024 年 11 月	交通运输部	关于发布《港口工程建筑物试验检测费用计算规则》的公告	加强港口工程建筑物试验检测工作造价管理，规范试验检测工作计价，促进港口工程建筑物检测行业的健康发展
2024 年 12 月	交通运输部	关于发布《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T 276—1—2019）局部修订（基础打入桩、灌注桩工程部分）的公告	根据水运工程建设技术标准，按照正常的施工条件、常规的工程结构、合理的施工工艺，对基础打入桩、灌注桩工程部分进行修订
2025 年 5 月	交通运输部	关于修改《港口和船舶岸电管理办法》的决定	为减少船舶靠港期间大气污染物排放，保障船舶靠港安全规范使用岸电，对港口和船舶岸电建设、使用等方面作出规定
2025 年 5 月	交通运输部	关于发布《港口基础设施维护技术规范》的公告	进一步规范港口基础设施维护工作，提高港口基础设施维护技术水平，结合我国港口基础设施维护的实践经验和发展需要进行修订完善
2025 年 5 月	交通运输部、工业和信息化部、财政部、自然资源部、生态环境部、水利部	关于推动内河航运高质量发展的意见	推动内河航运高质量发展，加快水运网络化、运输结构优化和运输服务水平提升，推动绿色低碳和数字智慧转型，促进内河航运与现代产业经济融合，加快构建畅通高效、绿色智慧、安全韧性、保障有力的现代化内河航运体系，更好服务经济社会发展
2025 年 6 月	交通运输部	关于发布《港口基础设施维护管理信息系统建设规范》的公告	信息化建设是港口基础设施维护管理的重要支撑，为指导港口基础设施维护管理信息系统的设计、开发和应用，提升港口基础设施全寿命周期管理水平制定本规定

发布时间	发布部门	法律法规以及政策名称	核心内容
2025 年 6 月	交通运输部	关于发布《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T 276—1—2019）局部修订（桩头处理、水泥搅拌桩、沉箱预制、脚手架定额子目）的公告	在水运建设项目实施过程中禁止或限制使用危及生产安全的施工工艺、设备和材料，为提高定额的科学性和适用性，对不符合规定和已经落后的施工工艺、设备和材料进行了修订
2025 年 9 月	交通运输部、国家铁路局、中国国家铁路集团有限公司	关于印发《“一港一策”推进集装箱铁水联运深度融合发展行动计划（2025—2027 年）》的通知	以基础设施一体互通、联运组织一体协同、标准规则一体衔接、联运数据一体共享、市场培育一体联动为重点，“一港一策”推进集装箱铁水联运深度融合发展，到 2027 年集装箱铁水联运量年均增长 15%左右
2025 年 10 月	交通运输部	关于发布《港口筒仓雷达料位计》等 7 项部门计量检定规程的公告	发布 7 项部门计量检定规程编号、名称、主要内容等一览表

3、项目经营资质、准入门槛

《港口法》第二十二条规定，从事港口经营，应当向港口行政管理部门书面申请取得港口经营许可，并依法办理工商登记。港口经营包括码头和其他港口设施的经营，港口旅客运输服务经营，在港区内从事货物的装卸、驳运、仓储的经营和港口拖轮经营等。《港口经营管理规定》第三条规定，港口经营，是指港口经营人在港口区域内为船舶、旅客和货物提供港口设施或者服务的活动，主要包括下列各项：（1）为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施；（2）为旅客提供候船和上下船舶设施和服务；（3）从事货物装卸（含过驳）、仓储、港区内驳运；（4）为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带等服务。《港口危险货物安全管理规定》第二十三条规定，所在地港口行政管理部门应当自受理申请之日起 30 日内作出许可或者不予许可的决定。符合许可条件的，应当颁发《港口经营许可证》，并对每个具体的危险货物作业场所配发《港口危险货物作业附证》。

经适当核查，临港港务作为权利主体已就 2、3 号粮油码头项目与粮油物流中心一期工程项目取得《港口经营许可证》，已就 2、3 号粮油码头项目取得《港口危险货物作业附证》，具体情况如下：

表：标的不动产项目港口经营资质

项目名称	证书编号	经营地域	经营内容	发证日期	终止日期
2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目	（津）港经证（MZC-403-04）号	天津港大沽口港区天津临港港务集团有限公司码头 2#、3#粮油泊位及后方粮食筒仓	码头及其他港口设施服务、货物装卸服务、货物仓储服务	2025 年 6 月 30 日	2028 年 6 月 29 日
2、3 号粮油码头项目	MZC-403-04-M001（（津）港经证（MZC-403-04）号	天津港大沽口港区天津临港港务集团有限公司码头 2#粮油泊位	植物油（豆油、棕榈油、菜油、葵花油、花生油、玉米	2025 年 7 月 3 日	2028 年 6 月 29 日

项目名称	证书编号	经营地域	经营内容	发证日期	终止日期
	港口危险货物作业附证）		油、橄榄油）		

综上，临港港务已基于《港口法》《港口经营管理规定》《港口危险货物安全管理规定》等规定取得经营码头基础设施所需的《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，享有标的不动产项目的经营资质，不存在违反现有法律、法规、规范性文件规定的情形。

项目公司民安国泰拟通过重组方式取得标的不动产项目资产权属，并基于届时其对标的不动产项目资产权属、根据《港口法》《港口经营管理规定》《港口危险货物安全管理规定》等规定办理以项目公司民安国泰为权利主体的经营码头基础设施所需的《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，民安国泰可于上述《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》办理后取得对 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目的港口经营资质。

（二）所属行业的供求状况、竞争格局、历史发展情况和未来变化趋势情况，以及对行业发展前景的有利和不利因素

1、港口行业情况

港口是资源配置的枢纽，在交通运输系统中起着举足轻重的作用。港口行业是国民经济和社会发展的重要基础行业，与宏观经济的发展关系密切。由于各国、各地区资源分布、经济发展水平以及消费水平具有不平衡性，需要通过贸易加以调节。这类贸易活动形成的货物流动构成了对港口业务的需求。港口对于满足国家能源、原材料等大宗物资运输，支撑经济、社会和贸易发展以及人民生活水平的提高，提升国家综合实力具有十分重要的作用。

2024 年全球经济弱复苏，在地缘政治冲突频发以及全球贸易结构深度调整的背景下，国际海运与港口行业呈现出“结构转型、稳中向好”的发展态势。尽管发达经济体消费疲软与贸易保护主义压力仍存，但以中国、印度为代表的亚洲新兴经济体稳步增长，全球海运需求回暖，港口生产保持温和扩张。在全球贸易额创纪录突破 33 万亿美元、同比增长 3.7%的市场背景下，2024 年全球港口发展呈现出“东升西稳”的特征。前 50 大港口排名中亚洲占据 37 席，进一步巩固了其作为全球贸易增长极的地位；欧洲市场虽止跌回升，但鹿特丹港-0.7%的增速仍显疲软；美洲呈现分化态势，长滩港 14.1%的暴涨与科珀斯克里斯蒂港 1.7%的微增形成鲜明对比。

表：2024 年全球前 10 大货物吞吐量港口排名

排名	国家	所在区域	2024 年吞吐量（万吨）	2024 年增速（%）
1	中国	宁波舟山	137,709	4.0%
2	中国	唐山	86,215	2.4%
3	中国	上海	78,959	4.9%
4	中国	青岛	71,227	4.2%

排名	国家	所在区域	2024 年吞吐量（万吨）	2024 年增速（%）
5	中国	广州	65,755	2.3%
6	中国	日照	62,270	5.0%
7	新加坡	新加坡	62,267	5.2%
8	中国	苏州	59,781	1.5%
9	中国	天津	57,931	3.7%
10	澳大利亚	黑德兰	57,717	2.7%

资料来源：上海国际航运研究中心

2024 年，全球港口货物吞吐量同比增长 3.1%，比上年回升 0.7 个百分点。亚太与北美地区表现强劲，中国内外贸货运需求同步增长，全年吞吐量达 176 亿吨，增长 3.7%。北美港口受库存周期结束与出口改善拉动，增速达 4.1%，位居各区域首位。欧洲港口地缘政治不确定性与区域内消费低迷使其复苏乏力。大洋洲虽受能源转型与物流成本影响，但本地项目回暖以及国际需求增加支撑其温和复苏。分季度看，全球港口吞吐量呈现不同增速变化。一季度，亚洲新兴经济体凭借内需和出口双轮驱动，推动区域内港口吞吐量增速跃升。二、三季度，发达经济体需求疲软拖累贸易增长，新兴市场虽保持扩张但动能减弱。四季度，得益于欧美进口需求回升，港口吞吐量增速略有上浮。

2、中国港口行业发展概况

（1）全国港口布局趋于稳定，综合性大型枢纽港初具规模

港口行业属于大型基础设施行业，具有规模经济效益特征，行业集中度高，进入港口行业壁垒较高，要求良好的地理条件、雄厚的资金实力，以及必须符合国家宏观港口规划的产业政策。综合来看，我国港口布局基本已形成以主枢纽港为骨干、区域性中型港口为辅助、小型港口为补充、层次分明的体系。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

（2）港口建设规模大，码头泊位进一步大型化

根据交通运输部《2024 年交通运输行业发展统计公报》，2024 年末全国港口生产用码头泊位 22,219 个，比上年末增加 196 个。其中，内河港口生产用码头泊位 16,489 个、增加 56 个，沿海港口生产用码头泊位 5,730 个、增加 140 个。

2024 年末全国港口万吨级及以上泊位 2,971 个，比上年末增加 93 个。从分布结构看，内河港口万吨级及以上泊位 487 个、增加 18 个，沿海港口万吨级及以上泊位 2,484 个、增加 75 个。从用途结构看，专业化万吨级及以上泊位 1,579 个、增加 35 个，通用散货万吨级及以上泊位 698 个、增加 34 个，通用件杂货万吨级及以上泊位 463 个、增加 16 个，客货万吨级及以上泊位 3 个、与去年持平，多用途万吨级及以上泊位 193 个、增加 10 个。截至 2024

年末全国万吨级以上专业散粮泊位仅 39 个，其中大沽口港区共 3 个专业散粮泊位，占 7.67%。

表：2024 年年末全国港口万吨级及以上泊位数量

单位：个

泊位吨位	全国港口年末数	沿海港口年末数	内河港口年末数
3 万吨级以下	963	758	205
3-5（不含）万吨级	470	340	130
5-10（不含）万吨级	1,013	870	143
10 万吨级及以上	525	516	9
合计	**2,971**	**2,484**	**487**

资料来源：2024 年交通运输行业发展统计公报

（3）港口货物吞吐量、集装箱吞吐量保持增长

港口货物和集装箱吞吐量总体保持增长，2024 年全年全国港口完成货物吞吐量 175.95 亿吨，比上年增长 3.7%，完成集装箱吞吐量 3.32 亿标准箱，增长 7.0%。

3、中国港口行业布局

国务院 2006 年 8 月 16 日审议通过的《全国沿海港口布局规划》是指导我国沿海港口布局和发展的纲领性文件。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

图：五大港口群体示意图



从全国专业散粮泊位数量看，根据交通运输部 2025 年 6 月 12 日发布的《2024 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2024 年末全国万吨级以上专业散粮泊位仅 39 个，其中大沽口港区共 3 个专业散粮泊位，占比为 7.67%。2011 年至 2024 年，全国专业粮食泊位仅净增长 6 个，体现出我国沿海港口已建粮食专业化泊位相对偏少，相当规模的粮食吞吐量经通用泊位或其他泊位完成。

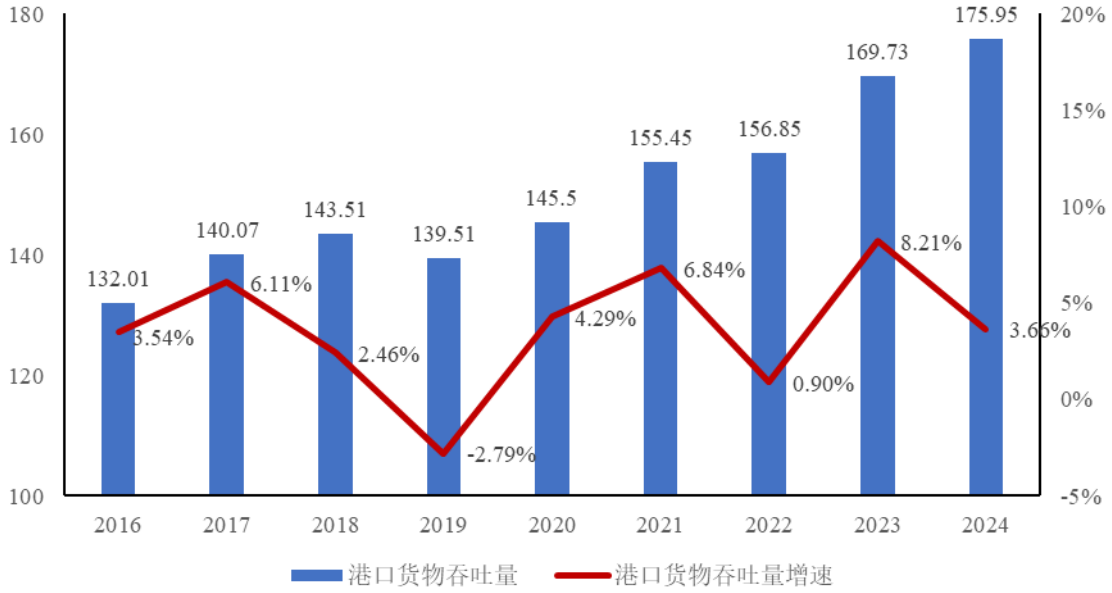
我国目前允许作为水运散装粮食的场地仅为 75 处，其中环渤海为 25 处，涉及港口包括天津、青岛、日照、烟台、大连、唐山、秦皇岛、黄骅、丹东、营口等地。从天津区域来看，本项目所在大沽口港区为 2 处，其他港区为 1 处。

4、中国港口分货种情况

2024 年全年全国港口完成港口货物吞吐量 175.95 亿吨，比上年增长 3.7%。其中，内河港口货物吞吐量 63.78 亿吨、增长 3.9%，沿海港口货物吞吐量 112.18 亿吨、增长 3.5%。完成集装箱吞吐量 3.32 亿标准箱，增长 7.0%。

表：2016－2024 年全国港口货物吞吐量

单位：万吨

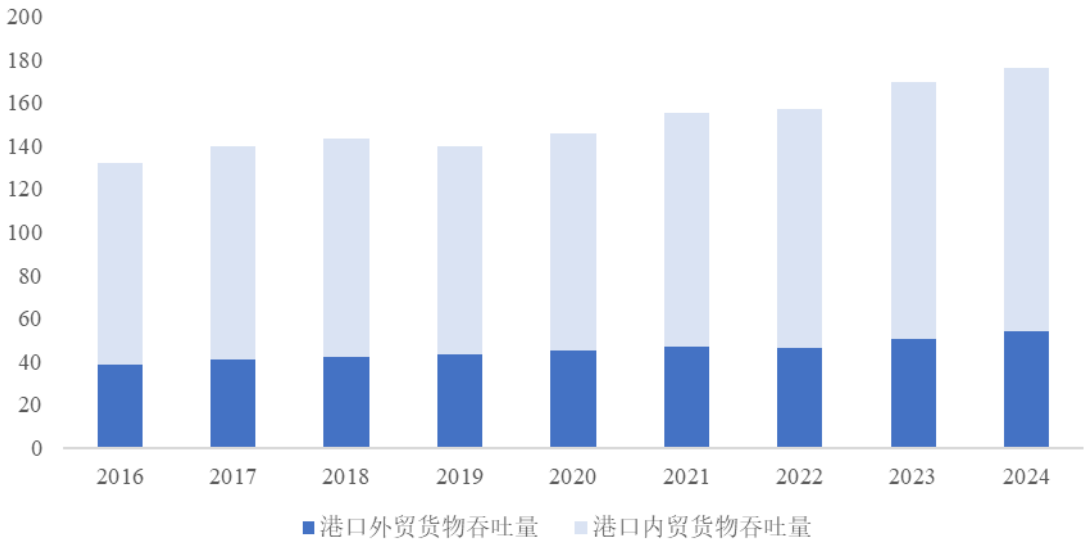


资料来源：2016-2024 年交通运输行业发展统计公报整理

内外贸货物吞吐量方面，2024 年全年全国港口完成外贸货物吞吐量 53.97 亿吨、增长 6.9%，内贸货物吞吐量 121.98 亿吨、增长 2.3%。

表：2016－2024 年全国港口内外贸货物吞吐量

单位：亿吨



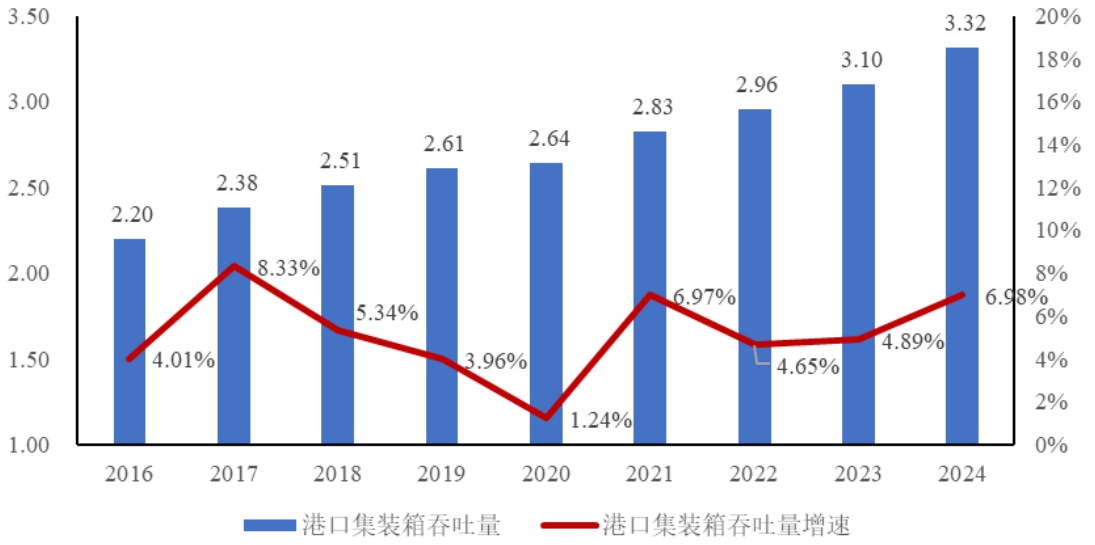
资料来源：2016-2024 年交通运输行业发展统计公报整理

（1）集装箱

海洋运输是国际贸易中最主要的运输方式，占国际贸易总运量中的三分之二以上，我国绝大部分进出口货物，都是通过海洋运输方式运输的。2024 年全国港口完成集装箱吞吐量 3.32 亿标准箱，比上年增长 7.0%。

表：2016－2024 年全国港口集装箱吞吐量

单位：亿标准箱



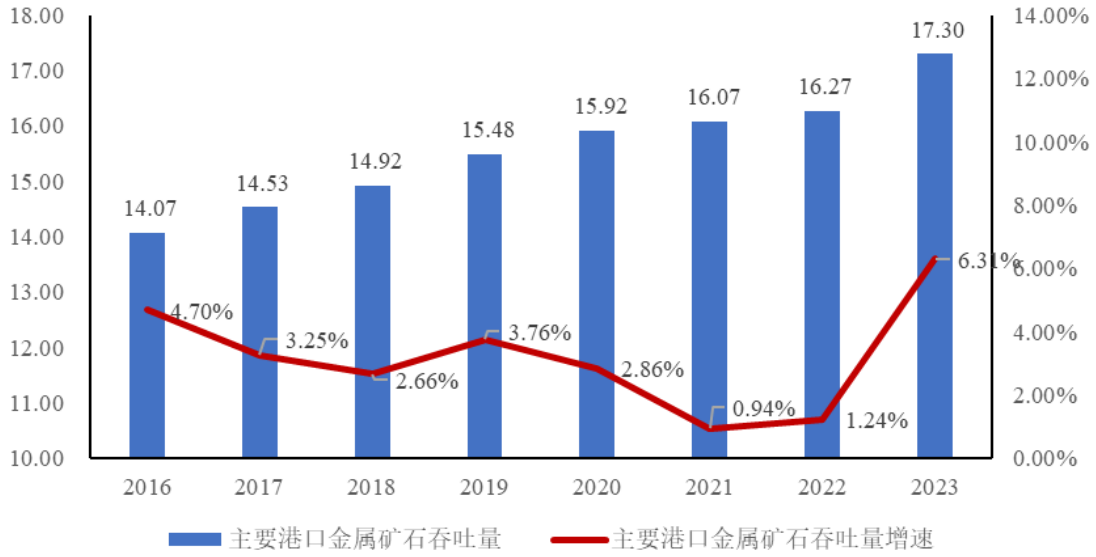
资料来源：2016-2024 年交通运输行业发展统计公报整理

（2）金属矿石

我国港口进出口的金属矿石以进口铁矿石为主。我国经济多年持续高速发展，营造了我国旺盛的钢铁需求市场，钢铁用量不断增加，带动了进口铁矿石需求的增长。自 2001 年以来，全国沿海规模以上港口金属矿石吞吐量呈现出逐年上升的势头。但 2015 年开始随着国内结构性调整和产业转型升级，全国粗钢产量同比发生下降，但在铁矿石价格持续下跌的影响下，外贸进口铁矿石表现出更强的竞争力，进一步降低了国内矿石的市场份额，从而导致沿海港口金属矿石吞吐量虽维持正增长，但增速有所下降。2023 年全国沿海规模以上港口金属矿石吞吐量达到 17.30 亿吨，较上年增长 6.31%。

表：2016－2023 年全国沿海规模以上港口金属矿石吞吐量

单位：亿吨



资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口

（3）石油天然气及制品

我国港口进出口的石油天然气及制品以进口原油为主。中国近年来城镇化水平的不断提高及居民消费结构的改变，促进了汽车、建筑、纺织、旅游、电子、电器、包装等关联产业的高速发展，从而带动了对原油的需求。受国内资源量和产能条件的限制，我国石油石化行业国内供给有限，因此对外依存度较高。受我国原油消费和原油进口增长的推动，2023 年全国沿海规模以上港口石油天然气及制品吞吐量达到 12.75 亿吨，较上年增长 10.49%。

表：2016－2023 年全国沿海规模以上港口石油天然气及制品吞吐量

单位：亿吨



资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口

（4）煤炭及制品

中国港口煤炭吞吐量主要来自内贸，主要驱动因素是我国煤炭需求增长。由于我国煤炭的供给地和消费地距离大，地理位置分离，煤炭的运输方式包括铁路、水路和公路。自 2001 年至 2014 年全国沿海规模以上港口煤炭及制品吞吐量一直保持增长态势，但随着国内能源结构调整，沿海煤炭运输在 2015 年有所下降，但 2016 年开始即有所回升，2023 年全国沿海规模以上港口煤炭及制品吞吐量 19.32 亿吨，增长 5.84%，主要原因系我国电力需求上升，从而拉动火电需求实现正增长，此外钢材产量上升拉动煤炭用量上升，沿海港口煤炭吞吐量逐步实现正增长。

表：2016－2023 年全国沿海规模以上港口煤炭及制品吞吐量

单位：亿吨



资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口

（5）粮食

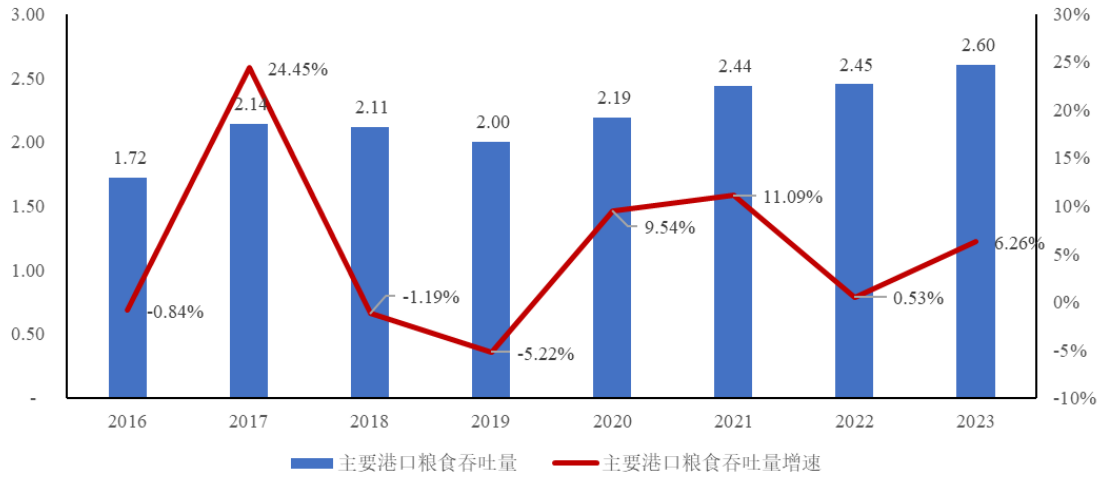
我国港口进出口粮食主要以进口大豆为主。大豆作为我国最早开放进口的大宗农产品，在保障油脂供应和蛋白饲料供给方面具有战略地位。自 1995 年起，我国大豆进口规模呈现快速增长态势，至 2024 年进口量已突破 1 亿吨大关，稳居全球大豆进口国首位。由于国内耕地资源有限，且消费市场庞大，我国大豆品种对国际市场依赖度较高，国内大豆自给率常年仅保持在 20%左右，我国大豆进口市场主要集中于巴西、美国和阿根廷三大主产国。

其他粮食货类主要以大麦、小麦、玉米、稻米和高粱进口为主。根据我国粮食安全战略，

要求确保谷物（稻谷、小麦和玉米）基本自给、口粮（稻谷和小麦）绝对安全，对于粮食中的小麦、玉米和大米实施进口关税配额管理，关税配额量内进口的粮食适用关税配额税率，配额量外进口的粮食按照《中华人民共和国进出口关税条例》的有关规定执行。从总量来看，2024 年我国粮食进口总数为 1.58 亿吨，其中大豆进口为 1.05 亿吨，其他粮食为 0.53 亿吨，占比仅为 33.54%。从构成来看，2024 年我国进口大麦 1,424 万吨，进口小麦 1,101 万吨，超过了 964 万吨的关税配额，进口玉米 1,376 万吨，超过了 720 万吨的关税配额，进口稻米 163 万吨，进口高粱 866 万吨。

表：2016－2023 年全国沿海规模以上港口粮食吞吐量

单位：亿吨



资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口

5、行业发展前景的有利和不利因素

（1）有利因素

1）水上运输具有难以替代的优势

水上运输包括内河运输和海洋运输，随着现代物流业的发展，陆运、空运的便捷性和运输能力得到显著提高，但在大宗货物、远距离运输方面，水上运输投资小、运载量大、占地少、成本低的优势仍然难以替代。随着全球经济增长及一体化程度提高，作为水上运输的枢纽，港口行业拥有良好的发展前景。

2）国内外经济增长回暖

2023 年以来，全球经济逐步企稳，全球制造业 PMI 指数缓慢回升，全球港口吞吐量保持增长。而随着全球经济复苏，大宗干散货市场回暖，2024 年全球干散货海运量同比增长 3.8%，全年贸易量达到 57.4 亿吨。其中铁矿石和煤炭运输量分别增长 3.5%与 3.9%。在新一轮全球经济转型背景下，各区域对原材料的需求进一步升级，尤其在工业、能源和建筑领域

表现尤为突出。新技术和数字化转型不断提升物流运作效率，推动了铜矿和锂矿等战略资源出口量的显著增长。而国内方面，2024 年，我国货物贸易进出口总值 43.82 万亿元，比 2023 年增长 4.96%。外贸回稳向好的基础不断巩固，发展潜力正逐步释放。港口作为经济发展的“晴雨表”，在全球经济温和复苏、国内经济稳中向好、大宗商品价格上涨等因素影响下有望高速发展。

3）国家及区域战略支持

港口行业是交通运输行业的重要组成部分，是国民经济持续发展的重要基础。我国各级政府对港口行业高度重视。2019 年，交通运输部联合国家发展改革委、财政部、自然资源部、生态环境部、应急部、海关总署、市场监管总局和国家铁路集团联合印发了《关于建设世界一流港口的指导意见》，为港口高质量发展赋予了新内涵，提出新要求，指明新方向。新时代港口发展将贯彻新发展理念，以高质量发展为导向，以供给侧结构性改革为主线，推动港口由追求速度规模向更加注重质量效益转变，由各种交通方式相对独立发展向更加注重一体化融合发展转变，由依靠传统要素驱动向更加注重创新驱动转变，更好服务客户，服务城市和区域经济发展，服务国家重大战略。

（2）不利因素

1）配套的铁路、公路运输能力过低

港口作为水陆交通的枢纽，其上下游的铁路、公路、水运系统的运输能力直接制约着港口的运输规模与运输效率，目前，与港口行业配套的铁路、公路运输能力建设相对滞后，需加快推进主要港口、铁路和公路货运站场、物流园区等货运枢纽的集疏运网络建设。加快高速公路与主要集装箱港区、沿海港口与内河运输的连接，推进铁路疏港支线及联络线建设。

2）深水岸线资源紧缺

可成片开发的深水岸线资源是建立和发展港口的基础。我国沿海岸线长约 1.8 万千米，居全球第四，但是适于建设大型码头泊位的深水岸线则相对较少。再加上改革开放初期，港口的开发和建设没有进行统一的、科学的规划，导致了较低的岸线利用率。而目前来讲，航运船舶大型化趋势以及港口泊位的深水化趋势，使得紧缺的深水岸线资源逐步成为制约我国港口行业发展的重要因素。

3）市场竞争较为激烈

近年来，随着各港口加大投资，港口行业产能不足的现象得到缓解，但各港口腹地重合范围的逐渐扩大以及港口服务同质化的特点进一步加剧了港口对同一经济腹地货源的争夺。

4）全球贸易环境波动

港口业高度依赖全球贸易流量，当前正面临显著的外部风险。地缘政治冲突迫使船舶绕行，导致航线延长、运输成本激增和港口拥堵。同时，贸易保护主义抬头，如美国的“对等

关税”政策，直接影响了中美贸易流向。

（三）所属行业的周期性、区域性或者季节性特征

1、行业周期性

我国港口行业的周期性与宏观经济波动紧密相关，经济景气变化影响货物的总体吞吐量，相关行业的周期状况也会影响具体货物的吞吐量。

2、行业区域性

尽管港口行业服务于整个经济，但就具体港口而言，其服务的范围、服务的种类主要针对港口自身的经济腹地，具有一定的区域性。港口的经济腹地受港口集疏运条件的影响，港口与内陆地区联系的交通运输网络越发达，港口经济腹地越大，反之亦然。此外还与港口的性质有直接关系。对港口经济腹地的划分有助于了解腹地内的资源状况和经济潜力，是确定港口合理分工、进行港口布局和规划的基本依据。港口经济腹地与港口间存在着相互依存、相互作用的关系：经济腹地经济越发达，对外经济联系越频繁，对港口的运输需求也越大，由此推动港口规模扩大和结构演进；港口的发展又为经济腹地的发展创造条件，可促使港口经济腹地范围的进一步扩展。港口和其经济腹地间的这种相互作用关系，对以港口为中心的区域经济发展具有重要意义。

3、季节性特征

港口行业呈现显著的季节性特征，其核心制约因素之一是纬度导致的冬季冰冻期。地处高纬度的港口，在冬季（通常为 12 月至次年 3 月）会经历长达数月的冰封，影响港口的航道通航能力，迫使船舶依赖破冰船辅助或长时间等待，大幅增加了时间与运营成本。相比之下，得益于特殊地理或水文条件（如受暖流影响、盐度较高）的“不冻港”，其运营受季节性冰冻的直接影响甚微，能够维持相对稳定、高效的全年作业，展现出显著的竞争优势。标的不动产项目属于不冻港，可以实现全年运营，受到季节性特征影响较小。

（四）所属行业特有的经营模式

1、港口行业经营模式

港口行业整体上、下游行业主要包括了公路、铁路、海运和内河运输等运输行业、装备制造业、工程建设行业，以及煤炭、电力、钢铁、石化等与货源相关的行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关，港口所在地的公路、铁路、海运、内河运输的畅通将有利于货主及时将产品运抵港口，从而确保港口能够吸引更多的客商前来进行货物装卸，提高港口的吞吐量和业务收入；装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；煤炭、电力、钢铁、石化等行业的兴旺将有利于为港口企业提供丰富的货源。

港口资产收取港口资产使用收入，其核心收益来源的基础为取得港口经营许可。而申请港口经营许可的核心条件包括但不限于已依法取得海域使用权及土地使用权、岸线使用批复，

以及配备规模相适应的港口设施设备。据此，港口资产使用收入的价值来源于所依附的港口基础设施相关不动产。港口盈利模式中，港口作业包干费是港口最主要的收入来源。其中影响港口作业包干费的核心因素为货物吞吐量和港口作业包干费率，而货物吞吐量主要受全球贸易活动及腹地需求影响。港口作业包干费率方面，根据《交通运输部、国家发展改革委关于修订印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水规〔2019〕2 号）和《关于延续实施〈港口收费计费办法〉的公告》规定，港口收费包括实行政府定价、政府指导价和市场调节价的经营服务性收费，其中港口作业包干费实行市场调节价。

2、本项目竞争力

标的不动产项目作为京津冀协同发展的重要支点，背靠环渤海经济圈，面向东北亚国际航道，既能辐射华北、西北等内陆市场，又可通过天津港国际航线连接全球主要粮食产区，较周边竞争码头，标的不动产项目主要优势条件如下：

（1）“前港后厂”布局优势，产业集群效应最大化

标的不动产项目所在区域已形成“前港后厂”布局，标的不动产项目后方天津港保税区临港经济区的粮油基地已经成为世界上最先进的粮油基地之一，能实现加工、仓储与运输的无缝对接，是我国北方最大粮油加工基地。

根据原始权益人调研情况，基地已实现集约化资源共享，蒸汽、污水处理厂、检测中心等公共设施共享，降低企业固定资产投资，减轻企业成本负担。此外，区域拥有的全封闭管廊系统可减少粉尘排放约 90%以上，单位加工能耗较传统工厂大幅降低，契合国家“双碳”目标。因此，大规模粮油企业已在基地建厂，总投资额超 300 亿元，上述企业主要通过标的不动产项目装卸的散粮开展生产作业工作。

（2）自动化程度、装卸效率均处于较高水平

标的不动产项目拥有国际领先的连续式卸粮机与管廊系统，其自动化程度高，装卸作业速度快，可无缝衔接生产链。码头装卸的散粮可通过管廊直接进入部分企业的加工车间，实现“卸船—加工—包装”一体化作业新模式，较传统模式较大幅度缩短了将进口大豆转化为包装油的作业时间，较大程度提升了生产效率，具备无可替代的效率优势。根据原始权益人统计，通过标的不动产项目进行散粮装卸，散粮从船舶到筒仓/工厂的平均时间缩短至约 8 小时，较传统码头节省约 50%以上的时间成本。

标的不动产项目及其周边的粮油管廊采用全封闭气垫皮带机和输油管线，将码头作业区与后方企业无缝连接，散粮运输在高效率的同时基本无污染。

（3）航线优势明显，已连接全球航线网络

标的不动产项目已成熟稳定运营多年，通过临港港务不断努力的市场拓展与航线开发，目前已直接对接南北美、欧洲、东南亚等国际主粮航线，尤其与巴西、阿根廷、美国等大豆主产国建立了稳定运输通道，具备通过“一带一路”沿线航线，快速响应中亚、中东等新兴市

场的能力，有望形成“国际采购—港口中转—内陆分销”的高效供应链。

十一、区域竞争情况

（一）所在区域宏观经济历史和趋势情况

天津港口经济腹地广阔，能够服务和辐射的范围包括京津冀及中西部地区的 14 个省、市、自治区，总面积近 500 万平方千米，占全国国土面积的 52%。天津港口 70%左右的货物吞吐量和 50%以上的口岸进出口货值来自天津以外的各省区，对腹地的辐射力和影响力较强。随着环渤海经济的振兴、中部崛起和西部大开发的推进，天津港口腹地经济发展潜力巨大，为天津港口提供了良好的条件。

北京、天津和河北是天津港口主要的经济腹地，北京、天津和河北经由天津港口运输的货物总量约占天津港口货物总吞吐量的 66%，其中天津市为 20%，北京市和河北省为 46%。

天津港口腹地拥有北京、天津两大直辖市，拥有华北一大片沿海区域和我国主要煤炭生产基地“三西”地区（山西、陕西、蒙西），腹地纵深可达甘肃、新疆，并开通了经二连、阿拉山口出境抵达蒙古、中亚、欧洲及中东各国的两条新亚欧大陆桥，具有得天独厚的腹地优势。

1、直接经济腹地

（1）北京市区域经济情况

北京市经济的发展侧重于耗能少、污染小、技术含量高、附加值高的项目。依据这一原则，将重点发展汽车、电子、通讯、服装、纺织、机械、化工、专用金属材料、建材、家电等行业。2024 年北京市全年实现地区生产总值 49,843.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 116.4 亿元，增长 1.5%；第二产业增加值 7,226.8 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 42,499.9 亿元，增长 5.1%。三次产业构成为 0.2:14.5:85.3。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 22.8 万元。2024 年全年北京地区货物进出口总值 36,083.5 亿元，比上年下降 1.0%。其中，出口 6,065.5 亿元，增长 1.1%；进口 30,018.0 亿元，下降 1.4%。北京地区与共建“一带一路”国家进出口总值 21,197.7 亿元，占地区进出口总值的 58.7%。

表：2016-2024 年北京市经济指标发展情况

年份	人口（万人）	GDP（亿元）	三大产业比重（%）		
			一产	二产	三产
2024	2,183	49,843.10	0.2	14.5	85.3
2023	2,186	43,760.70	0.2	14.9	84.8
2022	2,184	41,540.90	0.3	16	83.8
2021	2,189	41,045.60	0.3	18	81.7

年份	人口（万人）	GDP（亿元）	三大产业比重（%）		
			一产	二产	三产
2020	2,189	35,943.30	0.3	16	83.7
2019	2,190	35,445.10	0.3	16	83.7
2018	2,192	33,106.00	0.4	16.5	83.1
2017	2,194	29,883.00	0.4	16.9	82.7
2016	2,195	27,041.20	0.5	17.3	82.3

资料来源：北京市统计局发布各年度国民经济和社会发展统计公报

《京津冀协同发展规划纲要》，明确北京市为“全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心”。随着京津冀协同化发展的深入实施，北京将疏解非首都核心功能，调整优化城市布局和空间结构，构建现代化交通网络系统，扩大环境容量生态空间，推进产业升级转移，推动公共服务共建共享，加快市场一体化进程，打造现代化新型首都圈。北京原则上不再发展一般制造业，将做大做强战略性新兴产业，加快新一代信息技术、生物、新材料、航空航天、高端装备、制造业创新发展；大力发展生产性服务业及节能环保朝阳产业。

（2）河北省区域经济情况

河北省地处华北平原，中环京津、东临渤海、西接山西能源基地，其粮食、棉花、油料产量居全国前十位，能源、冶金、建材、纺织在全国具有一定优势。全省已基本形成以煤炭、纺织、冶金、建材、化工、机械、电子、石油、轻工、医药等十大产业为主体，布局基本合理的资源加工结合型工业经济结构。

2024 年河北省全年地区生产总值 47,526.9 亿元，比上年增长 5.4%。其中，第一产业增加值 4,522.3 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 17,470.5 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 25,534.1 亿元，增长 5.4%。第一产业增加值占地区生产总值比重为 9.5%，第二产业增加值比重为 36.8%，第三产业增加值比重为 53.7%，全年人均地区生产总值 64,352 元，比上年增长 5.7%。三次产业比例为 9.5:36.8:53.7。改革开放以来，外向型经济增长迅速，外贸市场趋于多元化，2024 年河北省全年进出口总值 6,150.0 亿元，比上年增长 5.5%。其中出口总值 3,724.8 亿元，增长 6.3%；进口总值 2,425.2 亿元，增长 4.3%。对外开放的广度深度不断拓展，主动融入“一带一路”战略，深化与欧美日韩、东南亚、港澳台的务实合作，加快实施《京津冀协同发展规划纲要》，协同发展规划体系初步形成。

表：2016-2024 年河北省经济指标发展情况

年份	人口（万人）	GDP（亿元）	三大产业比重（%）		
			一产	二产	三产
2024	7,378	47,526.90	9.5	36.8	53.7
2023	7,393	43,944.10	10.2	37.4	52.4

年份	人口（万人）	GDP（亿元）	三大产业比重（%）		
			一产	二产	三产
2022	7,420	41,988.00	10.5	38.4	51.1
2021	7,448	40,397.10	10	40.5	49.5
2020	7,464	36,013.80	10.8	38.2	51
2019	7,447	34,978.60	10.1	38.3	51.6
2018	7,426	32,494.60	10.3	39.7	50
2017	7,409	30,640.80	10.2	41.7	48.1
2016	7,375	28,474.10	10.8	43.3	45.9

资料来源：河北省统计局发布各年度国民经济和社会发展统计公报

“十四五”时期，河北省将继续推进京津冀协同创新共同体建设，完善高质量发展体系，推动经济结构优化，争取实现创新能力明显提高，产业基础高级化、产业链供应链创新链现代化水平大幅提升，实体经济和先进制造业、数字经济加快发展，农业基础更加稳固，城乡区域发展协调性明显增强，综合经济实力和各级政府财力显著提高。

（3）天津市区域经济情况

近年来，天津市持续推进“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局的实施，加强供给侧结构性改革，深入贯彻新发展理念，推动高质量发展。在京津冀协同发展方面，“一基地三区”建设取得明显进展，天津市积极承接北京非首都功能疏解，引进北京项目 3,062 个，到位资金 4,482 亿元。优化提升承接载体，滨海—中关村科技园累计注册企业 2,012 家，一批总部机构和优质项目签约落户。主动支持服务雄安新区建设，天津港雄安新区服务中心挂牌成立。“通武廊”地区“小京津冀”改革试验加快实施。 “轨道上的京津冀”初具雏形，京滨、京唐、津兴铁路加快建设，城际交通网络不断完善。智慧港口、绿色港口、枢纽港口建设实现重大突破，集装箱吞吐量超过 1,800 万标准箱。在质量效益发展方面，呈现稳步提升势头。新动能培育壮大，动力结构、产业结构、财税结构日益优化。科技创新能力明显提高，航空航天、装备制造、石油化工、汽车工业等优势产业加快转型升级。

2024 年天津市全市地区生产总值 18,024.32 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.1%，增速比上年加快 0.6 个百分点。其中，第一产业增加值 284.28 亿元，比上年增长 3.8%；第二产业增加值 6,214.27 亿元，增长 4.3%；第三产业增加值 11,525.77 亿元，增长 5.5%。三次产业结构为 1.6:34.5:63.9。全市人均地区生产总值 132,143 元，比上年增长 5.0%。2024 年天津市全年外贸进出口总额 8,115.60 亿元，比上年增长 1.3%。其中，进口 4,201.86 亿元，下降 4.0%；出口 3,913.75 亿元，增长 7.8%。

表：2016-2024 年天津市经济指标发展情况

年份	人口	GDP	三大产业比重（%）

	（万人）	（亿元）	一产	二产	三产
2024	1,364	18,024.32	1.6	34.5	63.9
2023	1,364	16,737.30	1.60	35.70	62.70
2022	1,363	16,132.16	1.70	37.10	61.20
2021	1,373	15,685.05	1.70	36.20	62.10
2020	1,387	14,007.99	1.50	35.10	63.40
2019	1,385	14,055.46	1.30	35.20	63.50
2018	1,383	13,362.92	1.30	36.20	62.50
2017	1,410	12,450.56	1.30	36.70	62.00
2016	1,443	11,477.20	1.50	38.00	60.50

资料来源：天津市统计局发布各年度国民经济和社会发展统计公报

“十四五”期间，天津市将立足全国先进制造研发基地定位，加快培育战略性新兴产业，改造提升传统优势产业，壮大新动能底盘，巩固工业发展基本盘。争取到 2025 年，新一代信息技术形成 5,000 亿级产业集群，装备制造、汽车制造、石油化工分别形成 3,000 亿级产业集群，新材料、现代冶金、轻工纺织分别形成 2,000 亿级产业集群，生物医药、新能源分别形成 1,000 亿级产业集群，航空航天产业形成 500 亿级产业集群；制造业增加值占地区生产总值的比重达到 25%，工业战略性新兴产业增加值占规模以上工业增加值比重达到 40%。北方国际航运枢纽地位更加凸显，智慧港口、绿色港口建设实现重大突破。

2、其它经济腹地

天津港口间接腹地主要包括山西、陕西、内蒙古、河南，以及新疆、甘肃、宁夏、青海等八省区。该地区是我国中部崛起和西部大开发战略实施的重点地区，也是我国最重要的能源、原材料生产和供应基地，煤炭储量占全国总量的 70%以上，能源矿产成片分布，储量相对集中，具备建设特大型综合能源基地的资源和条件，对全国能源结构和布局都有重要影响。

当前，上述地区经济发展步伐加快，实力有所增强。随着国家“东部率先、中部崛起、西部大开发”战略的实施，间接腹地经济发展步伐不断加快。

以上各省区以资源型工业体系为主，对沿海港口的需求不断增强。充分利用自身优势，现已形成以能源、化工、冶金、机械制造为支柱的重工业体系。近年来随着腹地工业化进程的深入，以原油、铁矿石为代表的原材料外贸进口和煤炭、焦炭、粮食等物资的外运需求在稳步增长，对沿海港口运输的需求旺盛。

3、腹地综合交通运输发展

天津港口主要腹地交通发达，铁路密集，公路四通八达，拥有较为完善的综合交通运输体系。

（1）腹地交通运输现状

1）公路

京津冀一体化公路网基本形成，目前已经建成津石高速天津西段、唐廊高速（一期）、京秦高速、京台高速 4 条高速公路和 7 条普通国省道接口路，对外高速公路接口增加至 16 个，实现 31 个普通省际接口与京冀同标准对接。市域骨干公路网实现连网贯通，建成“津城”绕城高速、“滨城”绕城高速，建成 G104 九园公路等外环线国道功能外迁工程，建设了一批区区互通互联工程。海空两港集疏运网络加快完善，建成疏港联络线、塘汉公路，正在建设津石高速天津东段、塘承高速滨海新区段等集疏运通道，启动天津港集疏运专用货运通道的建设工作。

2）航空

天津市初步形成国内干支结合，国际主要通航东北亚、东南亚和欧洲的客运航线网络，开通客运航线 270 条、通航城市 159 个，开通货运航线 20 条、货运通航城市 20 个。

3）铁路

天津市四条高铁通北京（京津、京沪、京滨、津兴铁路）、一条高铁通雄安（津保铁路）格局正在加快形成，初步实现京津雄 0.5 至 1 小时通达。市域货运铁路环线基本建成，建成大北环、西南环线、南港铁路和进港三线等铁路及新港北集装箱中心站，建成南疆矿石铁路等铁路专用线，基本形成环放式市域货运铁路网和“北进北出、南进南出”集疏港铁路网。铁路客运服务更加便捷惠民，京津城际延长线实现公交化运行，成功开行津蓟市郊列车、京蓟城际列车。

4）管道

天津港口油品外输管线 13 条，运输能力 4,500 万吨/年。其中，原油外输管线 3 条，运输能力 3,000 万吨/年；成品油外输管线 9 条，运输能力 1,450 万吨/年；液体化工品 1 条，运输能力 50 万吨/年。原油管线方面，外输管线仅与中石化、中石油腹地炼厂相连。

（2）发展规划

根据《天津市综合交通运输“十四五”规划》，到 2035 年，基本建成便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智能先进、安全可靠的现代化高质量综合立体交通网。国际性综合交通枢纽城市地位进一步凸显，全面建成世界一流智慧绿色国际海港枢纽、国际航空物流中心和区域航空枢纽。综合立体交通网连通效能进一步增强，基本实现“2—3—6—18 出行交通圈”（双城之间 20 分钟通达、京津雄 30 分钟通达、京津冀主要城市 60 分钟通达、全国主要城市 180 分钟通达）、“3—1—2—3 快货物流圈”（京津冀主要城市 3 小时送达、国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达）。交通基础设施质量、智能化与绿色化水平和安全保障能力居全国前列，交通运输全面适应人民日益增长的美好生活需要，支撑本市基本建成社会主义现代化大都市。

完善公路集疏运体系。实现津石高速、塘承高速全线贯通，形成天津港通往西部、北部

地区的便捷通道。规划建设天津港集疏运专用货运通道，形成北部港区“四横三纵、北进北出、南进南出”集疏运网络。港区内建设北港路南延等工程，形成港区内南北向疏解通道。

完善铁路集疏运体系。协调中国国家铁路集团有限公司、河北省推动霸州—徐水—涞源—张家口铁路、津蓟铁路扩能改造及北延工程前期工作，打通连接西部、北部腹地的铁路动脉。推动建设汉双、汉周联络线和汉沽编组站，优化市域港口集疏运通道。建成新港北铁路集装箱中心站第二线束，积极推动南疆“公转铁”配套铁路扩容等专用线建设，适时推进进港三线延伸至集装箱码头。

（二）区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

1、全国和环渤海区域粮食运输格局

从全国专业散粮泊位数量看，根据交通运输部 2025 年 6 月 12 日发布的《2024 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2024 年末全国万吨级以上专业散粮泊位仅 39 个，其中大沽口港区共 3 个专业散粮泊位，占比为 7.67%。2011 年至 2024 年，全国专业粮食泊位仅净增长 6 个，体现出我国沿海港口已建粮食专业化泊位相对偏少，相当规模的粮食吞吐量经通用泊位或其他泊位完成。

我国目前允许作为水运散装粮食的场地仅为 75 处，其中环渤海为 25 处，涉及港口包括天津、青岛、日照、烟台、大连、唐山、秦皇岛、黄骅、丹东、营口等地。从天津区域来看，本项目所在大沽口港区为 2 处，其他港区为 1 处，具体情况如下：

表：天津区域主要粮油码头情况

序号	项目名称	项目状态	泊位个数	泊位等级（万吨）	码头类型	码头用途	是否已配备自动化装卸运输设备
1	2、3 号粮油码头	已运营	2	7	专业粮油码头	市场化经营	是
2	A 码头	已运营	1	7	专业粮油码头	企业自用	是
3	B 码头	已运营	1	7	专业粮油码头	市场化经营	否

A 码头位于大沽口港区，于 2011 年建成投产，包括 1 个 7 万吨级专业粮油码头和综合仓储设施，配备全自动化粮食装卸运输设备。A 码头持有人为粮食加工企业，其用途为自用，主要生产食用油和豆粕，其中食用油覆盖华北、东北、西北等北方地区；豆粕主要销往北京、天津、河北、四川、内蒙古等地区。根据 A 码头持有人公司官网，A 码头年吞吐能力约 260 万吨，年加工大豆及油脂约 200 万吨，年产包装油约 2,700 万箱。

B 码头位于北疆港区，包括 1 个 7 万吨级粮食专业码头和仓储设备，尚未配备全自动化粮食装卸运输设备，卸船作业需通过车辆短倒入仓。根据原始权人市场调研情况，B 码头粮食货类年吞吐量约为 390 万吨-425 万吨，主要货类为大豆和小麦。

除 A 码头、B 码头外，天津区域还有部分通用泊位码头开展散粮装卸业务，但主要货类非粮食，亦未配备全自动化粮食装卸运输设备和筒仓仓储设施，散粮货类吞吐量较低。

2、标的不动产项目竞争优势

标的不动产项目作为京津冀协同发展的重要支点，背靠环渤海经济圈，面向东北亚国际航道，既能辐射华北、西北等内陆市场，又可通过天津港国际航线连接全球主要粮食产区，较周边竞争码头，标的不动产项目主要优势条件如下：

1）“前港后厂”布局优势，产业集群效应最大化

标的不动产项目所在区域已形成“前港后厂”布局，标的不动产项目后方天津港保税区临港经济区的粮油基地已经成为世界上最先进的粮油基地之一，能实现加工、仓储与运输的无缝对接，是我国北方最大粮油加工基地。

根据原始权益人调研情况，基地已实现集约化资源共享，蒸汽、污水处理厂、检测中心等公共设施共享，降低企业固定资产投资，减轻企业成本负担。此外，区域拥有的全封闭管廊系统可减少粉尘排放约 90%以上，单位加工能耗较传统工厂大幅降低，契合国家“双碳”目标。因此，大规模粮油企业已在基地建厂，总投资额超 300 亿元，上述企业主要通过标的不动产项目装卸的散粮开展生产作业工作。

2）自动化程度、装卸效率均处于较高水平

标的不动产项目拥有国际领先的连续式卸粮机与管廊系统，其自动化程度高，装卸作业速度快，可无缝衔接生产链。码头装卸的散粮可通过管廊直接进入部分企业的加工车间，实现“卸船—加工—包装”一体化作业新模式，较传统模式较大幅度缩短了将进口大豆转化为包装油的作业时间，较大程度提升了生产效率，具备无可替代的效率优势。根据原始权益人统计，通过标的不动产项目进行散粮装卸，散粮从船舶到筒仓/工厂的平均时间缩短至约 8 小时，较传统码头节省约 50%以上的时间成本。

标的不动产项目及其周边的粮油管廊采用全封闭气垫皮带机和输油管线，将码头作业区与后方企业无缝连接，散粮运输在高效率的同时基本无污染。

3）航线优势明显，已连接全球航线网络

标的不动产项目已成熟稳定运营多年，通过临港港务不断努力的市场拓展与航线开发，目前已直接对接南北美、欧洲、东南亚等国际主粮航线，尤其与巴西、阿根廷、美国等大豆主产国建立了稳定运输通道，具备通过“一带一路”沿线航线，快速响应中亚、中东等新兴市场的能力，有望形成“国际采购—港口中转—内陆分销”的高效供应链。

综上，标的不动产项目通过长期稳定经营形成了较为明显的航线及战略优势，通过将产业集群效应最大化的“前港后厂”布局，与所在区域企业建立了深度的价值绑定关系，结合强大的自动化装卸模式，相对周边同类码头，具备独特、明显的竞争优势。

3、大沽口港区在建粮食码头情况

截至尽职调查基准日，本项目所在大沽口港区拟建 4 号泊位规划属于粮食码头，水工结构 10 万吨级，配套建设 30 座 1 万吨混凝土筒仓，布置输粮廊道和其他辅助建构筑物等相关设施，与标的不动产项目相似。截至本招募说明书出具日，已完成 1 标段设计施工总承包招标，预计 4 号泊位最早将于 2027 年完工。4 号泊位由天津港保税区粮安国际物流有限公司（以下简称“粮安物流”）投资建设，粮安物流为天津临港新动能经济开发有限公司（以下简称“临港新动能”）全资子公司，粮安物流的实际控制人为天津港保税区财政局。虽然粮安物流与临港发展、运营管理统筹机构及原始权益人不存在股权层面的关联关系，但根据临港新动能与临港建设于 2024 年签署的《委托经营管理协议》的约定，临港新动能委托临港建设对粮安物流进行经营管理，全面负责粮安物流经营、管理与业务。因此，4 号泊位的实际运营管理权归属于临港建设，临港建设控股股东为临港控股，故本基金临港发展和运营管理统筹机构临港控股能够对 4 号泊位的实际投资建设与未来的运营管理进行实际控制。

针对 4 号泊位可能与本基金所投资的标的不动产项目存在竞争关系，本基金已制定的相关同业竞争防范机制如下：

（1）发起人、原始权益人、运营管理机构均对避免同业竞争事项做出承诺

详见本章“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十一、同业竞争”之“（四）同业竞争缓释措施”之“6、发起人、原始权益人、运营管理机构出具关于避免同业竞争的承诺函”部分。

（2）《运营管理服务协议》中对可能出现同业竞争的缓释措施

详见本章“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十一、同业竞争”之“（四）同业竞争缓释措施”之“2、通过《运营管理服务协议》进行约定”部分。

根据上述同业竞争防范机制，预计 4 号泊位不会对本项目中短期吞吐量构成重大分流影响。

（三）区域核心客群特征和需求情况

标的不动产项目直接客商主要为区域粮油加工、粮食仓储和货物代理行业客商，穿透货物代理客商，本项目实际客商主要集中在区域粮油加工、粮食仓储、生物科技以及运输代理等行业。

本项目所在大沽口港区已形成北方最大的粮油食品加工基地，标的不动产项目通过架设直通工厂的粮油运输综合管廊，打造出“前港后厂”产业空间布局。受益于“前港后厂”的运营模式，标的不动产项目主要收入来源于周边已建厂的大型粮油生产加工企业和政策性粮食储备企业，其均与标的不动产项目建立了长期、稳定、深入的合作关系，具备较强的合作粘性且需求旺盛。

（四）区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

从天津区域经济发展分析，2024 年天津市全市地区生产总值 18,024.32 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.1%，增速比上年加快 0.6 个百分点。其中，第一产业增加值 284.28 亿元，比上年增长 3.8%；第二产业增加值 6,214.27 亿元，增长 4.3%；第三产业增加值 11,525.77 亿元，增长 5.5%。三次产业结构为 1.6:34.5:63.9。全市人均地区生产总值 132,143 元，比上年增长 5.0%。2024 年天津市全年外贸进出口总额 8,115.60 亿元，比上年增长 1.3%。其中，进口 4,201.86 亿元，下降 4.0%；出口 3,913.75 亿元，增长 7.8%。天津港口是京津冀协同发展的重要战略支点和海上门户，其高效的综合物流与航运服务体系，为区域对外贸易、产业升级与一体化发展提供了关键支撑。京津冀区域经济的持续繁荣、产业结构的优化以及协同发展战略的深入推进，为所在区域港口带来了稳定增长的货源与需求，形成了港口与腹地经济相互促进、联动发展的良性循环。

从区域规划分析，在《天津港总体规划（2024-2035 年）》的天津港“一港八区”中仅标的不动产项目所在的大沽口港区未来港口发展方向包括粮油货类，主要服务后方粮油加工等临港产业发展，标的不动产项目符合《天津港总体规划（2024-2035 年）》对项目所在港区的整体规划方向，标的不动产项目现金流具备可持续性。

从运营模式分析，标的不动产项目主要服务后方粮油加工企业，目前大沽口港区已经形成北方最大的粮油食品加工基地，2024 年已在标的不动产项目周边建厂的客商吞吐量占比超过全年吞吐量的 70%以上。标的不动产项目通过架设直通工厂的粮油运输综合管廊，打造出“前港后厂”产业空间布局，受益于“前港后厂”的运营模式，标的不动产项目现金流具备可持续性。

第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析

一、不动产项目经营及财务情况

（一）主要财务指标和经营指标

中喜会计师事务所按照中国注册会计师审计准则的规定审计了原始权益人基于标的不动产项目过往运营经验和合理假设编制的标的不动产项目备考财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 9 月 30 日的备考资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年度 1-9 月的备考利润表以及备考财务报表附注，并出具了编号为“中喜财审 2025S03259 号”无保留意见的审计报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读标的不动产项目审计报告全文。投资者进行投资决策时应谨慎使用。

表：报告期各期标的不动产项目主要财务指标

项目财务指标	2025 年三季度末/1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
总资产（亿元）	9.26	9.35	9.26	9.26
资产负债率（%）	117.80	119.91	119.18	119.20
营业毛利率（%）	56.80	63.51	66.12	65.04
营业收入（亿元）	1.37	2.18	2.00	1.86
净利润（亿元）	0.32	0.66	0.62	0.53
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	0.73	1.58	1.28	1.32
EBITDA（亿元）	0.92	1.46	1.37	1.26
大幅波动/持续为负等异常情况	-	-	-	-

2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 9 月 30 日，标的不动产项目的总资产分别为 9.26 亿元、9.26 亿元、9.35 亿元和 9.26 亿元，总资产整体规模保持稳定；资产负债率分别为 119.20%、119.18%、119.91%和 117.80%，标的不动产项目负债率较高主要原因是模拟标的不动产项目对应长期借款金额 10.67 亿元所致。

2022-2024 年度和 2025 年 1-9 月，标的不动产项目毛利率分别为 65.04%、66.12%、63.51%和 56.80%，均保持在较高水平。2025 年 1-9 月期间的毛利率下降主要系折旧和摊销金额增加导致，剔除非付现成本后的毛利率分别为 76.19%、76.50%、74.84%和 74.65%，报告期间内的毛利率水平保持稳定，盈利能力和成本管控能力较为良好。

标的不动产项目以 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目提供港口的装卸和筒仓堆存等服务，主要货类为散粮和食用油。最近 3 年及一期，标的不动产项目分别实现

营业收入 1.86 亿元、2.00 亿元、2.18 亿元和 1.37 亿元，标的不动产项目主要收入来源是实现港口功能过程中产生的港口资产使用收入，包括但不限于港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、停泊费以及其他。

报告期内，标的不动产项目核心经营指标显示出较强的盈利能力和良好的内生发展态势。2022 年-2024 年期间，营业收入、净利润及 EBITDA 呈稳步增长趋势，2025 年 1-9 月出现下滑主要系除大豆外的其他粮食吞吐量下降所致。

表：报告期各期标的不动产项目主要经营指标

项目经营指标		2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
港口作业包干费	金额（万元）	11,691.01	18,123.14	17,522.51	15,167.78
	占比	85.29%	83.15%	87.52%	81.33%
吞吐量（万吨）	合计	335.22	533.67	514.28	434.95
	大豆	326.65	422.04	437	374.25
	其他粮食	7.36	104.98	62.21	50.48
	食用油	1.2	6.65	15.07	10.23
粮食港口作业包干费价格（元/吨）		34.95	34.21	34.67	35.37
食用油港口作业包干费价格（元/吨）		14.34	14.34	14.34	14.34

标的不动产项目产生的港口资产使用收入核心来源为港口作业包干费。最近 3 年及一期，标的不动产项目分别实现港口作业包干费收入 15,167.78 万元、17,522.51 万元、18,123.14 万元和 11,691.01 万元，平均收入贡献占比为 84.27%。收取港口作业包干费的基础为取得港口经营许可，而申请港口经营许可的核心条件包括但不限于已依法取得海域使用权及土地使用权、岸线使用批复，以及配备规模相适应的港口设施设备。据此，港口作业包干费作为港口码头资产最主要的收益来源，其价值来源于所依附的港口基础设施相关不动产。港口作业包干费根据《港口收费计费办法》，服务范围包括由标的不动产项目资产提供的装卸、搬移、通风、倒仓等一系列服务。

最近 3 年及一期粮食和食用油的港口作业包干费价格均保持基本稳定。2022 年-2024 年吞吐量分别为 434.95 万吨、514.28 万吨和 533.67 万吨，保持稳定增长。2025 年 1-9 月期间，本项目的核心货类大豆的吞吐量水平保持相对稳定，吞吐量出现下滑主要系其他粮食吞吐量下降所致。其他粮食吞吐量下降的原因主要如下：

1、国际粮价于 2024 年年底触底回升，国内玉米、小麦连续丰收，市场供应充足，国内价格承压下行，国内外价格倒挂现象结束，进口利润窗口关闭，贸易型进口行为大幅度缩减。

2、国内玉米产量增长，政策性稻谷、小麦的定向销售投放市场，分流了对进口玉米和小麦的需求。

（二）审计报告

1、备考财务报表的编制基础

备考财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制。基于备考财务报表之特殊编制目的，本备考财务报表不包括所有者权益变动表及现金流量表，且仅列报备考资产负债表及备考利润表。

由于备考财务报表的报告主体历史期间并非真实的公司实体，备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

备考财务报表基于标的不动产项目于备考报告期初即 2022 年 1 月 1 日之前已存在的基础，按照下述编制基础及相关会计政策进行编制：

（1）编制备考资产负债表

1）固定资产、在建工程、无形资产按照能直接归属到入池资产的项目按临港港务相关会计期间的账面金额予以确定。

2）应收账款、合同负债、其他流动负债项目按照能直接归属到入池资产的相关客商在临港港务相关会计期间的账面金额加总后予以确定。

3）长期借款根据《长期借款拆分及借款用途确认函》计入。

4）应付职工薪酬人工成本根据临港港务根据入池资产对应出具的人员方案对应的人工成本计入，应付职工薪酬视同当期支付。

5）应交税费包含与入池资产经营相关的税金，企业所得税按税法规定及备考利润表对应的应纳税所得额、按照所得税率 25%计算确定；增值税附加税费、环境保护税、印花税按入池资产收入占比分摊；增值税根据附加税费倒算计入；房产税、车船税、土地使用税等与入池资产直接相关的税费据实拆分列支，确保税费计量与入池资产收益匹配。除企业所得税外，其他税费均视同当期缴纳。

6）长期股权投资、使用权资产、长期待摊费用、其他非流动资产、递延收益项目与入池资产不相关，不纳入备考财务报表范围；货币资金、预付账款、应付账款、其他应收款等科目，由临港港务承继，不纳入备考财务报表范围；截至审计报告日与入池资产相关的长期应付款已全部偿还完毕，不纳入备考财务报表范围。

7）按上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

（2）编制备考利润表

1）营业收入项目按照临港港务入池资产相关会计期间实际发生的主营业务收入加总后

予以确定。

2）营业成本项目除折旧、摊销、保险费、人工成本外，按照临港港务入池资产相关会计期间实际发生主营业务成本加总后予以确定。折旧、摊销按照入池资产对应计入；保险费中能够直接对应至入池资产的部分对应计入，其他保险费按照临港港务入池资产与非入池资产的收入比例进行分摊；人工成本按照临港港务以人员方案为基础进行拆分的数据计入，其中码头管理二部的人工成本计入营业成本。

3）备考利润表中的管理费用和销售费用，除人工成本、销售费用中的水深测绘费、航标维护费、维修费外，管理费用和销售费用的其他项目均属于间接费用，按照临港港务入池资产与其他非入池资产的收入比例进行分摊。人工成本按照临港港务以人员方案为基础进行拆分的数据计入，其中高管、综合办公室、组织人力部党群工作部、纪检监督（察）室、计划财务部、企业管理部、合规审计部、采购管理部的人工成本计入管理费用，业务经营部、科信设施部、安全环保部、调度中心的人工成本计入销售费用；销售费用中的水深测绘费按照合同约定的金额拆分；航标维护费、维修费与入池资产不相关，不计入备考利润表中。

4）财务费用主要包括利息费用，以计入备考资产负债表的长期借款为基数，按照对应合同利率计算利息费用总额，减去账面已资本化的入池资产相关利息费用后计入财务费用的利息费用。

5）税金及附加项目按照如下方法进行列示：房产税及土地使用税以临港港务入池资产为基础，按照入池资产在临港港务相关会计期间实际发生的房产税及土地使用税金额加总后予以确定；其他项目按照临港港务入池资产与非入池资产的收入比例进行分摊。

6）所得税费用项目以所得税率25%按照本备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产和递延所得税负债。

7）未考虑不动产项目重组安排产生的费用及税务等影响。

2、标的不动产项目的备考财务报表

表：标的不动产项目的备考资产负债表

单位：万元

项　目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
一、流动资产：				
货币资金	-	-	-	-
应收账款	-	48.00	186.00	265.98
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-

项　目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产合计	**-**	**48.00**	**186.00**	**265.98**
二、非流动资产：				
固定资产	87,566.08	90,026.74	35,381.15	37,292.25
在建工程	19.57	19.57	53,505.38	51,451.31
无形资产	5,001.34	3,411.49	3,491.60	3,571.71
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**92,586.99**	**93,457.80**	**92,378.13**	**92,315.27**
资产总计	**92,586.99**	**93,505.80**	**92,564.13**	**92,581.25**
三、流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
合同负债	1,211.16	3,021.99	1,454.75	1,778.31
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	1,068.54	2,207.55	2,060.11	1,762.81
其他应付款	-	-	-	-
其他流动负债	72.67	181.32	87.28	106.70
流动负债合计	**2,352.37**	**5,410.86**	**3,602.15**	**3,647.82**
四、非流动负债：				
长期借款	106,712.89	106,712.89	106,712.89	106,712.89
非流动负债合计	**106,712.89**	**106,712.89**	**106,712.89**	**106,712.89**
负债合计	**109,065.26**	**112,123.75**	**110,315.04**	**110,360.72**
所有者权益合计	**-16,478.27**	**-18,617.96**	**-17,750.91**	**-17,779.46**
负债和所有者权益总计	**92,586.99**	**93,505.80**	**92,564.13**	**92,581.25**

表：标的不动产项目的备考利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**13,707.91**	**21,795.33**	**20,020.62**	**18,648.93**
其中：营业收入	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
二、营业总成本	**9,433.74**	**12,965.14**	**11,780.16**	**11,597.68**
其中：营业成本	5,921.95	7,952.45	6,783.97	6,519.13

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
税金及附加	87.32	119.69	88.15	75.60
销售费用	593.25	850.55	823.56	733.89
管理费用	400.59	694.49	753.30	766.70
财务费用	2,430.63	3,347.96	3,331.18	3,502.36
其中：利息费用	2,430.63	3,347.96	3,331.18	3,502.36
财务收入	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
三、营业利润	**4,274.17**	**8,830.19**	**8,240.45**	**7,051.24**
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额	**4,274.17**	**8,830.19**	**8,240.45**	**7,051.24**
减：所得税费用	1,068.54	2,207.55	2,060.11	1,762.81
五、净利润	**3,205.63**	**6,622.64**	**6,180.34**	**5,288.43**
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**3,205.63**	**6,622.64**	**6,180.34**	**5,288.43**

（三）不动产项目经营业绩分析

1、利润表分析

（1）营业收入分析

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的营业收入构成如下：

表：标的不动产项目近 3 年及一期的营业收入构成及占比

单位：万元

科目		2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
港口作业包干费	金额	11,691.01	18,123.14	17,522.51	15,167.78
	占比	85.29%	83.15%	87.52%	81.33%
库场使用费	金额	646.14	1,657.61	924.71	2,030.03
	占比	4.71%	7.61%	4.62%	10.89%
粮油廊道输送费	金额	1,082.65	1,497.51	1,161.01	1,004.64
	占比	7.90%	6.87%	5.80%	5.39%
停泊费	金额	202.72	403.27	314.44	363.84

科目		2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
	占比	1.48%	1.85%	1.57%	1.95%
其他	金额	85.39	113.81	97.94	82.63
	占比	0.62%	0.52%	0.49%	0.44%
合计		13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93

最近 3 年及一期，标的不动产项目分别实现营业收入 18,648.93 万元、20,020.62 万元、21,795.33 万元和 13,707.91 万元，主营收入来源包括港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费和停泊费，其中占比最高的收入来源为港口作业包干费。

标的不动产项目在 2022 年-2024 年期间，营业收入呈稳步增长趋势，2023 年、2024 年的年增长率分别为 7.36%和 8.86%，主要系吞吐量逐年上升，2025 年 1-9 月份，本项目的核心货类大豆的吞吐量水平保持相对稳定，营业收入出现下滑主要系其他粮食吞吐量下降所致。

（2）营业成本分析

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的营业成本构成如下：

表：不动产项目近 3 年及一期的营业成本构成及占比

单位：万元

科目		2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
劳务费	金额	2,089.55	3,365.35	2,869.69	2,773.95
	占比	35.28%	42.32%	42.30%	42.55%
折旧及摊销	金额	2,447.46	2,468.95	2,079.12	2,078.13
	占比	41.33%	31.05%	30.65%	31.88%
水电费	金额	495.15	848.28	775.21	658.66
	占比	8.36%	10.67%	11.43%	10.10%
材料费	金额	318.59	577.72	402.89	265.62
	占比	5.38%	7.26%	5.94%	4.07%
工资	金额	281.10	345.95	364.51	365.08
	占比	4.75%	4.35%	5.37%	5.60%
维修费	金额	160.93	178.35	173.41	258.60
	占比	2.72%	2.24%	2.56%	3.97%
保险费	金额	91.91	43.42	48.20	58.63
	占比	1.55%	0.55%	0.71%	0.90%
技术服务费及咨询费	金额	16.45	58.25	31.15	30.15
	占比	0.28%	0.73%	0.46%	0.46%
租赁费	金额	-	32.08	22.64	7.55

科目		2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
	占比	0.00%	0.40%	0.33%	0.12%
其他	金额	20.83	34.10	17.15	22.75
	占比	0.35%	0.43%	0.25%	0.35%
营业成本合计		**5,921.95**	**7,952.45**	**6,783.97**	**6,519.13**
付现营业成本合计		**3,474.49**	**5,483.50**	**4,704.85**	**4,441.00**

近 3 年及一期，标的不动产项目分别实现营业成本 6,519.13 万元、6,783.97 万元、7,952.45 万元和 5,921.95 万元。其中，占比最大的成本支出是劳务费，劳务费是委托为标的不动产项目提供船舶装卸业务、筒仓业务等港口作业发生的劳务支出。折旧及摊销主要包括房屋建筑物、机器设备的折旧和土地使用权的摊销。水电费为标的不动产项目的能耗支出。材料费主要为备品备件的采购支出。人员成本主要为标的不动产项目运营团队码头管理二部的人员工资等。其他营业成本主要包括保险费、技术服务费及咨询费、租赁费等。近 3 年及一期，付现营业成本分别为 4,441.00 万元、4,704.85 万元、5,483.50 万元和 3,474.49 万元，付现营业成本呈现先升后降的变动趋势，与营业收入变动趋势相同。

（3）主要费用情况分析

1）主要费用及其占营业收入的比重情况

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的主要费用情况如下：

表：标的不动产项目近 3 年及一期的主要费用情况

单位：万元

科目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	593.25	4.33%	850.55	3.90%	823.56	4.11%	733.89	3.94%
管理费用	400.59	2.92%	694.49	3.19%	753.30	3.76%	766.70	4.11%
财务费用	2,430.63	17.73%	3,347.96	15.36%	3,331.18	16.64%	3,502.36	18.78%
税金及附加	87.32	0.64%	119.69	0.55%	88.15	0.44%	75.60	0.41%
合计	**3,511.79**	**25.62%**	**5,012.69**	**23.00%**	**4,996.20**	**24.96%**	**5,078.55**	**27.23%**

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的费用主要由税金及附加、销售费用、管理费用和财务费用构成，各项费用占主营业务收入的比例均较为稳定。

2）财务费用

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的财务费用分别为 3,502.36 万元、3,331.18 万元、3,347.96 万元、2,430.63 万元，均系标的不动产项目向银行借款产生的利息支

出。

3）销售费用

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的销售费用情况如下：

表：标的不动产项目近 3 年及一期的销售费用及构成情况

单位：万元

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	301.69	365.13	339.84	300.34
安全生产费	107.84	204.55	186.32	84.44
保安费	106.41	198.58	215.86	239.11
技术服务费	63.57	54.43	45.13	19.75
光纤使用费	4.21	8.51	14.43	18.97
咨询服务费	3.95	9.02	6.25	5.43
防疫支出	-	-	-	58.57
其他	5.58	10.34	15.72	7.29
合　计	**593.25**	**850.55**	**823.56**	**733.89**

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的销售费用分别为 733.89 万元、823.56 万元、850.55 万元及 593.25 万元，占营业收入的比例分别为 3.94%、4.11%、3.90%及 4.33%，占比相对平稳。销售费用主要由职工薪酬、安全生产费、保安费和技术服务费构成，其中安全生产费主要为标的不动产项目现场安全培训、检查及购买安全物资的支出，技术服务费主要为环保和安全监测、检测及信息化服务费等。

4）管理费用

标的不动产项目 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月的管理费用情况如下：

表：标的不动产项目近 3 年及一期的管理费用及构成情况

单位：万元

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
物业管理费	148.05	277.04	299.05	274.05
职工薪酬	141.19	207.53	214.12	233.69
电费	40.77	77.32	81.71	70.32
咨询服务费	16.86	31.80	42.69	44.56
水费	8.42	14.64	18.36	9.93
技术服务费	7.83	6.60	10.67	20.57
办公费	6.36	17.79	21.88	29.05

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
党建经费	5.86	2.27	12.78	1.36
维修费	5.29	14.45	4.76	7.33
燃料费	3.22	5.75	6.21	7.50
车辆费用	2.36	5.11	6.27	5.17
租赁费	2.11	4.16	8.22	6.88
宣传费	0.47	8.50	8.62	32.48
其他	11.78	21.53	17.97	23.81
合计	**400.59**	**694.49**	**753.30**	**766.70**

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的管理费用分别为 766.70 万元、753.30 万元、694.49 万元及 400.59 万元，占营业收入的比例分别为 4.11%、3.76%、3.19%及 2.92%，标的不动产项目的管理费用呈现逐年下降趋势，费用管控良好。管理费用主要由物业管理费、职工薪酬、咨询服务费和水电费构成。

5）税金及附加

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的税金及附加情况如下：

表：标的不动产项目近 3 年及一期的税金及附加及构成情况

单位：万元

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	47.27	59.80	40.37	33.72
教育费附加	20.26	25.63	17.30	14.45
地方教育费附加	13.51	17.09	11.53	9.64
土地使用税	3.52	4.70	4.70	4.70
房产税	1.70	2.27	2.27	2.27
印花税	0.93	9.55	8.35	6.59
车船税	0.09	0.62	0.68	0.62
环境保护税	0.04	0.04	2.95	2.81
其他	-	-	-	0.80
合　计	**87.32**	**119.69**	**88.15**	**75.60**

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的税金及附加主要由城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地使用税和房产税构成。其中，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加主要受营业收入的影响而波动，土地使用税和房产税金额较为稳定。

（4）资本性支出分析

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目资本性支出[6]平均为每年 1,778.58 万元，其中 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出金额较高，累计支付 6,474.70 万元，主要是由于支付粮油物流中心一期工程项目的工程尾款和 2、3 号粮油码头土地出让金导致，此项支出属于标的不动产项目建设一次性大额支出，主要包括粮油物流中心一期筒仓项目二阶段工程尾款、粮油连接廊道工程尾款和 2、3 号粮油码头项目土地出让金，不属于未来运营期间常态化发生支出，剔除后 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出平均为每年 364.24 万元。

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的固定资产结构

单位：万元

年份	资本性支出		常态化资本性支出总额
	总额	其中：非常态化资本性支出	
2025 年 1-9 月	1,721.18	1,669.41	51.77
2024 年	3,270.99	2,679.05	591.94
2023 年	1,482.54	955.30	527.23
2022 年	194.96	-	194.96
平均	**1,778.58**	**1,414.34**	**364.24**

（5）运营净收益分析

近 3 年及一期，标的不动产项目扣除非常态化资本性支出的经营性净现金流分别为 13,195.94 万元、12,831.13 万元、15,789.58 万元和 7,318.50 万元，总体看来，经营性净现金流基本保持稳定。

表：标的不动产项目近 3 年及一期收益情况

单位：万元

类别（万元）	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	9,152.26	14,647.10	13,650.75	12,631.74
经营性净现金流	5,649.09	13,110.52	11,875.83	13,195.94
扣除非常态化资本性支出的经营性净现金流	7,318.50	15,789.58	12,831.13	13,195.94

注：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

2、资产负债表分析

[6] 资本性支出=在建工程本年新增（不含资本化利息金额）-在建工程本年减少+固定资产本年新增

（1）各期末主要资产情况

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的资产结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
应收账款	-	0.00%	48.00	0.05%	186.00	0.20%	265.98	0.29%
流动资产合计	-	0.00%	48.00	0.05%	186.00	0.20%	265.98	0.29%
非流动资产：								
固定资产	87,566.08	94.58%	90,026.74	96.28%	35,381.15	38.22%	37,292.25	40.28%
在建工程	19.57	0.02%	19.57	0.02%	53,505.38	57.80%	51,451.31	55.57%
无形资产	5,001.34	5.40%	3,411.49	3.65%	3,491.60	3.77%	3,571.71	3.86%
非流动资产合计	92,586.99	100.00%	93,457.80	99.95%	92,378.13	99.80%	92,315.27	99.71%
资产总计	**92,586.99**	**100.00%**	**93,505.80**	**100.00%**	**92,564.13**	**100.00%**	**92,581.25**	**100.00%**

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的资产规模分别为 92,581.25 万元、92,564.13 万元、93,505.80 万元和 92,586.99 万元。

从资产构成上看，标的不动产项目的资产主要包括固定资产、无形资产、在建工程、和应收账款，标的不动产项目的资产以非流动资产为主。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动资产分别为 92,315.27 万元、92,378.13 万元、93,457.80 万元和 92,586.99 万元，分别占资产总额的 99.71%、99.80%、99.95%和 100.00%，在资产总额中占比较为稳定。

（2）流动资产情况

2022-2024 年末，标的不动产项目的流动资产均为应收账款，金额分别为 265.98 万元、186.00 万元和 48.00 万元，占总资产比重为 0.29%、0.20%和 0.05%，应收账款账龄均在 1 年以内（含 1 年），回款情况良好，主要欠款方为大沽口国际物流。2022-2024 年末，标的不动产项目的应收账款均未计提坏账准备，主要系应收账款被归类为低信用风险组合或因账龄在 1 年以内（含 1 年）。2025 年 9 月末无流动资产，应收账款的主要情况如下：

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的应收账款

单位：万元

账 龄	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	-	-	48.00	-	186.00	-	265.98	-

1 至 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合　计	**-**	**-**	**48.00**	**-**	**186.00**	**-**	**265.98**	**-**

（3）非流动资产情况

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的非流动资产结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	87,566.08	94.58%	90,026.74	96.33%	35,381.15	38.30%	37,292.25	40.40%
在建工程	19.57	0.02%	19.57	0.02%	53,505.38	57.92%	51,451.31	55.73%
无形资产	5,001.34	5.40%	3,411.49	3.65%	3,491.60	3.78%	3,571.71	3.87%
非流动资产合计	**92,586.99**	**100.00%**	**93,457.80**	**100.00%**	**92,378.13**	**100.00%**	**92,315.27**	**100.00%**

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动资产主要包括固定资产、在建工程和无形资产。

1）固定资产

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的固定资产分别为 37,292.25 万元、35,381.15 万元、90,026.74 万元和 87,566.08 万元。固定资产主要包括房屋及构筑物、机器设备和办公设备。其中，房屋及构筑物规模分别为 24,571.47 万元、24,033.51 万元、79,641.58 万元和 78,432.47 万元，占固定资产比例分别为 65.89%、67.93%、88.46%、89.57%，房屋及构筑物 2024 年末较 2023 年末显著增加，主要是由于 2024 年粮油物流中心一期的筒仓及配套项目工程和粮油码头连接廊道工程由在建工程转入固定资产所致。

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的固定资产结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	78,432.47	89.57%	79,641.58	88.46%	24,033.51	67.93%	24,571.47	65.89%
机器设备	8,783.82	10.03%	9,967.95	11.07%	11,226.73	31.73%	12,672.97	33.98%
办公设备	349.79	0.40%	417.21	0.46%	120.91	0.34%	47.81	0.13%
合计	**87,566.08**	**100.00%**	**90,026.74**	**100.00%**	**35,381.15**	**100.00%**	**37,292.25**	**100.00%**

2）在建工程

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的在建工程分别为 51,451.31 万元、53,505.38 万元、19.57 万元和 19.57 万元。2024 年末较 2023 年末在建工程大幅减少，主要是由于 2024 年粮油物流中心一期的筒仓及配套项目工程和粮油码头连接廊道工程由在建工程转入固定资产所致。

3）无形资产

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的无形资产分别为 3,571.71 万元、3,491.60 万元、3,411.49 万元和 5,001.34 万元。无形资产均为土地使用权。2022-2024 年末，无形资产规模逐年小幅减少，主要系无形资产摊销所致。2025 年 9 月末无形资产较 2024 年末显著增加，主要系标的不动产项目于 2025 年 3 月通过招拍挂程序获取 2、3 号粮油码头土地使用权所致，不动产权证号为“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”。

（4）各期末主要负债情况

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的负债结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
合同负债	1,211.16	1.11%	3,021.99	2.70%	1,454.75	1.32%	1,778.31	1.61%
应交税费	1,068.54	0.98%	2,207.55	1.97%	2,060.11	1.87%	1,762.81	1.60%
其他流动负债	72.67	0.07%	181.32	0.16%	87.28	0.08%	106.70	0.10%
流动负债合计	**2,352.37**	**2.16%**	**5,410.86**	**4.83%**	**3,602.15**	**3.27%**	**3,647.82**	**3.31%**
非流动资产：								
长期借款	106,712.89	97.84%	106,712.89	95.17%	106,712.89	96.73%	106,712.89	96.69%
非流动负债合计	**106,712.89**	**97.84%**	**106,712.89**	**95.17%**	**106,712.89**	**96.73%**	**106,712.89**	**96.69%**
负债总额	**109,065.26**	**100.00%**	**112,123.75**	**100.00%**	**110,315.04**	**100.00%**	**110,360.72**	**100.00%**

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的负债规模分别为 110,360.72 万元、110,315.04 万元、112,123.75 万元和 109,065.26 万元。

从负债构成上看，标的不动产项目的负债主要包括合同负债、应交税费、其他流动负债和长期借款，以非流动负债为主。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动负债均为 106,712.89 万元，分别占负债总额的 96.69%、96.73%、95.17%和 97.84%，在负债总额中占比较为稳定。

（5）流动负债情况

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的流动负债结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占流动负债比例	金额	占流动负债比例	金额	占流动负债比例	金额	占流动负债比例
合同负债	1,211.16	51.49%	3,021.99	55.85%	1,454.75	40.39%	1,778.31	48.75%
应交税费	1,068.54	45.42%	2,207.55	40.80%	2,060.11	57.19%	1,762.81	48.33%
其他流动负债	72.67	3.09%	181.32	3.35%	87.28	2.42%	106.70	2.92%
流动负债合计	**2,352.37**	**100.00%**	**5,410.86**	**100.00%**	**3,602.15**	**100.00%**	**3,647.82**	**100.00%**

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的流动负债分别为 3,647.82 万元、3,602.15 万元、5,410.86 万元和 2,352.37 万元。流动负债主要由合同负债和应交税费构成。

合同负债为客商预付的港口费用（不含税），标的不动产项目的结算模式主要为预收款模式，在不动产项目实际收费过程中按船结费，计费数量以海关放行单上的数量为准，客商原则上应于每条船靠泊前预付该船港口作业包干费。船舶离港后，根据作业确认单据进行结算，差额部分实行多退少补。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，合同负债金额分别为 1,778.31 万元、1,454.75 万元、3,021.99 万元和 1,211.16 万元，占同期流动负债总额的比重分别是 48.75%、40.39%、55.85%和 51.49%，合同负债的规模主要受船舶进港时间波动的影响。

假设除企业所得税外，其他税费均视同当期缴纳。故最近 3 年及一期末标的不动产项目的应交税费均为应交企业所得税，金额分别为 1,762.81 万元、2,060.11 万元、2,207.55 万元和 1,068.54 万元，主要受每期利润总额变动的影响。

其他流动负债均为待转销项税额，2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，金额分别为 106.70 万元、87.28 万元、181.32 万元和 72.67 万元。

（6）非流动负债

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动负债均为长期借款，金额为 106,712.89 万元。

二、标的不动产项目吞吐量情况

标的不动产项目历史吞吐量情况如下表所示：

表：标的不动产项目最近 3 年及一期吞吐量情况

单位：万吨

类别	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
吞吐量	335.22	533.67	514.28	434.95
其中：大豆	326.65	422.04	437.00	374.25

类别	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
其他粮食	7.36	104.98	62.21	50.48
食用油	1.20	6.65	15.07	10.23

2022 年-2024 年吞吐量分别为 434.95 万吨、514.28 万吨和 533.67 万吨，保持稳定增长。2025 年 1-9 月期间，本项目的核心货类大豆的吞吐量水平保持相对稳定，吞吐量出现下滑主要系其他粮食吞吐量下降所致。其他粮食吞吐量下降的原因主要如下：

1、国际粮价于 2024 年年底触底回升，国内玉米、小麦连续丰收，市场供应充足，国内价格承压下行，国内外价格倒挂现象结束，进口利润窗口关闭，贸易型进口行为大幅度缩减。

2、国内玉米产量增长，政策性稻谷、小麦的定向销售投放市场，分流了对进口玉米和小麦的需求。

三、港口作业包干费价格

最近 3 年及一期港口作业包干费价格保持基本稳定，标的不动产项目历史港口作业包干费价格情况如下表所示：

表：标的不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况[7]

单位：元/吨

类别	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
粮食港口作业包干费价格	34.95	34.21	34.67	35.37
食用油港口作业包干费价格	14.34	14.34	14.34	14.34

四、关联方客商

标的不动产项目客商中有 2 名关联方，关联交易系原始权益人正常运营、履行产业职能形成，是原始权益人市场化运作过程中形成的既有整体性安排，具有必要性，符合相关法律法规的规定，关联方具体情况如下：

天津大沽口国际物流有限公司（以下简称“大沽口国际物流”）为原始权益人的全资子公司，主要交易内容包括提供装卸服务、堆存服务、粮油廊道输送服务。原始权益人与大沽口国际物流采用市场化、灵活的合作方式，定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则。标的不动产项目所有的港口收费合同的定价均基于《港口收费计费办法》的相关规定制定，实行市场调节价的收费项目如港口作业包干费、库场使用费会结合客户本身的资质、历史合作情况以及运输、储存的差异化需求在基准价格上基于市场化的商务谈判情况进行调整。每份合同签订前均履行了业务合同审批必要的决策程序，关联交易的审批程序符合《公司法》

[7] 项目最近 3 个会计年度及一期的港口作业包干费价格（不含税）依据财务当期确认的港口作业包干费收入除以对应结算单的吞吐量计算，故此处港口作业包干费价格为各货类平均价格，港口作业包干费标准涉及商业机密，未全部披露。

等相关法律法规的规定、《公司章程》及其他公司内部管理制度的要求。合同定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，不存在对交易之任何一方公允性造成影响的情形。本项目直接现金流提供方为大沽口国际物流，但穿透后的现金流提供方则为多方且均为非关联方，穿透现金流来源于关联方的比例为 0%。

天津临港货运有限公司（以下简称“临港货运”）为原始权益人持股 65%的子公司，主要交易内容为提供船舶停泊服务，停泊费的定价严格实行政府指导价，与独立第三方价格无差异，不存在对交易之任何一方的公允性造成影响的情形，且本项目与临港货运交易金额占项目总收入比例较低。

表：标的不动产项目最近 3 年及一期关联方收入占比

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
大沽口国际物流	港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、其他	636.17	3,222.73	3,901.79	5,180.95
临港货运	停泊费	0.42	-	0.23	0.04
合计	/	636.59	3,222.73	3,902.02	5,180.99
项目总收入	/	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
关联交易占比	/	4.64%	14.79%	19.49%	27.78%

五、标的不动产项目现金流分散性

截至 2025 年 9 月 30 日，标的不动产项目吞吐量前五大客商累计占比分别为 59.48%、19.67%、18.30%、2.20%以及 0.36%。标的不动产项目前五大客商分布情况如下：

表：标的不动产项目前五大客商分布情况

客户名称	与原始权益人关联关系	业务性质	2025 年 1-9 月收入情况		2025 年 1-9 月吞吐量情况	
			金额（万元）	占整体比例	吞吐量（万吨）	占整体比例
客商 1	第三方	货物代理	7,348.82	53.61%	199.38	59.48%
客商 2	第三方	粮食储备	2,726.25	19.89%	65.93	19.67%
客商 3	第三方	粮油加工	2,776.51	20.25%	61.34	18.30%
大沽口国际物流	原始权益人子公司	货物代理	636.17	4.64%	7.36	2.20%
客商 6	第三方	粮油加工	17.43	0.13%	1.20	0.36%
合计/占整体比例			**13,505.18**	**98.52%**	**335.22**	**100.00%**

本项目客商集中度较高，为缓释客商集中度风险，本基金设置了完善的运营安排及风险应对预案，包括：

（1）本项目主要收费原则上采取预收模式，降低单一客商由于拒绝履约而导致的运营

风险。

（2）《运营管理服务协议》制定与不动产项目运营净收入挂钩的相关考核安排，督促运营管理机构逐步扩展客商。

六、收费权或经营权情况

（一）经营资质的取得和经营期限

原始权益人、项目公司对标的不动产项目港口经营资质的取得和经营期限详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规性”之“（六）经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排”部分。

（二）标的不动产项目收费标准

1.港口行业收费适用的主要规定

《港口收费计费办法》（交水发〔2017〕104 号）由交通运输部、国家发展改革委于 2017 年 7 月 12 日下发，自 2017 年 9 月 15 日起执行，有效期为 5 年。《交通运输部 国家发展改革委关于印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水发〔2015〕206 号）、《交通运输部 国家发展改革委<关于调整港口内贸收费规定和标准的通知>》（交水发〔2005〕234 号）同时废止。该办法修订的内容主要包括改革拖轮费计费方式、进一步减少政府定价收费项目、理货服务费实行市场调节价、废止对国际航线船舶多点挂靠停泊费优惠和免费堆存保管期统一规定等。该办法的实施将进一步减少政府定价项目、优化计费方式、深化港口价格形成机制改革、促进物流降本增效。

《交通运输部 国家发展改革委关于修订印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水规〔2019〕2 号）由交通运输部、国家发展改革于 2019 年 3 月 13 日印发，自 2019 年 4 月 1 日起执行，有效期 5 年。该通知降低部分政府定价收费标准，合并收费项目，规范收费行为。2024 年 4 月 6 日，交通运输部、国家发展改革委发布《关于延续实施〈港口收费计费办法〉的公告》，决定“交水规〔2019〕2 号”有效期届满后继续施行。

根据《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2 号）等文件规定，港口收费根据不同收费类型实施包括政府定价、政府指导价和市场调节价的定价规则，《港口收费计费办法》对于入池资产相关收费的规定如下：

表：标的不动产项目相关收费规定

费用类型	定价规则	服务范围
港口作业包干费	市场调节价，收费标准由港口经营人自主制定	港口作业包干费的包干范围包括港口作业的全过程，针对货物及集装箱港口作业：散杂货装卸（包括为在船舱散货上加装货物进行平舱以及按船方或其代理人要求的其他特殊平舱），集装箱装卸，铁路线使用，铁路货车取送，汽车装卸、搬移、翻装，集装箱火车、驳船装卸（包括在长江干线和黑龙江

费用类型	定价规则	服务范围
		水系港口使用拖轮取送驳船到码头装卸货物），集装箱拆、装箱，起重船、起重机、吸扬机使用，起货机工力，拆包和倒包，灌包和缝包，分票，挑样，一般扫舱和拆隔舱板，装卸用防雨设备、防雨罩使用，装卸及其他作业工时，岸机使用，以及困难作业，杂项作业，减加载，捣载，转栈，超长（笨重、危险、冷藏、零星）货物作业，地秤使用，轨道衡，尺码丈量，库内升降机或其他机械使用，除尘，集装箱清洗，成组工具使用，港口设施保安费
库场使用费	市场调节价，收费标准由港口经营人自主制定	货物及集装箱在港口仓库、堆场堆存，或经港口经营人同意，在港口库场进行加工整理、抽样等
停泊费	实行政府指导价	停泊在港口码头、浮筒的船舶，由提供停泊服务的港口经营人向船方或其代理人计收停泊费。国内航线船舶停泊费按照 0.08 元每吨/天，国际航线船舶停泊费按照 0.25 元每吨/天

2.标的不动产项目收费标准

原始权益人基于《港口收费计费办法》以及同类型港口制定相关基准收费标准，并结合客户实际服务要求可能存在一定浮动，标的不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况如下：

表：标的不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况[8]

单位：元/吨

类别	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
粮食港口作业包干费价格	34.95	34.21	34.67	35.37
食用油港口作业包干费价格	14.34	14.34	14.34	14.34

七、减免优惠

不动产项目在报告期内及不动产基金存续期内不存在收费减免或者优惠情形，不会对不动产基金现金流产生不利影响。

八、补贴

不动产项目近 3 年及一期、未来存续期间的收入来源中均不包括政府补贴。针对政府补贴，原始权益人、运营管理实施机构出具《关于公募 REITs 申报相关事项的说明与确认函》，确认：“不动产项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府资金。”

[8] 项目最近 3 个会计年度及一期的港口作业包干费价格（不含税）依据财务当期确认的港口作业包干费收入除以对应结算单的吞吐量计算，故此处港口作业包干费价格为各货类平均价格，港口作业包干费标准涉及商业机密，未全部披露。

九、税收

（一）不动产项目当前运营所适用的税收政策及税率情况

1、经营期间增值税及附加

（1）增值税

根据《中华人民共和国增值税法》规定“第三条在中华人民共和国境内（以下简称境内）销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称应税交易），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照本法规定缴纳增值税。销售货物、服务、无形资产、不动产，是指有偿转让货物、不动产的所有权，有偿提供服务，有偿转让无形资产的所有权或者使用权。”“第七条 增值税为价外税，应税交易的销售额不包括增值税税额。增值税税额，应当按照国务院的规定在交易凭证上单独列明。”“第十四条 按照一般计税方法计算缴纳增值税的，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额”“第十条增值税税率：（三）纳税人销售服务、无形资产，除本条第一项、第二项、第五项规定外，税率为百分之六。”

不动产项目运营收入包括港口作业包干费、停泊费、粮油廊道输送费、库场使用费等，均属于“现代服务-物流辅助服务”税目，采用一般计税方法，按取得运营收入（不含税）的 6%缴纳增值税。

根据《中华人民共和国增值税法》规定“第十二条 纳税人发生两项以上应税交易涉及不同税率、征收率的，应当分别核算适用不同税率、征收率的销售额;未分别核算的，从高适用税率。”

不动产项目若运营中涉及其他应税服务，需分别核算销售额；未分别核算的，从高适用税率。

（2）附加税

《中华人民共和国城市维护建设税法》第二条“城市维护建设税以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。” 第四条“城市维护建设税税率如下：（一）纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；（二）纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；（三）纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分之一。前款所称纳税人所在地，是指纳税人住所地或者与纳税人生产经营活动相关的其他地点，具体地点由省、自治区、直辖市确定。”

《征收教育费附加的暂行规定》第三条规定“教育费附加,以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。”

《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号）规定“三、

统一地方教育附加征收标准。地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴的增值税、营业税和消费税税额的 2%。”

综上，以不动产项目实际缴纳的增值税税额为计税依据，合计按 12%税率缴纳附加税（其中城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%）。

2、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》第四条规定“企业所得税的税率为 25%。”项目公司以应纳税所得额为计税依据，适用 25%法定税率；运营过程中发生的利息支出，符合规定条件的部分准予税前扣除。

3、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第二条规定，“房产税由产权所有人缴纳。”

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定“第三条 房产税依照房产原值一次减除 10%至 30%后的余值计算缴纳。具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定。没有房产原值作为依据的，由房产所在地税务机关参考同类房产核定。房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。第四条 房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。”

不动产项目运营期间房产产权所有人（当前产权所有人为临港港务）需缴纳房产税，分两类情形：

自用房产：按“房产原值一次减除 10%-30%后的余值”为计税依据（天津地区减除比例为 30%），税率 1.2%；

出租房产：若将部分房产出租，按“租金收入”为计税依据，税率 12%。

4、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》规定：“第二条 本法所称应税凭证，是指本法所附《印花税税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿。”“第六条 应税合同、产权转移书据未列明金额的，印花税的计税依据按照实际结算的金额确定。计税依据按照前款规定仍不能确定的，按照书立合同、产权转移书据时的市场价格确定；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照国家有关规定确定。”

不动产项目运营期间签订的合同包括但不限于借款合同、服务合同、买卖合同等。根据《中华人民共和国印花税法》及附件《印花税税目税率表》规定，借款合同按借款金额的 0.005%缴纳印花税，服务合同、买卖合同按合同金额的 0.03%缴纳印花税。不动产项目经营期间签订的其他合同按照印花税相关规定缴纳印花税。

5、城镇土地使用税

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定“第三条 土地使用税以纳税人实

际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。前款土地占用面积的组织测量工作，由省、自治区、直辖市人民政府根据实际情况确定。第四条 土地使用税每平方米年税额如下:（一）大城市 1.5 元至 30 元；（二）中等城市 1.2 元至 24 元；（三）小城市 0.9 元至 18 元；（四）县城、建制镇、工矿区 0.6 元至 12 元。”

根据《国家税务局关于对交通部门的港口用地征免土地使用税问题的规定》（〔89〕国税地字第 123 号）规定：“对港口的码头（即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等）用地，免征土地使用税。”

根据《财政部 税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 5 号）规定：“自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。”

综上所述，根据前述法律规定，不动产项目运营期间产权所有人以实际占用的土地面积为计税依据，依照所属土地等级适用税额标准计算征收房产税。但根据上述税收优惠政策，2、3 号粮油码头项目的土地用途为港口码头用地，可免征土地使用税。粮油物流中心（一期）项目的土地用途为仓储用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

（二）不动产项目税收优惠政策及对项目运营的影响

标的不动产项目当前享受的税收优惠政策为：

1、根据《国家税务局关于对交通部门的港口用地征免土地使用税问题的规定》（〔89〕国税地字第 123 号），2、3 号粮油码头项目的土地用途为港口码头用地，可免征土地使用税。

2、根据《财政部 税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 5 号），粮油物流中心（一期）项目的土地用途为仓储用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

标的不动产项目运营期间，税收政策未发生重大变化，未对项目运营产生重大影响。项目运营的收益主要来源于主营业务的收入，不依赖税收优惠，且不动产项目享受上述税收优惠政策主要系用地性质所致，若相关税收优惠政策不发生废止或调整等情况，则未来税收优惠的可持续性较强。

税收政策变动风险详见本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”之“一、与不动产基金相关的各项风险因素”部分。

十、资产选取依据

目前临港发展旗下自持港口均由临港港务投资建设并持有运营，截至尽调基准日，临港

港务持有并运营的万吨级以上泊位 14 个，其中自营通用泊位 7 个、自营专业化粮油泊位 2 个、下属参控股公司液体化工泊位 5 个；后方堆场总面积约 100 万平方米及 28.6 万吨仓容的粮食筒仓，固定资产累计超 50 余亿元。除标的不动产项目外，临港港务目前持有并运营的同类码头与配套设施情况如下表所示：

表：运营的其他码头与配套设施情况表

序号	码头类型	资产持有主体	原始权益人持股比例	资产名称	所在地区	资产状态	运营情况
1	通用泊位	临港港务	100%（直接持有）	1A 号通用码头项目	天津市滨海新区天津港保税区	已运营，起始运营时间：2010 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2,623.26 万元、2,237.06 万元和 2,998.42 万元
2		临港港务	100%（直接持有）	10-14 号通用泊位项目和仓储物流中心一期工程项目		已运营，10-11 号通用泊位项目、12-14 号通用泊位项目、仓储物流中心一期工程项目起始运营时间分别为 2012 年 12 月、2016 年 12 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 31,876.67 万元、33,374.35 万元和 37,086.18 万元
3		临港港务	100%（直接持有）	18 号通用泊位项目和仓储物流中心二期工程项目		已运营，18 号通用泊位项目、仓储物流中心二期工程项目起始运营时间分别为 2015 年 3 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 5,304.23 万元、3,652.46 万元和 5,023.61 万元
4	液体化工泊位	天津临港思多而特码头有限公司	60%	5-6 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：5 号码头：2006 年 12 月，6 号码头：2012 年 5 月	2022 年-2024 年实现营业收入 6590.01 万元、5466.39 万元和 5752.61 万元
5		天津临港孚宝渤化码头有限公司	40%	7-8 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2012 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 4903.48 万元、4586.87 万元和 6249.4 万元
6		天津临港威而豪石化码头有限公司	51%	9 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2015 年 3 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2651.01 万元、2803.79 万元和 1264.03 万元

考虑液体化工泊位天津临港均非全资持有，故本次未纳入入池资产筛选范围内。天津临港全资持有港口指标排名情况如下：

表：运营的其他码头与配套设施情况表

序号	码头名称	码头类型	设计通过能力	2024 年收入
1	10-14 号通用泊位项目和仓储物流中心一期工程项目	通用泊位	1,050.00	37,086.18
2	2、3 号粮油泊位和粮油物流中心一期工程项目	专业粮食泊位	800.00	21,795.33
3	18 号通用泊位项目和仓储物流中心二期工程项目	通用泊位	90.00	5,023.61
4	1A 号通用码头项目	通用泊位	46.00	2,998.42
合计			**1,986.00**	**66,903.54**

本次选取 2、3 号粮油泊位和粮油物流中心一期工程项目作为首发资产的主要原因如下：

（一）资产体量和收益情况适中

标的不动产项目在临港港务全资持有港口中设计通过能力和收入规模均排名第二，历史运营情况稳定，整体经营指标较优。

（二）区域规划与周边配套产业

标的不动产项目所在的大沽口港区为国家粮食安全战略实施的重要沿海港口、重要粮食进境口岸，依托其交通优势形成粮食运输网络中的关键节点，肩负起粮食保通保畅和民生保障的重任，构建辐射京冀的粮食格局，持续发挥粮食运输“压舱石、顶梁柱”作用，夯实国家粮食运输安全的海运支撑，已形成北方最大的粮油食品加工基地。标的不动产项目通过架设直通工厂的粮油运输综合管廊，打造出“前港后厂”产业空间布局。受益于“前港后厂”的运营模式，标的不动产项目主要收入来源于周边已建厂的大型粮油生产加工企业和政策性粮食储备企业，其均与标的不动产项目建立了长期、稳定、深入的合作关系，具备较强的合作粘性且需求旺盛。

（三）自动化程度高

标的不动产项目拥有国际领先的连续式卸粮机与管廊系统，其自动化程度高，装卸作业速度快，可无缝衔接生产链。码头装卸的散粮可通过管廊直接进入部分企业的加工车间，实现“卸船—加工—包装”一体化作业新模式，较传统模式较大幅度缩短了将进口大豆转化为包装油的作业时间，较大程度提升了生产效率，具备无可替代的效率优势。

十一、同业竞争

（一）与原始权益人、运营管理实施机构同业竞争情况

截至尽调基准日，临港港务作为原始权益人、运营管理实施机构直接或间接持有的万吨级以上泊位 14 个，其中自营通用泊位 7 个、自营专业化粮油泊位 2 个（标的不动产项目）、下属参控股公司液体化工泊位 5 个，在建泊位 2 个。原始权益人持有的其他港口资产情况，包括区域分布、盈利能力情况详见本节“十、资产选取依据”部分。

本基金的不动产资产为 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目，主要涉及粮油货物装卸及堆存，临港港务直接或间接持有的其他通用泊位和液体化工泊位项目主要货类为散杂货和液体化工产品，非粮油专用码头，从装卸货类、客商以及上下游服务行业来看，与本基金的不动产资产无直接竞争关系。

（二）与原始权益人控股股东、运营管理统筹机构同业竞争情况

截至尽调基准日，原始权益人控股股东、运营管理统筹机构临港控股持有其他港口资产情况与原始权益人一致，从装卸货类、客商以及上下游服务行业来看，与本基金的不动产资产无直接竞争关系。

截至尽调基准日，根据临港控股的控股子公司临港建设与非关联方临港新动能签署的《委托经营管理协议》的约定，临港新动能委托临港建设对其子公司粮安物流进行经营管理，全面负责粮安物流经营、管理与业务，故临港控股能够对粮安物流正在建设 4、5 号泊位的实际投资建设与未来运营管理进行实际控制。

表：原始权益人控股股东实际控制的非自持其他同类资产情况

序号	码头类型	资产持有主体	资产名称	资产状态	运营情况
1	散粮泊位	粮安物流	4 号泊位	在建，已完成 1 标段设计施工总承包招标，预计最早将于 2027 年完工	尚未运营
2	通用泊位	粮安物流	5 号泊位		

5 号泊位属于通用泊位，主要货类为散杂货，非粮油专用码头，从装卸货类、客商以及上下游服务行业来看，与本基金的不动产资产无直接竞争关系。

拟建 4 号泊位规划属于散粮泊位，水工结构 10 万吨级，配套建设 30 座 1 万吨混凝土筒仓，布置输粮廊道和其他辅助建构筑物等相关设施，因此与标的不动产项目存在同业竞争关系。

（三）与发起人同业竞争情况

本基金的发起人为临港发展，其持有、管理或控制的其他港口资产与运营管理统筹机构临港控股的情况一致，因此与本基金所持有的标的不动产项目资产存在同业竞争关系。

（四）同业竞争缓释措施

1、基金管理人主动运营管理不动产项目

本基金通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得不动产项目的完全所有权，由基金管理人对不动产项目进行主动管理，运营管理机构系基于基金管理人的委托，就部分运营事项提供运营管理服务。对于不动产项目的相关重大事项，均需要由基金管理人审核同意。因此，基金管理人享有不动产项目运营管理的重大事项决定权，能够有效缓释运营管理机构因存在同业竞争而可能产生的利益冲突。

2、通过《运营管理服务协议》进行约定

运营管理机构向基金管理人承诺其将：严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目；配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整；严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。根据拟签署的《运营管理服务协议》，具体为：

在提供协议项下的服务时，运营管理机构应：

（1）运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。

（2）运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与不动产项目运营管理业务相关的所必须知悉保密信息的人员，不得向运营管理机构他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

（3）运营管理机构承诺在同等条件下应优先向潜在客商推荐不动产项目。若不动产项目的存量客商在业务合同到期后不再续签且计划与运营管理机构运营管理的不动产项目以外的其他同类资产签署业务合同，运营管理机构应至少在原合同到期或者船舶靠泊前 15 天书面通知委托方并书面告知该客商的调整原因。

（4）委托运营管理期限内，同等条件下，在不动产项目有与潜在客商需求匹配的装卸条件，且潜在客商需求预计时间不动产项目仍有作业窗口期，运营管理机构保证其自身及受其控制的关联方不得安排持有或管理的除不动产项目以外的同一个区域的同类资产为该客商进行装卸和堆存等服务，不动产项目实质无法满足客商需求除外，如基金管理人书面拒绝该潜在客商使用不动产项目或不动产项目没有足够的作业时间，或潜在客商书面或邮件拒绝使用不动产项目的，则运营管理机构可安排潜在客商使用其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

3、共同建立利益冲突情况的评估机制

为防范潜在的利益冲突，基金管理人与原始权益人、运营管理机构共同建立利益冲突情况的评估机制，对原始权益人、运营管理机构持有、管理和控制的同类港口不动产项目的整体经营情况进行回顾，梳理经营过程中出现的同业竞争等利益冲突情况，并合理评估本基金面临的利益冲突风险程度，相应制定应对方案（如需）。

4、通过运营服务费用及奖惩机制激励运营管理机构

本项目将运营服务费用与标的不动产项目运营情况挂钩，以此缓释同业竞争利益冲突，通过设置奖惩机制激励运营管理机构积极管理不动产项目，提升不动产项目运营效益。

5、原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金战略配售

原始权益人或其同一控制下的关联方将参与本基金战略配售，合计持有不低于本基金的基金份额发售数量的 20%的份额，其中本基金发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。上述战略配售及锁定期的安排使得不动产项目运营情况及本基金表现与原始权益人或其同一控制下的关联方投资收益密切相关。并且，原始权益人应根据《基金指引》等相关政策的要求，配合基金管理人、基金托管人及其他为本基金提供服务的专业机构履行职责。

6、发起人、原始权益人、运营管理机构出具关于避免同业竞争的承诺函

（1）发起人临港发展已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

1）截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在一定竞争关系。

2）本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

3）本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

4）在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

5）为标的不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

（2）临港控股作为不动产基金的运营管理统筹机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：

1）运营管理实施机构临港港务为本公司控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施，本公司控制的其他一级子公司中不存在与运营管理实施机构（临港港务）直接构成同业竞争关系的主体。临港港务作为运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

2）截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方

直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在竞争关系。

3）本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

4）本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

5）在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6）如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

7）本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询;对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

8）除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

9）若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

（3）临港港务作为不动产基金的原始权益人和运营管理实施机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：

1）本公司作为运管实施机构，已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险 。

2）截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在一定竞争关系。

3）本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产

项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

4）本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

5）在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6）为标的不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

7）本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

8）本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

9）本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

10）除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

11）若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

12）自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

十二、会计政策

（一）重大影响的会计政策和会计估计

对标的不动产项目有重大影响的会计政策和会计估计重点科目为固定资产、无形资产、收入。

1、固定资产

（1）固定资产的确认条件

本项目固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本项目固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本项目采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本项目确定各类固定资产的年折旧率如下：

表：固定资产的使用年限、预计残值率及年折旧率

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	20-50 年	5.00	1.90-4.75
机器设备	10-15 年	5.00	6.33-9.50
运输工具	5 年	5.00	19.00
办公设备	5 年	5.00	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）每年年度终了，本项目对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（4）本项目对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

2、无形资产

本项目无形资产为土地使用权、海域使用权、软件。

本项目无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

表：无形资产的使用寿命及摊销方法

类别	使用寿命	摊销方法
软件	5-10 年	直线法
海域使用权	50 年	直线法
土地使用权	50 年	直线法

本项目于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3、收入

本项目在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本项目在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本项目属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在本项目履约的同时即取得并消耗本项目履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本项目履约过程中在建的商品；（3）本项目履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本项目在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本项目在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本项目已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本项目在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本项目会考虑下列迹象：（1）本项目就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）本项目已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）本项目已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）本项目已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品或服务；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本项目已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本项目拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本项目已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（二）会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

（1）《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）（“解释第 16 号”）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”。根据该规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本项目自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，该政策变更未对本备考财务报表产生重大影响。

（2）财政部于 2023 年 10 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）。对于资产转让属于销售的售后租回交易中形成的使用权资产和租赁负债，应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》中的相关规定进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人仍应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益，不受前款规定的限制。企业应当按照本解释的规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。上述会计处理规定本项目自 2024 年 1 月 1 日起施行，并进行追溯调整。执行上述会计政策对本备考财务报表无影响。

（3）财政部于 2024 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）。在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。本项目自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。执行上述会计政策对本备考财务报表无影响。

2、会计估计变更

本项目在本报告期内未发生重要会计估计变更。

第三节 原始权益人

一、原始权益人基本情况

（一）基本信息

原始权益人为依法设立并合法存续的有限责任公司，已完成工商注册登记。

事项	内容
公司名称	天津临港港务集团有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	李占友
统一社会信用代码	911201167581444 89J
注册资本	360,000 万元
成立日期	2004 年 3 月 26 日
营业期限	2004 年 3 月 26 日至 2044 年 3 月 25 日
注册地址	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号
经营范围	许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动；国内船舶代理；国际船舶代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；货物进出口；船舶拖带服务；国内集装箱货物运输代理；集装箱维修；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；木材销售；纸浆销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；化肥销售；煤炭及制品销售；金属制品销售；畜牧渔业饲料销售；建筑装饰材料销售；电子专用设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；食用农产品批发；食用农产品零售。（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）

（二）设立、存续及历史沿革

临港港务成立于 2004 年 3 月 26 日，成立时名称为天津临港工业港务有限公司（以下简称“临港工业港务”），初始注册资本 1.60 亿元，由天津临港建设开发有限公司（以下简称“临港建设”）及天津贻成集团有限公司（以下简称“天津贻成”）和天津世纪集团有限公司（以下简称“天津世纪”）共同出资组建。后经数次注册资本变更，至 2011 年 3 月 14 日注册资本为 6.00 亿元。

临港工业港务于 2011 年 3 月 29 日正式更名为临港港务。2013 年 5 月 30 日，临港建设对临港港务增资 12.00 亿元，临港港务注册资本及实缴资本变更为 18.00 亿元。同年 6 月 25

日，临港建设对临港港务增资 8.00 亿元，注册资本及实缴资本变更为 26.00 亿元。

2021 年 12 月 20 日，临港建设将持有的临港港务的 100%股权转让至天津兴港产业发展有限公司（以下简称“兴港产发”），兴港产发成为临港港务的唯一股东。

2024 年 4 月 23 日，临港港务股东天津兴港建设工程有限公司（原名“天津兴港产业发展有限公司”，以下简称“兴港建工”）出具股东决定，对临港港务增资 10.00 亿元，临港港务注册资本变更为 36.00 亿元。同年 8 月 1 日，兴港建工将持有的临港港务的 100%股权转让至临港控股，临港控股成为临港港务的唯一股东。

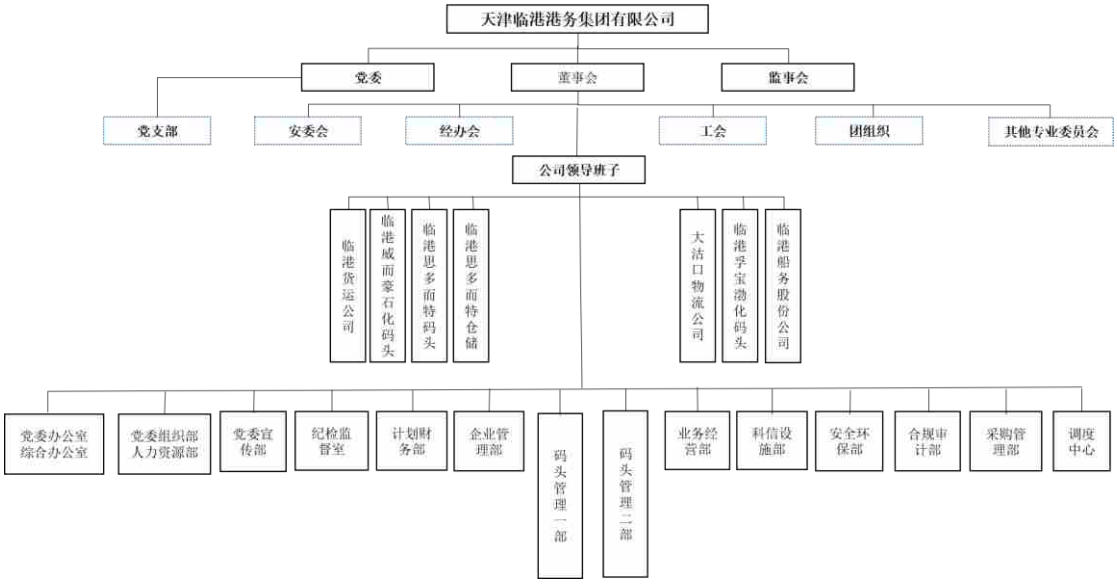
截至 2025 年 9 月 30 日，除上述披露情况外，原始权益人无其他股权变动情况。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人、股权受限情况

截至 2025 年 9 月 30 日，临港控股持有临港港务 100%的股权，临港港务的控股股东为临港控股，实际控制人为天津港保税区管理委员会。

（四）组织架构及内部治理机制情况

1、组织架构



截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务下设 14 个部门。

（1）党委办公室（综合办公室）：负责统筹推动加强党的政治建设工作开展，负责制订、修订公司党委相关规则的制定，建立和完善公司规章制度和管理体系等工作。

（2）党委组织部（人力资源部）：负责统筹推动公司党委全面从严治党主体责任工作，制订公司年度人力资源发展规划，完善公司人才培养规划，完成公司统战工作等工作。

（3）党委宣传部：负责贯彻落实上级单位和公司党委关于宣传思想工作的决策部署，组织协调公司宣传思想工作，负责公司内外宣传，企业文化建设等工作。

（4）纪检监察室：监督检查党的路线、方针政策和决议的执行情况，负责公司纪检监

察工作的方针制定和推动落实，监督公司党委及所属各级党组织和领导人员履行职责、行使权力情况等工作。

（5）计划财务部：负责建立健全公司预决算管理、成本管理、会计核算、税收筹划、外派财务人员管理制度和管理体系，负责组织制订公司年度各业务板块运营、基本建设投资、财务预算等年度计划等工作。

（6）企业管理部：负责公司战略规划的制订及推动工作，建立、健全公司股权投资各类规章制度及管理体系，负责公司战略性股权合作框架的拟定、商谈及签署等工作。

（7）码头管理一部：负责编制、开展生产计划，统计管理，组织生产管理工作，组织理货管理、库场管理、设备管理相关工作，开展现场安全管理、作业工艺管理工作，劳务作业队伍（承包商）管理，组织现场文明生产管理等相关工作。

（8）码头管理二部：负责编制、开展生产计划，统计管理，组织生产管理工作，组织理货管理、库场管理、设备管理相关工作，开展现场安全管理、作业工艺管理工作，劳务作业队伍（承包商）管理，组织现场文明生产管理等相关工作。

（9）业务经营部：负责组织制订公司业务经营管理相关规章制度，对下属公司业务进行统一管理，推进公司业务经营信息化建设，组织协调跨板块、全局性业务信息项目实施等工作。

（10）科信设施部：负责公司建设项目需政府审批的前期手续、项目可研、初步设计、施工图设计、开工、施工进度、施工质量、重大变更、交（竣）工、经营许可及口岸开放等关键节点进行全过程管控并对建设项目招投标提供技术支持，负责公司设施巡查、维护、测量、检测、定损、维修等工作。

（11）安全环保部：负责统筹对接外部安全生产要求，协助公司主要负责人建立健全公司安全生产责任制，安全生产管理体系，负责组织公司安全生产风险辨识和评估，隐患排查与治理工作，安全文明生产监督管理工作等。

（12）合规审计部：负责贯彻和执行并制订本公司合规管理制度，建立公司合规管控机制，培育合规文化，防范合规风险行为的发生，组织实施公司内部审计及内部审计质量控制工作，监督指导公司下属企业审计管理工作等。

（13）采购管理部：依据相关制度规范及公司经营战略规划，制定并完善采购管理制度及采购管理工作流程并进行宣贯，确保贯彻执行，组织公司招投标管理工作，组织开展公司采购工作，监督采购流程各环节，保障采购实施顺利进行等工作。

（14）调度中心：负责制定船舶的进出港计划及日常管理工作，负责临港 EDI 系统的使用及维护工作，负责智能调度指挥系统调度端的使用，及临港区域数据更新维护工作等。

2、治理结构

（1）股东

临港港务不设股东会，股东按其对公司的出资额享有权利，承担义务。股东享有如下权利：

1）修改公司章程；

2）委派公司非由职工代表担任的董事、监事，决定董事、监事的待遇；

3）审批公司的年度财务预算方案、决算方案；

4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）决定公司投融资事项；其中融资事项包括但不限于向金融机构举借的各类贷款、在各交易所、银行间债券市场发行债券、非标类产品及其他融资工具（如 ABS 资产证券化产品、CMBS 产品等），及发行 REITs、类 REITs 等产品；并决定上述投融资事项所涉及的重大资产划转、处置、SPV 公司成立、公司分立等事项；

6）决定对外合资合作事项；

7）决定公司对外担保事项；

8）决定公司资产重组、收益权转让事项；

9）决定公司注册资本、经营范围的变更，公司合并与分立，增加股东、解散、清算或变更公司形式等任何公司变更事宜；

10）对违反法律、法规及规范性文件、章程，造成公司损失之董事、监事及高级管理人员依法提起诉讼；

11）已生效之法律、法规及规范性文件，以及将来生效之法律、法规及规范性文件规定之其他权利及章程规定的其他权利；

12）决定公司重大紧急事项。

（2）党委

临港港务设立党委，党委由党员大会或者党员代表大会选举产生，每届任期一般为 5 年，任期届满应当按期进行换届选举。党委书记、董事长一般由一人担任，党员总经理担任党委副书记。党委的主要职责是：

1）加强公司党的政治建设，坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致；

2）深入学习和贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的路线方针政策，监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织决议在本公司贯彻落实；

3）研究讨论公司重大经营管理事项，支持董事会和经理层依法行使职权；

4）加强对公司选人用人的领导和把关，抓好企业领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设；

5）履行公司党风廉政建设主体责任，领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸；

6）加强基层党组织建设和党员队伍建设，团结带领职工群众积极投身公司改革发展；

7）领导公司思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作，领导公司工会、共青团、妇女组织等群团组织。

（3）董事会

临港港务设立董事会，由 5 名董事组成，其中，4 名董事由股东委派，1 名职工董事由职工大会或职工代表大会选举产生。设董事长一名，副董事长一名，均由股东从委派董事中指定。董事每届任期 3 年，任期届满，委派董事经过股东批准，可以连任。公司法定代表人为代表公司执行公司事务的董事，行使下列职权：

1）召集和主持董事会会议；

2）检查董事会决议的实施情况；

3）组织制订董事会的各项制度，协调董事会的运作；

4）签署董事会和公司文件，代表公司对外签署合同和协议，签署其他法律、法规及公司章程规定应由公司法定代表人签署的文件；如有必要，法定代表人可书面授权其他董事或公司高级管理人员签署上述文件；

5）在参与重大决策、参加对外活动等方面对外代表公司行使职权；

6）在发生不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律、法规规定和公司利益的特别决定权与处置权，并在事后向公司董事会和上级管理部门报告；

7）提名公司总经理，负责签署公司人事任免和员工聘用或解聘文件；

8）《公司法》等法律法规、章程和股东及董事会授予的其他职权。

（4）监事会

公司不设监事会、监事，由董事会审计风控委员行使相关职权。

（5）经理

公司经理层是公司日常经营管理工作的具体执行机构。设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责。设副总经理及其他高级管理人员若干。总经理对董事会负责，履行下列职责职权：

1）组织实施董事会决议，主持公司日常生产经营管理工作；

2）召集和主持总经理办公会议；

3）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

4）拟订公司内部管理机构设置方案；

5）拟订公司的基本管理制度；

6）经董事长授权，可以代表公司对外签署合同和协议，并处理公司日常经营管理有关的对外事务；

7）提名公司副总经理及其他高级管理人员；

8）依照公司有关规章制度对员工进行奖惩；

9）本章程和董事会授予的其他职责职权。

3、内部控制情况

临港港务重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，按照临港港务股东临港控股的要求，临港港务结合自身实际情况，制定并不断完善了包括公司治理、经营管理、制度管理、综合管理、财务管理、采购管理、风险管理、工程项目管理等在内的一系列的内部控制制度。

截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务总体风险可控，未发生对临港港务产生重大不利影响的重大风险事件。

（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

1、业务模式

临港港务作为大沽口港区核心的运营主体，主要负责大沽口港区港口作业服务、港务管理及代理业务等；临港港务拥有独立的航道、岸线和码头资源，向大沽口港区提供装卸、船舶拖轮、仓储等港口作业服务业务，港口作业服务费是临港港务营业收入的重要来源。

2、行业地位

天津港是我国综合性、多功能的国际贸易大港，坐落于天津市滨海新区，区位优势突出，其中大沽口港区主要服务于天津港保税区临港区域产业发展，良好的腹地区域经济为临港港务提供较为稳定的货源支撑，临港港务作为大沽口港区核心的运营主体，在地区经济发展中发挥重要作用，能够得到股东在及地方政府的有力支持，在天津市滨海新区港口运营和港口服务行业具有龙头地位。

3、持续经营能力

港口是基础性、枢纽性设施，是经济发展的重要支撑，我国港口整体发展较为稳定。国家出台一系列措施和规划，旨在通过提升港口的基础设施、智慧化水平和综合服务能力，推动港口行业实现高质量发展，为建设交通强国提供有力支撑。预计未来，国家将继续推动重大航运枢纽建设，行业长期发展仍呈良好态势。

天津市地处环渤海地区中心和京津冀首都经济圈，是我国四个直辖市之一；滨海新区作

为国家级新区，一般预算收入位列天津市下辖区域首位，财政实力较强，为临港港务发展提供良好的外部环境。

临港港务作为大沽口港区核心的运营主体，业务发展受到了政策的支持，同时，股东对临港港务多次增资，可见股东实力雄厚及对临港港务的大力支持。整体来看，行业发展态势较好，区位优势良好以及政策和股东支持力度较大，临港港务具备较强的持续经营能力。

（六）近 3 年及一期的主营业务、主要产品或者服务的基本情况，主营业务收入的主要构成和特征

1、原始权益人主要业务板块情况

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，临港港务的主营业务收入包括港口作业服务收入、港务费、代理业务收入和其他业务收入，各业务板块收入构成情况如下表所示：

表：2022 年度临港港务收入构成情况

主要业务板块	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	毛利率（%）	收入占比（%）
港口作业服务	7.13	3.69	48.25	86.03
港务费	0.49	-	100.00	5.90
代理业务	0.20	0.04	80.00	2.43
其他业务	0.47	0.08	82.98	5.65
合计	**8.29**	**3.81**	**54.04**	**100.00**

表：2023 年度临港港务收入构成情况

主要业务板块	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	毛利率（%）	收入占比（%）
港口作业服务	7.26	3.85	46.97	86.25
港务费	0.56	-	100.00	6.63
代理业务	0.18	0.04	77.78	2.17
其他业务	0.42	0.06	85.71	4.94
合计	**8.41**	**3.95**	**53.03**	**100.00**

表：2024 年度临港港务收入构成情况

主要业务板块	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	毛利率（%）	收入占比（%）
港口作业服务	8.04	4.29	46.64	87.39

主要业务板块	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	毛利率（%）	收入占比（%）
港务费	0.57	-	100.00	6.20
代理业务	0.18	0.05	72.22	1.96
其他业务	0.41	0.06	85.37	4.45
合计	**9.20**	**4.40**	**52.17**	**100.00**

表：2025 年 1-9 月临港港务收入构成情况

主要业务板块	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	毛利率（%）	收入占比（%）
港口作业服务	6.47	3.11	51.93	87.31
港务费	0.41	-	100.00	5.53
代理业务	0.14	0.04	71.43	1.89
其他业务	0.39	0.07	82.05	5.27
合计	**7.41**	**3.22**	**56.55**	**100**

（七）近 3 年及一期的财务数据和偿债能力分析

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）对临港港务 2022 年末-2023 年末的合并及公司资产负债表，2022 年度-2023 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中名国成审字【2023】第 0434 号、中名国成审字【2024】第 1323 号）；中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对临港港务 2024 年末的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中喜财审 2025S02174 号）；临港港务编制了 2025 年 9 月 30 日的资产负债表与 2025 年 1-9 月的利润表与现金流量表，尚未经审计。

1、基本财务数据

（1）资产负债表

表：临港港务近 3 年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	49,288.37	37,545.04	32,137.08	47,616.72
应收票据	-	-	-	1,035.00
应收账款	2,846.66	1,700.52	2,138.89	3,430.14

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预付款项	1,415.64	678.69	743.21	301.05
其他应收款	755,981.83	669,676.80	391,298.69	251,727.05
存货	-	138.10	154.55	192.97
合同资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	32,046.46	2,905.25	1,121.20	27,019.14
流动资产合计	**841,578.96**	**712,644.40**	**427,593.61**	**331,322.07**
非流动资产：				
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	16,143.57	12,075.17	11,101.50	10,641.79
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	361,098.90	376,505.24	322,529.68	333,387.85
在建工程	130,788.28	127,737.95	186,193.04	179,350.77
固定资产清理	7.40	-	-	-
使用权资产	-	1,631.66	2,470.36	2,703.21
无形资产	67,876.73	43,923.55	45,081.52	46,158.88
长期待摊费用	6,872.12	9,315.58	9,593.41	7,453.49
递延所得税资产	-	242.94	262.35	3.62
其他非流动资产	231,927.92	230,988.53	221,152.13	210,745.49
非流动资产合计	**814,714.92**	**802,420.62**	**798,383.99**	**790,445.10**
资产总计	**1,656,293.88**	**1,515,065.02**	**1,225,977.60**	**1,121,767.16**
流动负债：				
短期借款	18,550.00	114,665.08	106,701.45	96,924.22
应付票据	-	-	-	45,000.00
应付账款	36,365.41	37,959.80	38,867.14	41,101.98
预收款项	4,118.15	488.87	3,590.66	3,980.45
合同负债	-	7,584.09	-	-
应付职工薪酬	1,103.72	2,780.29	2,464.74	2,791.03
应交税费	1,736.72	6,364.13	6,384.22	6,355.47
应付利息	1,420.21	-	-	-
应付股利	780.00	-	-	-
其他应付款	280,896.68	437,905.61	149,278.73	267,402.94

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	211,894.13	93,460.44	114,840.31	104,933.59
其他流动负债	37,064.65	6,168.57	2,501.48	1,906.56
流动负债合计	**593,929.67**	**707,376.91**	**424,628.74**	**570,396.23**
非流动负债：				
长期借款	592,570.13	199,940.00	221,252.00	35,662.00
租赁负债	-	907.92	987.93	469.73
长期应付款	-	137,500.38	201,791.58	137,234.20
递延收益	-	-	69,509.51	70,493.06
递延所得税负债	-	68,519.96	278.70	-
其他非流动负债	67,777.79	272.36	-	-
非流动负债合计	**660,347.92**	**407,140.62**	**493,819.72**	**243,865.00**
负债合计	**1,254,277.59**	**1,114,517.53**	**918,448.46**	**814,261.24**
所有者权益：				
实收资本	360,000.00	360,000.00	260,000.00	260,000.00
资本公积	-2,228.11	-2,228.11	-2,228.11	-2,228.11
盈余公积	2,960.19	4,270.43	2,960.19	2,960.19
未分配利润	32,482.18	21,032.90	27,665.00	27,172.06
归属于母公司所有者权益合计	393,214.26	383,075.22	288,397.08	287,904.14
少数股东权益	8,802.03	17,472.28	19,132.07	19,601.78
所有者权益合计	**402,016.29**	**400,547.49**	**307,529.14**	**307,505.93**
负债和所有者权益总计	**1,656,293.88**	**1,515,065.02**	**1,225,977.60**	**1,121,767.16**

（2）利润表

表：临港港务近 3 年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**74,050.65**	**91,977.43**	**84,133.43**	**82,872.60**
其中：营业收入	70,136.69	91,977.43	84,133.43	82,872.60
其他业务收入	3,913.96	-	-	-
二、营业总成本	**62,321.54**	**81,535.72**	**84,470.12**	**83,789.12**
其中：营业成本	31,482.92	44,031.79	39,503.80	38,066.92
税金及附加	734.31	1,049.72	905.46	905.17

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售费用	6,889.31	9,525.43	9,635.43	9,464.69
管理费用	3,813.60	7,737.99	7,484.07	7,319.73
研发费用	-	-	3.85	-
财务费用	17,994.63	19,190.80	26,937.51	28,032.62
其他业务支出	700.37	-	-	-
资产减值损失	706.39	-	-	-
加：其他收益	744.45	2,269.50	3,193.80	2,599.21
投资收益（损失以“—”号填列）	-	1,773.67	1,259.72	1,009.25
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-	-470.53	-535.62	-62.93
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-12.46	-5.05	-	-0.38
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	**12,461.09**	**14,009.29**	**3,581.20**	**2,628.64**
加：营业外收入	217.69	24.08	169.16	66.75
减：营业外支出	5.11	68.27	558.16	433.80
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	**12,673.67**	**13,965.10**	**3,192.20**	**2,261.60**
减：所得税费用	2,870.69	1,006.75	1,025.86	1,203.26
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	**9,802.98**	**12,958.35**	**2,166.34**	**1,058.34**
（一）按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	12,958.35	2,166.34	1,058.34
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	9,865.81	11,978.14	358.11	-835.59
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-62.83	980.21	1,808.23	1,693.93
可供分配的利润	**32,482.18**	**-**	**-**	**-**
可供投资者分配的利润	**32,482.18**	**-**	**-**	**-**
未分配利润	**32,482.18**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**-**	**12,958.35**	**2,166.34**	**1,058.34**

（3）现金流量表

表：临港港务近 3 年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	74,046.52	104,938.60	91,193.78	87,794.26
收到的税费返还	20.97	1.40	192.23	21.79
收到其他与经营活动有关的现金	442,422.81	529,285.63	171,700.41	44,566.53
经营活动现金流入小计	**516,490.29**	**634,225.64**	**263,086.42**	**132,382.58**
购买商品、接受劳务支付的现金	31,346.61	38,021.42	42,506.27	30,958.90
支付给职工以及为职工支付的现金	7,698.69	12,310.12	13,327.45	12,286.08
支付的各项税费	5,288.64	5,729.27	4,338.84	4,954.95
支付其他与经营活动有关的现金	616,863.02	574,554.72	175,037.40	67,099.61
经营活动现金流出小计	**661,196.96**	**630,615.54**	**235,209.96**	**115,299.53**
经营活动产生的现金流量净额	**-144,706.67**	**3,610.10**	**27,876.46**	**17,083.05**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	500.00	-
取得投资收益收到的现金	1,792.99	44.22	861.51	1,466.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.18	13.50	11,012.62	2.94
投资活动现金流入小计	**1,796.17**	**57.72**	**12,374.13**	**1,469.10**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,776.32	8,860.51	5,812.13	11,148.77
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-5,673.15
投资活动现金流出小计	**27,776.32**	**8,860.51**	**5,812.13**	**5,475.63**
投资活动产生的现金流量净额	**-25,980.15**	**-8,802.79**	**6,561.99**	**-4,006.53**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	100,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	546,901.13	161,850.00	485,176.87	210,560.00
收到其他与筹资活动有关的现金	78,533.06	498,166.62	259,939.93	247,230.47
筹资活动现金流入小计	**625,434.19**	**760,016.62**	**745,116.79**	**457,790.47**
偿还债务支付的现金	259,036.12	256,633.14	213,985.22	147,678.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,748.65	58,289.83	43,186.17	23,651.19

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	231.82	-
支付其他与筹资活动有关的现金	103,709.78	436,295.24	523,572.43	269,703.13
筹资活动现金流出小计	**439,494.54**	**751,218.22**	**780,743.82**	**461,032.60**
筹资活动产生的现金流量净额	**185,939.65**	**8,798.41**	**-35,627.03**	**-3,242.13**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**15,252.82**	**3,605.72**	**-1,1,88.58**	**9,834.39**
加：期初现金及现金等价物余额	15,034.58	15,394.12	16,582.70	6,748.31
六、期末现金及现金等价物余额	**30,287.41**	**18,999.83**	**15,394.12**	**16,582.70**

2、财务分析

（1）资产、负债构成分析

1）资产构成分析

表：临港港务近 3 年及一期资产构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	49,288.37	2.98%	37,545.04	2.48%	32,137.08	2.62%	47,616.72	4.24%
应收票据	-	-	-	-	-	-	1,035.00	0.09%
应收账款	2,846.66	0.17%	1,700.52	0.11%	2,138.89	0.17%	3,430.14	0.31%
预付款项	1,415.64	0.09%	678.69	0.04%	743.21	0.06%	301.05	0.03%
其他应收款	755,981.83	45.64%	669,676.80	44.20%	391,298.69	31.92%	251,727.05	22.44%
存货	-	-	138.10	0.01%	154.55	0.01%	192.97	0.02%
合同资产	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	32,046.46	1.93%	2,905.25	0.19%	1,121.20	0.09%	27,019.14	2.41%
流动资产合计	**841,578.96**	**50.81%**	**712,644.40**	**47.04%**	**427,593.61**	**34.88%**	**331,322.07**	**29.54%**
非流动资产：								
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	16,143.57	0.97%	12,075.17	0.80%	11,101.50	0.91%	10,641.79	0.95%
投资性房地产	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	361,098.90	21.80%	376,505.24	24.85%	322,529.68	26.31%	333,387.85	29.72%
在建工程	130,788.28	7.90%	127,737.95	8.43%	186,193.04	15.19%	179,350.77	15.99%
固定资产清理	7.40	0.00%	-	-	-	-	-	-
使用权资产	-	-	1,631.66	0.11%	2,470.36	0.20%	2,703.21	0.24%
无形资产	67,876.73	4.10%	43,923.55	2.90%	45,081.52	3.68%	46,158.88	4.11%
长期待摊费用	6,872.12	0.41%	9,315.58	0.61%	9,593.41	0.78%	7,453.49	0.66%
递延所得税资产	-	-	242.94	0.02%	262.35	0.02%	3.62	0.00%
其他非流动资产	231,927.92	14.00%	230,988.53	15.25%	221,152.13	18.04%	210,745.49	18.79%
非流动资产合计	**814,714.92**	**49.19%**	**802,420.62**	**52.96%**	**798,383.99**	**65.12%**	**790,445.10**	**70.46%**
资产总计	**1,656,293.88**	**100.00%**	**1,515,065.02**	**100.00%**	**1,225,977.60**	**100.00%**	**1,121,767.16**	**100.00%**

2022 年末-2024 年末和 2025 年 9 月末，临港港务的资产总计分别为 1,121,767.16 万元、1,225,977.60 万元、1,515,065.02 万元和 1,656,293.88 万元，总资产规模逐步增长。

从资产结构来看，2022 年末-2024 年末和 2025 年 9 月末，临港港务的流动资产分别为 331,322.07 万元、427,593.61 万元、712,644.40 万元和 841,578.96 万元，占总资产的比重分别为 29.54%、34.88%、47.04%和 50.81%，主要包括货币资金、其他应收款等，流动资产占比逐步提高，临港港务资产结构向健康化发展；非流动资产分别为 790,445.10 万元、798,383.99 万元、802,420.62 万元和 814,714.92 万元，占总资产的比重分别为 70.46%、65.12%、52.96%和 49.19%，主要包括固定资产、在建工程和其他非流动资产等。

2）负债构成分析

表：临港港务近 3 年及一期负债构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	18,550.00	1.48%	114,665.08	10.29%	106,701.45	11.62%	96,924.22	11.90%
应付票据	-	-	-	-	-	-	45,000.00	5.53%
应付账款	36,365.41	2.90%	37,959.80	3.41%	38,867.14	4.23%	41,101.98	5.05%
预收款项	4,118.15	0.33%	488.87	0.04%	3,590.66	0.39%	3,980.45	0.49%
合同负债	-	-	7,584.09	0.68%	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	1,103.72	0.09%	2,780.29	0.25%	2,464.74	0.27%	2,791.03	0.34%
应交税费	1,736.72	0.14%	6,364.13	0.57%	6,384.22	0.70%	6,355.47	0.78%
应付利息	1,420.21	0.11%	-	-	-	-	-	-
应付股利	780.00	0.06%	-	-	-	-	-	-
其他应付款	280,896.68	22.40%	437,905.61	39.29%	149,278.73	16.25%	267,402.94	32.84%
一年内到期的非流动负债	211,894.13	16.89%	93,460.44	8.39%	114,840.31	12.50%	104,933.59	12.89%
其他流动负债	37,064.65	2.96%	6,168.59	0.55%	2,501.48	0.27%	1,906.56	0.23%
流动负债合计	**593,929.67**	**47.35%**	**707,376.91**	**63.47%**	**424,628.74**	**46.23%**	**570,396.23**	**70.05%**
非流动负债：								
长期借款	592,570.13	47.24%	199,940.00	17.94%	221,252.00	24.09%	35,662.00	4.38%
租赁负债	-	-	907.92	0.08%	987.93	0.11%	469.73	0.06%
长期应付款	-	-	137,500.38	12.34%	201,791.58	21.97%	137,234.20	16.85%
递延收益	-	-	-	-	69,509.51	7.57%	70,493.06	8.66%
递延所得税负债	-	-	68,519.96	6.15%	278.70	0.03%	-	-
其他非流动负债	67,777.79	5.40%	272.36	0.02%	-	-	-	-
非流动负债合计	**660,347.92**	**52.65%**	**407,140.62**	**36.53%**	**493,819.72**	**53.77%**	**243,865.00**	**29.95%**
负债合计	**1,254,277.59**	**100.00%**	**1,114,517.53**	**100.00%**	**918,448.46**	**100.00%**	**814,261.24**	**100.00%**

2022 年末-2024 年末和 2025 年 9 月末，临港港务的负债总计分别为 814,261.24 万元、918,448.46 万元、1,114,517.53 万元和 1,254,277.59 万元。从负债结构来看，2022 年末-2024 年末和 2025 年 9 月末，临港港务的流动负债分别 570,396.23 万元、424,628.74 万元、707,376.91 万元和 593,929.67 万元，占总负债的比重分别为 70.05%、46.23%、63.47%和 47.35%，主要包括短期借款、应付账款和其他应付款等；非流动负债分别为 243,865.00 万元、493,819.72 万元、407,140.62 万元和 660,347.92 万元，占总负债的比重分别为 29.95%、53.77%、36.53%和 52.65%，主要包括长期借款和长期应付款等。

（2）现金流量分析

表：临港港务近 3 年及一期现金流量分析表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	516,490.29	634,225.64	263,086.42	132,382.58
经营活动现金流出小计	661,196.96	630,615.54	235,209.96	115,299.53
经营活动产生的现金流	**-144,706.67**	**3,610.10**	**27,876.46**	**17,083.05**

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
量净额				
投资活动现金流入小计	1,796.17	57.72	12,374.13	1,469.10
投资活动现金流出小计	27,776.32	8,860.51	5,812.13	5,475.63
投资活动产生的现金流量净额	**-25,980.15**	**-8,802.79**	**6,561.99**	**-4,006.53**
筹资活动现金流入小计	625,434.19	760,016.62	745,116.79	457,790.47
筹资活动现金流出小计	439,494.54	751,218.22	780,743.82	461,032.60
筹资活动产生的现金流量净额	**185,939.65**	**8,798.41**	**-35,627.03**	**-3,242.13**
期末现金及现金等价物余额	**30,287.41**	**18,999.83**	**15,394.12**	**16,582.70**

2022 年度-2024 年度和 2025 年 1-9 月，临港港务经营活动产生的现金流量净额分别为 17,083.05 万元、27,876.46 万元、3,610.10 万元和-144,706.67 万元，经营活动产生的现金流量净额逐步下降，主要系支付其他与经营活动有关的现金支出中支付给临港控股及其他公司的往来款增加所致；投资活动产生的现金流量净额分别为-4,006.53 万元、6,561.99 万元、-8,802.79 万元和-25,980.15 万元，2023 年因收到临港控股返还的以前年度处置土地补偿款，导致投资活动现金流量增加，其余年份主要为购置无形资产、固定资产投资的现金流量支出增加，导致整体现金流量净额为负；筹资活动产生的现金流量净额分别为-3,242.13 万元、-35,627.03 万元、8,798.41 万元和 185,939.65 万元，筹资活动产生的现金流量净额呈波动上涨趋势，主要系长短期借款、融资租赁等融资金额增长，导致筹资活动现金流量净额增加；期末现金及现金等价物余额分别为 16,582.70 万元、15,394.12 万元、18,999.83 万元和 30,287.41 万元。

（3）盈利能力分析

表：临港港务近 3 年及一期盈利能力指标表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**74,050.65**	**91,977.43**	**84,133.43**	**82,872.60**
营业总成本	**62,321.54**	**81,535.72**	**84,470.12**	**83,789.12**
其中：营业成本	31,482.92	44,031.79	39,503.80	38,066.92
税金及附加	734.31	1,049.72	905.46	905.17
销售费用	6,889.31	9,525.43	9,635.43	9,464.69
管理费用	3,813.60	7,737.99	7,484.07	7,319.73
研发费用	-	-	3.85	-
财务费用	17,994.63	19,190.80	26,937.51	28,032.62

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其他业务支出	700.37	-	-	-
资产减值损失	706.39	-	-	-
加：其他收益	744.45	2,269.50	3,193.60	2,599.21
营业利润	**12,461.09**	**14,009.29**	**3,581.20**	**2,628.64**
利润总额	**12,673.67**	**13,965.10**	**3,192.20**	**2,261.60**
净利润	**9,802.98**	**12,958.35**	**2,166.34**	**1,058.34**

2022 年度-2024 年度和 2025 年 1-9 月，临港港务营业总收入分别为 82,872.60 万元、84,133.43 万元、91,977.43 万元和 74,050.65 万元；营业利润分别为 2,628.64 万元、3,581.20 万元、14,009.29 万元和 12,461.09 万元；净利润分别为 1,058.34 万元、2,166.34 万元、12,958.35 万元和 9,802.98 万元，近 3 年及一期，临港港务净利润逐步提升。

（4）偿债能力分析

表：临港港务近 3 年及一期偿债能力指标

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动比率	1.42	1.01	1.01	0.58
速动比率	1.42	1.01	1.01	0.58
资产负债率	75.73%	73.56%	74.92%	72.59%

注：上述指标的计算公式如下：

1）流动比率＝流动资产 / 流动负债；

2）速动比率＝（流动资产-存货）/ 流动负债；

3）资产负债率=负债总额/资产总额。

2022 年末-2024 年末和 2025 年 9 月末，临港港务的流动比率分别为 1.81 倍、1.01 倍、1.01 倍和 1.42 倍；速动比率分别为 1.81 倍、1.01 倍、1.01 倍和 1.42 倍。近三年的流动比率和速动比率均大于 1，且速动比率与流动比率相同，具备良好的短期偿债能力。资产负债率分别为 72.59%、74.92%、73.56%和 75.73%，资产负债结构相对合理，长期负债主要由长期借款等构成，临港港务信用评级良好，具备较强的偿还有息负债的能力。

3、原始权益人主要财务数据指标

项目	最近一期	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
总资产（亿元）	165.63	151.51	122.60	112.18
资产负债率（%）	75.73	73.56	74.92	72.59
营业收入（亿元）	7.41	9.20	8.41	8.29
营业毛利率（%）	56.55	52.17	53.03	54.04

项目	最近一期	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
净利润（亿元）	0.98	1.30	0.22	0.11
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-14.47	0.36	2.79	1.71
EBITDA（亿元）	5.13	5.84	4.85	5.62

（八）资信水平、商业信用、主体评级情况

截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务资信水平和商业信用情况良好。根据大公国际资信评估有限公司 2024 年 12 月 31 日出具的评级报告，临港港务的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

（九）债务及资本市场公开融资情况

截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务无其他存续的资本市场公开融资情况。

（十）资信情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），截至查询日，临港港务不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日，临港港务在最近三年内不存在重大违法违规或不诚信记录的情况，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，或被暂停或者限制融资的情形。

二、临港发展基本情况

（一）基本信息

事项	内容
公司名称	天津临港投资发展集团有限公司
企业类型	有限责任公司（国有独资）

法定代表人	樊在义
统一社会信用代码	91120116MAE21FAT1P
注册资本	2,000,000 万元
成立日期	2024 年 9 月 29 日
营业期限	2024 年 9 月 29 日至 2074 年 9 月 28 日
注册地址	天津滨海新区临港经济区渤海十二南路 2336 号临港商务大厦 B 座 4 层
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；土地使用权租赁；机械设备销售；运输设备租赁服务；特种设备出租；房地产开发经营；自有资金投资的资产管理服务；商业、饮食、服务专用设备销售；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；财务咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；工程管理服务；货物进出口；进出口代理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；城市绿化管理；环境应急治理服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；企业总部管理；陆地管道运输；装卸搬运；港口货物装卸搬运活动；粮油仓储服务；仓储设备租赁服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；污水处理及其再生利用；水资源管理；非金属矿及制品销售；金属材料销售；金属制品销售；金属矿石销售；建筑材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；粮食收购；初级农产品收购；食用农产品批发（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：投资管理；道路货物运输（不含危险货物）深海海底区域资源勘探开发；建设工程施工；港口经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）设立、存续及历史沿革

临港发展成立于 2024 年 9 月 29 日，注册资本为 200 亿元，由天津港保税区国有资产监督管理局设立，企业类型为有限责任公司。

截至 2025 年 9 月 30 日，除上述披露情况外，临港发展无其他股权变动情况。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人、股权受限情况

截至 2025 年 9 月 30 日，天津港保税区管理委员会持有临港发展 100%的股权，临港发展的控股股东和实际控制人均为天津港保税区管理委员会。

截至尽调基准日，临港发展不存在股权受限情况。

临港发展为临港控股控股股东，临港控股为原始权益人控股股东。

（四）组织架构及内部治理机制情况

1、股东会

公司不设股东会，履行出资人职责的机构依法对公司行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针、中长期发展战略规划；

（2）决定公司的投资方向、投资规模和投融资计划，按照有关规定批准公司有关重大投资方案；

（3）委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；

（4）审议批准公司的年度财务预算方案和年度财务决算方案；

（5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）审议批准董事会的年度工作报告；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（8）决定公司主营业务范围；

（9）对发行公司债券作出决定；

（10）对公司合并、分立、改制、变更公司形式、上市、申请破产、解散和清算等事项作出决定；

（11）批准公司对外担保方案；

（12）批准数额以上的公司重大财产处置方案；

（13）批准规定数额以上的公司对外捐赠方案；

（14）批准依法应当报经股东决定的国有股权转让等产权管理事项；

（15）批准公司章程和章程修改方案；

（16）法律法规规定的其他职权；

2、党委

公司党委由党员大会选举产生，每届任期一般为 5 年。任期届满应当按期进行换届选举。党委书记、董事长一般由一人担任，党员总经理担任党委副书记。

公司党委发挥领导作用，把方向、管大局促落实，依照规定讨论和决定公司重大事项。主要职责是：

（1）加强公司党的政治建设，坚持两个“一以贯之”，筑牢国有企业的“根”和“魂”，坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致；

（2）深入学习和贯彻习近平新时中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的方针路线政策，监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织在本公司贯彻落实，推动公司担负职责硬命，聚焦主责主业，服务国家重大战略，全面履行经济责任、政治责任、社会责任；

（3）研究讨论公司重大经营管理事项，支持董事会和经理层依法行使职权；

（4）加强对公司选人用人的领导和把关，抓好企业领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设；

（5）履行公司党风廉政建设主体责任，领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸；

（6）加强基层党组织建设和党员队伍建设，团结带领职工群众积极投身公司改革发展；

（7）领导公司思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作，领导公司工会、共青团、妇女组织等群团组织。

3、董事会

董事会由包括外部董事和 1 名职工董事在内的 7 名董事组成，其中 6 名董事由保税区管委会或保税区国资局委派，另 1 名职工董事由公司职工大会民主选举产生。

董事会对股东和公司负责，行使下列职权：

（1）制订公司的发展战略和中长期发展规划；

（2）制订公司年度投资计划，决定公司投资方案；

（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（6）制订发行公司债券方案；

（7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（8）制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

（9）制订公司国有资产转让方案；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）决定公司内部管理机构的设置，决定子企业的设立和撤销；

（12）根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

（13）根据有关规定和程序，聘任、解聘公司总经理、副总经理等公司高级管理人员，根据董事长提名聘任解聘董事会秘书，按照有关规定，决定公司高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

（14）制定公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

（15）决定公司的风险管理体系、内部控制体系违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部

审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，对公司风险管理内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

（16)听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

（17）批准规定数额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助；

（18）制订公司对外担保方案，批准公司对内担保方案；

（19）制定董事会年度工作报告；

（20）法律、行政法规、本章程规定保税区管委会授权行使的其他职权。

4、经理层

公司设总经理 1 名，副总经理 4 名，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理。董事会闭会期间，总经理向董事长报告工作。

（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

（3）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

（4）根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

（5）拟定发行公司债券方案及规定数额以上的其他融资方案，批准规定数额以下的其他融资方案；

（6）拟定公司的资产抵押、质押、保证等担保方案；

（7）拟订公司规定数额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司规定数额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

（8）拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

（9）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

（10）拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；

（11）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

（12）拟订公司的改革、重组方案；

（13）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

（14）按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

（15）拟订公司的收入分配方案；

（16）拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投冬责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（17）建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

（18）协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

（19）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

（20）法律、行政法规、本章程规定和董事会授权行使的其他职权。

（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

1、业务情况

临港发展是天津港保税区重要的基础设施建设和国有资本投资主体，主要负责临港经济区滩涂开发及基础设施建设、码头运营及港口服务、市政公用事业运营和商业贸易等业务。临港发展港口运营及港口服务业务主要由本项目运营管理机构临港控股和临港港务实施。

2、行业地位

临港发展由临港控股转型升级打造而成，截至 2025 年 9 月 30 日，临港发展总资产 1,306.17 亿元，2024 年全年营业收入为 105.05 亿元，是天津市滨海新区第一家母子公司双入选天津市“准双百企业”“准科改示范企业”的集团型企业，目前已形成集“一家 AAA、两家 AA+、两家 AA”为一体的多层次主体信用矩阵。近年来，临港发展围绕高质量发展“十项行动”、“三新”、“三量”等工作谋改革、抓改革、促改革，深化京津冀区域一体化、京津同城化发展战略，推动港产城联动发展体制机制改革创新，着力发展港口运营、投资建设、城市建设、城市运营、产融结合、海洋资源开发等主业，努力打造港产城融合高质量发展的“保税”样板。

3、持续经营能力

临港发展作为滨海新区的国有企业，是天津港保税区临港区域重要的开发建设主体。一直以来临港发展所在地政府和股东均对公司的发展予以较强的支持。滨海新区和天津港保税区制定了一系列不断加大招商引资力度的策略方法。上述优惠政策极大加快了临港经济区的招商引资工作，有力推动了临港经济区的投资开发进程，为临港发展业务的可持续发展提供了有力保障。

临港发展旗下主要从事港口运营及港口服务业务的子公司临港控股，业务范围覆盖了天津港保税区临港区域的滩涂开发、市政等重大施工项目，以及码头运营及港口服务经营等领域，是天津港保税区临港区域唯一从事围海造陆项目的工程施工的实施主体。作为天津港保税区临港区域重要的开发建设主体，为天津港保税区临港区域的发展做出了突出贡献。同时，依托天津港保税区的飞速发展，临港控股自身也不断发展壮大，资产规模持续增长，盈利能力不断增强。公司的业务覆盖了临港经济区的滩涂开发、市政基础设施建设和港口码头经营等领域，具备较强的持续经营能力。

（六）近 1 年及一期的财务数据和偿债能力分析

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对临港发展 2024 年末的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《天津临港投资发展集团有限公司 2024 年度合并审计报告》（中喜财审 2025S02753 号）；临港发展编制了 2025 年 9 月 30 日的资产负债表与 2025 年 1-9 月的利润表与现金流量表，尚未经审计。

1、基本财务数据

（1）资产负债表

表：临港发展近 1 年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	480,224.15	276,181.64
衍生金融资产	49.98	-
应收票据	31,148.59	1,610.21
应收账款	2,480,727.10	2,366,509.31
预付款项	129,511.75	40,753.27
其他应收款	2,779,703.61	2,893,615.70
存货	4,515,041.99	4,454,007.85
合同资产	1,185.33	-
一年内到期的非流动资产	13,451.10	15,156.05
其他流动资产	6,912.13	6,263.34
流动资产合计	**10,437,955.74**	**10,054,097.36**
非流动资产：		
长期应收款	82,954.97	93,420.01
长期股权投资	241,581.76	258,409.76
其他权益工具投资	106,407.03	147,210.16
其他非流动金融资产	75,508.00	43,338.00
投资性房地产	830,227.94	825,850.97
固定资产	415,000.55	422,047.63
在建工程	131,395.14	127,830.42
使用权资产	80,993.18	1,631.66
无形资产	136,652.64	57,574.55
开发支出	55.00	55.00

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
商誉	6.21	6.21
长期待摊费用	131,819.75	18,318.17
递延所得税资产	3,932.30	14,334.67
其他非流动资产	387,198.61	346,551.25
非流动资产合计	**2,623,733.07**	**2,356,578.45**
资产总计	**13,061,688.81**	**12,410,675.81**
流动负债：		
短期借款	465,425.08	276,446.29
应付票据	5,000.00	-
应付账款	124,111.38	124,451.48
预收款项	146,745.58	147,238.20
合同负债	30,935.05	28,321.07
应付职工薪酬	4,253.71	5,136.91
应交税费	-80,482.13	-57,960.02
其他应付款	2,988,367.46	3,418,391.90
一年内到期的非流动负债	778,388.68	760,615.85
其他流动负债	37,958.00	20,088.50
流动负债合计	**4,500,702.82**	**4,722,730.19**
非流动负债：		
长期借款	3,223,397.11	2,351,264.06
应付债券	303,000.74	318,025.26
租赁负债	709.94	907.92
长期应付款	1,126,992.12	730,328.49
递延收益	70,771.63	71,513.79
递延所得税负债	20,456.57	47,958.63
其他非流动负债	20,000.00	20,000.00
非流动负债合计	**4,765,328.11**	**3,539,998.16**
负债合计	**9,266,030.92**	**8,262,728.34**
所有者权益：		
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	346,401.99	205,636.50
其他综合收益	3,150.78	3,683.29
专项储备	99.54	-

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
盈余公积	18.67	18.67
未分配利润	12,461.06	53,718.41
归属于母公司所有者权益合计	2,362,132.04	2,263,056.87
少数股东权益	1,433,525.85	1,884,890.60
所有者权益合计	**3,795,657.89**	**4,147,947.47**
负债和所有者权益总计	**13,061,688.81**	**12,410,675.81**

（2）利润表

表：临港发展近 1 年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
一、营业总收入	966,450.60	1,050,465.96
其中：营业收入	966,450.60	1,050,465.96
二、营业总成本	**1,016,344.06**	**1,125,487.07**
其中：营业成本	882,950.56	965,122.01
税金及附加	4,890.17	7,214.23
销售费用	7,662.64	10,905.19
管理费用	21,268.73	24,665.95
研发费用	174.24	-
财务费用	99,397.73	117,579.70
加：其他收益	1,527.38	9,342.94
投资收益（损失以“-”号填列）	5,266.13	46,498.78
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	780.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-706.39	-2,618.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-14.04	-5.51
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**-43,820.39**	**-21,022.76**
加：营业外收入	16,565.21	140,582.68
减：营业外支出	2,814.07	14,406.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-30,069.25**	**105,153.83**

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
减：所得税费用	8,225.11	26,774.89
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	**-38,294.35**	**78,378.94**
（一）按经营持续性分类：	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-38,294.35	78,378.94
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类：		
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-36,487.60	56,597.08
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,806.76	21,781.86
六、其他综合收益的税后净额	-601.18	790.97
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-601.18	722.87
1、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益	-601.18	722.87
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	68.10
七、综合收益总额	**-38,895.53**	**79,169.91**
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-37,088.78	57,319.94
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-1,806.76	21,849.96

（3）现金流量表

表：临港发展近 1 年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,022,789.08	1,015,370.64
收到的税费返还	297.65	408.83
收到其他与经营活动有关的现金	1,488,606.57	895,611.62
经营活动现金流入小计	**2,511,693.31**	**1,911,391.09**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,003,210.57	1,058,444.79
支付给职工以及为职工支付的现金	18,734.11	24,444.58
支付的各项税费	85,535.62	47,148.73
支付其他与经营活动有关的现金	1,496,572.31	397,475.32
经营活动现金流出小计	**2,604,052.60**	**1,527,513.42**
经营活动产生的现金流量净额	**-92,359.30**	**383,877.67**

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	29,691.25	81,976.08
取得投资收益收到的现金	4,157.35	39,455.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25.54	13,911.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	7,054.89	-167,474.74
收到其他与投资活动有关的现金	6,818.47	4,460.99
投资活动现金流入小计	**47,747.50**	**-27,670.81**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75,453.28	29,359.36
投资支付的现金	14,181.60	102,827.25
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	22,125.49	-297.76
支付其他与投资活动有关的现金	-	451.33
投资活动现金流出小计	**111,760.37**	**132,340.18**
投资活动产生的现金流量净额	**-64,012.87**	**-160,010.99**
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	23,095.90	21,009.89
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	1,260,290.79	946,293.92
收到其他与筹资活动有关的现金	1,538,931.42	2,351,939.63
筹资活动现金流入小计	**2,822,318.11**	**3,319,243.45**
偿还债务支付的现金	1,380,316.62	1,410,163.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	227,784.06	296,360.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	900,218.35	1,787,957.17
筹资活动现金流出小计	**2,508,319.03**	**3,494,480.77**
筹资活动产生的现金流量净额	**313,999.08**	**-175,237.32**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		**-17.27**
五、现金及现金等价物净增加额	**157,626.92**	**48,612.09**
加：期初现金及现金等价物余额	118,266.91	66,566.96
六、期末现金及现金等价物余额	**275,893.83**	**115,179.05**

2、财务分析

（1）资产、负债构成分析

1）资产构成分析

表：临港发展近 1 年及一期资产构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	480,224.15	3.68%	276,181.64	2.23%
衍生金融资产	49.98	0.00%	-	
应收票据	31,148.59	0.24%	1,610.21	0.01%
应收账款	2,480,727.10	18.99%	2,366,509.31	19.07%
预付款项	129,511.75	0.99%	40,753.27	0.33%
其他应收款	2,779,703.61	21.28%	2,893,615.70	23.32%
存货	4,515,041.99	34.57%	4,454,007.85	35.89%
合同资产	1,185.33	0.01%	-	
一年内到期的非流动资产	13,451.10	0.10%	15,156.05	0.12%
其他流动资产	6,912.13	0.05%	6,263.34	0.05%
流动资产合计	**10,437,955.74**	**79.91%**	**10,054,097.36**	**81.01%**
非流动资产：				
长期应收款	82,954.97	0.64%	93,420.01	0.75%
长期股权投资	241,581.76	1.85%	258,409.76	2.08%
其他权益工具投资	106,407.03	0.81%	147,210.16	1.19%
其他非流动金融资产	75,508.00	0.58%	43,338.00	0.35%
投资性房地产	830,227.94	6.36%	825,850.97	6.65%
固定资产	415,000.55	3.18%	422,047.63	3.40%
在建工程	131,395.14	1.01%	127,830.42	1.03%
使用权资产	80,993.18	0.62%	1,631.66	0.01%
无形资产	136,652.64	1.05%	57,574.55	0.46%
开发支出	55.00	0.00%	55.00	0.00%
商誉	6.21	0.00%	6.21	0.00%
长期待摊费用	131,819.75	1.01%	18,318.17	0.15%
递延所得税资产	3,932.30	0.03%	14,334.67	0.12%
其他非流动资产	387,198.61	2.96%	346,551.25	2.79%
非流动资产合计	**2,623,733.07**	**20.09%**	**2,356,578.45**	**18.99%**

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
资产总计	**13,061,688.81**	**100.00%**	**12,410,675.81**	**100.00%**

截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的资产总计分别为 12,410,675.81 万元和 13,061,688.81 万元，临港发展成立以来，总资产规模逐步增长。

从资产结构来看，截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的流动资产分别为 10,054,097.36 万元和 10,437,955.74 万元，占总资产的比重分别为 81.01%和 79.91%，主要包括应收账款、其他应收款和存货等；非流动资产分别为 2,356,578.45 万元和 2,623,733.07 万元，占总资产的比重分别为 18.99%和 20.09%，主要包括投资性房地产、固定资产和长期股权投资等。流动资产和非流动资产的占比较为稳定。

2）负债构成分析

表：临港发展近 1 年及一期负债构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	465,425.08	5.02%	276,446.29	3.35%
应付票据	5,000.00	0.05%	-	-
应付账款	124,111.38	1.34%	124,451.48	1.51%
预收款项	146,745.58	1.58%	147,238.20	1.78%
合同负债	30,935.05	0.33%	28,321.07	0.34%
应付职工薪酬	4,253.71	0.05%	5,136.91	0.06%
应交税费	-80,482.13	-0.87%	-57,960.02	-0.70%
其他应付款	2,988,367.46	32.25%	3,418,391.90	41.37%
一年内到期的非流动负债	778,388.68	8.40%	760,615.85	9.21%
其他流动负债	37,958.00	0.41%	20,088.50	0.24%
流动负债合计	**4,500,702.82**	**48.57%**	**4,722,730.19**	**57.16%**
非流动负债：				
长期借款	3,223,397.11	34.79%	2,351,264.06	28.46%
应付债券	303,000.74	3.27%	318,025.26	3.85%
租赁负债	709.94	0.01%	907.92	0.01%
长期应付款	1,126,992.12	12.16%	730,328.49	8.84%
递延收益	70,771.63	0.76%	71,513.79	0.87%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
递延所得税负债	20,456.57	0.22%	47,958.63	0.58%
其他非流动负债	20,000.00	0.22%	20,000.00	0.24%
非流动负债合计	**4,765,328.11**	**51.43%**	**3,539,998.16**	**42.84%**
负债合计	**9,266,030.92**	**100.00%**	**8,262,728.34**	**100.00%**

截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的负债总计分别为 8,262,728.34 万元和 9,266,030.92 万元。从负债结构来看，截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的流动负债分别 4,722,730.19 万元和 4,500,702.82 万元，占总负债的比重分别为 57.16%和 48.57%，主要包括短期借款和其他应付款等；非流动负债分别为 3,539,998.16 万元和 4,765,328.11 万元，占总负债的比重分别为 42.84%和 51.43%，主要包括长期借款、应付债券和长期应付款等。

（2）现金流量分析

表：临港发展近 1 年及一期现金流量分析表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
经营活动现金流入小计	2,511,693.31	1,911,391.09
经营活动现金流出小计	2,604,052.60	1,527,513.42
经营活动产生的现金流量净额	**-92,359.30**	**383,877.67**
投资活动现金流入小计	47,747.50	-27,670.81
投资活动现金流出小计	111,760.37	132,340.18
投资活动产生的现金流量净额	**-64,012.87**	**-160,010.99**
筹资活动现金流入小计	2,822,318.11	3,319,243.45
筹资活动现金流出小计	2,508,319.03	3,494,480.77
筹资活动产生的现金流量净额	**313,999.08**	**-175,237.32**
期末现金及现金等价物余额	**275,893.83**	**115,179.05**

2024 年度和 2025 年 1-9 月，临港发展经营活动产生的现金流量净额分别为 383,877.67 万元和-92,359.30 万元，2025 年 1-9 月临港发展经营活动产生的现金流量净额为负主要系 2025 年前三季度下属公司积极参与区域资产盘活运营，支付运营款较多所致；投资活动产生的现金流量净额分别为-160,010.99 万元和-64,012.87 万元，临港发展成立之初，受处置子公司及其他营业单位以及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支出增加的影响，投资活动产生的现金流处于净流出状态；筹资活动产生的现金流量净额分别为-175,237.32 万元和 313,999.08 万元；期末现金及现金等价物余额分别为 115,179.05 万元和 275,893.83 万元。

（3）盈利能力分析

表：临港发展近 1 年及一期盈利能力指标表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
营业总收入	**966,450.60**	**1,050,465.96**
营业总成本	**1,016,344.06**	**1,125,487.07**
其中：营业成本	882,950.56	965,122.01
税金及附加	4,890.17	7,214.23
销售费用	7,662.64	10,905.19
管理费用	21,268.73	24,665.95
研发费用	174.24	-
财务费用	99,397.73	117,579.70
加：其他收益	1,527.38	9,342.94
营业利润	**-43,820.39**	**-21,022.76**
利润总额	**-30,069.25**	**105,153.83**
净利润	**-38,294.35**	**78,378.94**

2024 年度和 2025 年 1-9 月，临港发展营业总收入分别为 1,050,465.96 万元和 966,450.60 万元，其中主要收入来源为商业贸易业务、码头运营及港口服务及工程施工业务；营业利润分别为-21,022.76 万元和-43,820.39 万元；净利润分别为 78,378.94 万元和-38,294.35 万元，其中主要利润来源于码头运营及港口服务业务，2025 年 1-9 月期间净利润为负数主要系土地补偿收入减少及合并范围变化导致，对临港发展实际经营活动无不利影响。

（4）偿债能力分析

表：临港发展近 1 年及一期偿债能力指标

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动比率	2.32	1.71
速动比率	1.32	0.98
资产负债率	70.94%	66.58%

注：上述指标的计算公式如下：

1）流动比率＝流动资产 / 流动负债；

2）速动比率＝（流动资产-存货）/ 流动负债；

3）资产负债率=负债总额/资产总额。

截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的流动比率分别为 1.71 倍和 2.32 倍，具备良好的短期偿债能力；速动比率分别为 0.98 倍和 1.32 倍；资产负债率分别为 66.58%和 70.94%，资产负债结构相对合理，长期负债主要由长期借款和应付债券等构成，临港发展信用评级良

好，具备较强的偿还有息负债的能力。

3、临港发展主要财务数据指标

项目	最近一期	2024 年末/度
总资产（亿元）	1,306.17	1,241.07
资产负债率（%）	70.94	66.58
营业收入（亿元）	96.65	105.05
营业毛利率（%）	-4.91	-6.67
净利润（亿元）	-3.83	7.84
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-9.24	38.39
EBITDA（亿元）	10.38	8.34

（七）资信水平、商业信用、主体评级情况

截至 2025 年 9 月 30 日，临港发展资信水平和商业信用情况良好，经大公国际资信评估有限公司评定，临港发展的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（八）债务及资本市场公开融资情况

截至报告期末，临港发展无其他存续的资本市场公开融资情况。

（九）资信情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），截至查询日，临港发展不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日，临港发展在最近三年内不存在重大违法违规或不诚信记录的情况，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，或被暂停或者限制融资的情形。

三、募集资金用途

原始权益人承诺将本项目的回收资金主要用于新的不动产项目建设，紧跟国家经济发展重点领域。结合原始权益人当前业务安排，不超过 15%的净回收资金拟用于补充流动资金，不低于 85%的净回收资金拟主要集中用于原始权益人项目建设，具体情况如下表所列：

表：不动产项目回收资金用途

项目名称		6-7 号通用泊位项目	天津港大沽口港区 15 号通用泊位及 14 号延长段工程项目	38-41 号通用码头项目	6-7 号通用泊位南堆场项目
项目总投资（万元）		116,713	25,006	247,806	35,000
项目资本金缺口（万元）		38,300	25,006	247,806	35,000
建设地点（省、市）		天津市滨海新区	天津市滨海新区	天津市滨海新区	天津市滨海新区
建设主体		临港港务	临港港务	临港港务	临港港务
建设内容和规模		项目位于大沽口港区北侧岸线中部,已建 2.3 号粮油码头项目东部,建设两个基本 10 万吨级通用泊位,岸线长度 584 米,年设计吞吐量 650 万吨,并配套建设后方堆场、附建区等设施	项目位于大沽口港区西港池西侧岸线北端，南侧紧邻博迈科临港海洋重工建造基地码头，15 号泊位拟建设一个 3.5 万吨级通用泊位，14 号泊位延长段按 5 万吨级结构设计。岸线长度 260 米，设计吞吐量 100-120 万吨，并配套建设后方堆场	项目位于天津港大沽口港区东端，北侧紧邻大沽沙航道，东侧为防波堤口门，岸线总长度 1,269.25 米（拟建 2 个 5 万吨通用泊位、1 个 7 万吨多用途泊位，1 个 10 万吨多用途泊位，设计吞吐量 740 万吨），并配套建设后方堆场、附建区等设施，总面积约 55.21 万平方米	项目位于大沽口港区北侧岸线中部,已建 2.3 号粮油码头项目东部，占地面积约 25 万平方米，作为 6-7 号通用泊位项目的补充堆场
前期工作进展		码头主体建设中，后方堆场待建	谋划阶段	谋划阶段	谋划阶段
拟使用募集资金规模（万元）	临港港务	25,976	25,006	10,000	10,261
募集资金投入项目的具体方式	临港港务	注资	注资	注资	注资

原始权益人已出具《关于回收资金用途的承诺函》，承诺：

1、原始权益人将遵照规定使用回收资金。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，原始权益人将及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，原始权益人将向交易所提交回收资金投向变更报告并向省级发展改革委备案并说明情况。

2、原始权益人将按照监管政策要求尽快使用回收资金。

3、原始权益人将按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。

4、原始权益人将建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅或商业地产开发领域。

5、原始权益人承诺按照国家发改委制定的有关业务监管细则，在每季度结束后 5 个工作日内向国家发改委投资司直接报送回收资金使用情况，同步抄送再投资项目涉及的省级发展改革委。

6、如违反上述承诺，原始权益人愿接受监管机关的相关处罚。”

原始权益人的控股股东临港控股和发起人临港发展已分别出具《关于募集资金监督的承诺函》，承诺：

“控股股东/发起人承诺按照申报的回收资金用途正常使用不动产基金的回收资金，除此之外不会以任何方式挪用不动产基金的回收资金，并将采取充分措施确保回收资金与控股股东/发起人运营及自有资金相隔离。此外，控股股东/发起人将严格监督原始权益人遵照相关法律法规、规范性文件、业务规则的相关规定使用回收资金。”

第四节 运营管理机构

一、运管机构基本情况

（一）基本信息

1、运营管理统筹机构

表：运营统筹机构基本情况表

事项	内容
公司名称	天津临港投资控股集团有限公司
企业类型	有限责任公司
法定代表人	樊在义
主要负责人员	樊在义（党委书记、董事长）
统一社会信用代码	91120116660345 40XR
成立日期	2007 年 5 月 18 日
营业期限	2007 年 5 月 18 日至 2057 年 5 月 17 日
注册资本	1,871,179.4 万元人民币
注册地址	天津市滨海新区临港经济区渤海十二南路 2336 号
经营范围	以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；机械设备销售；运输设备租赁服务；特种设备出租；自有资金投资的资产管理服务；商业、饮食、服务专用设备销售；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；财务咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；工程管理服务；货物进出口；进出口代理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：投资管理；房地产开发经营；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）

2、运营管理实施机构

表：运营管理实施基本情况表

事项	内容
公司名称	天津临港港务集团有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	李占友
主要负责人员	李占友（党委书记、董事长）

事项	内容
统一社会信用代码	91120116758144489J
注册资本	360,000 万元
成立日期	2004 年 3 月 26 日
营业期限	2004 年 3 月 26 日至 2044 年 3 月 25 日
注册地址	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号
经营范围	许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动；国内船舶代理；国际船舶代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；货物进出口；船舶拖带服务；国内集装箱货物运输代理；集装箱维修；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；木材销售；纸浆销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；化肥销售；煤炭及制品销售；金属制品销售；畜牧渔业饲料销售；建筑装饰材料销售；电子专用设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；食用农产品批发；食用农产品零售。（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）

（二）设立、存续和历史沿革情况

1、运营管理统筹机构

临港控股于 2007 年 5 月 18 日在天津市工商行政管理局登记注册成立，企业法人营业执照注册号为 120107000021691，注册资本 10,000.00 万元，实收资本 10,000.00 万元。

运营管理统筹机构的历史严格情况如下所示

表：运营管理统筹机构历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2007-5-18	设立	经天津市塘沽区人民政府的批准，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币资金 10,000.00 万元发起设立。
2	2007-10	第一次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 12,000.00 万元，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币形式出资。
3	2008-1	第二次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 29,500.00 万元。
4	2008-1	第三次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 37,700.00 万元，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币形式出资。
5	2008-8	第四次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 55,679.40 万元，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币形式出资。

序号	发生时间	事件类型	基本情况
6	2009-4	出资人名称变更	将原天津市塘沽区国有资产管理办公室调整组建为天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会，发行人召开股东会并变更工商登记信息和公司章程，发行人的股东由塘沽区国有资产管理办公室变更为天津市塘沽区国有资产监督管理委员会。
7	2009-6	第五次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 200,000.00 万元，由天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资。
8	2009-8	第六次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 116,300.00 万元，由天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资。
9	2010-1、2010-2、2010-2	第七、八、九次增资	第一次于 2010 年 1 月 31 日前增资 100,000.00 万元，第二次于 2010 年 2 月 10 日前增资 60,000.00 万元，第三次于 2010 年 2 月 28 日前增资 50,000.00 万元，由天津临港工业区管理委员会代天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资。
10	2014-2	出资人变更	公司出资人由天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会变更为天津市滨海新区国有资产监督管理委员会。
11	2014-12	第十次增资	根据《新区国资委关于天津临港投资控股有限公司增资的批复》（津滨国资产权【2014】86 号），滨海新区国资委以货币形式向发行人增资 60,000.00 万元
12	2016-2	第十一次增资	根据公司股东决定，决定变更公司注册资本金，由 731,179.40 万元变更为 931,179.40 万元，变更后，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以货币资金向公司增资至 931,179.40 万元，出资比例 100%。
13	2018	发行人主管单位变化	2003 年 6 月，原临港工业区为中国发改委规划成立的国家级石化基地，原临港产业区是通过围海造地而形成的具有港口功能的工业园区，发行人位于原临港工业区，上级主管部门为原临港工业区管委会，2010 年，原临港工业区和原临港产业区整合成为原临港经济区，上级主管部门为原临港经济区管委会，2018 年，原天津临港经济区管委会与原天津空港经济区管委会合并为天津港保税区，上级主管部门为天津港保税区管委会。
14	2020-3	第十二次增资	根据公司股东决定，决定变更公司注册资本金，由 931,179.40 万元变更为 1,871,179.40 万元，变更后，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以货币资金向公司增资至 1,871,179.40 万元，出资比例 100%。
15	2021-8	股权划转	天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会将 8.3967%股权无偿划转给天津中联置业有限公司。
16	2024-11	控股股东、实际控制人变更	控股股东由天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会变更为天津港保税区国有资产监督管理局；实际控制人由天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会变更为天津港保税区管理委员会。

2、运营管理实施机构

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基

本情况”之“（二）设立、存续及历史沿革”部分。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1、运营管理统筹机构

截至 2025 年 9 月 30 日，临港发展持有临港控股 91.6033%的股权，是临港控股的控股股东，实际控制人为天津港保税区管理委员会。

2、运营管理实施机构

截至 2025 年 9 月 30 日，临港控股持有临港港务 100%的股权，临港港务的控股股东为临港控股，实际控制人为天津港保税区管理委员会。

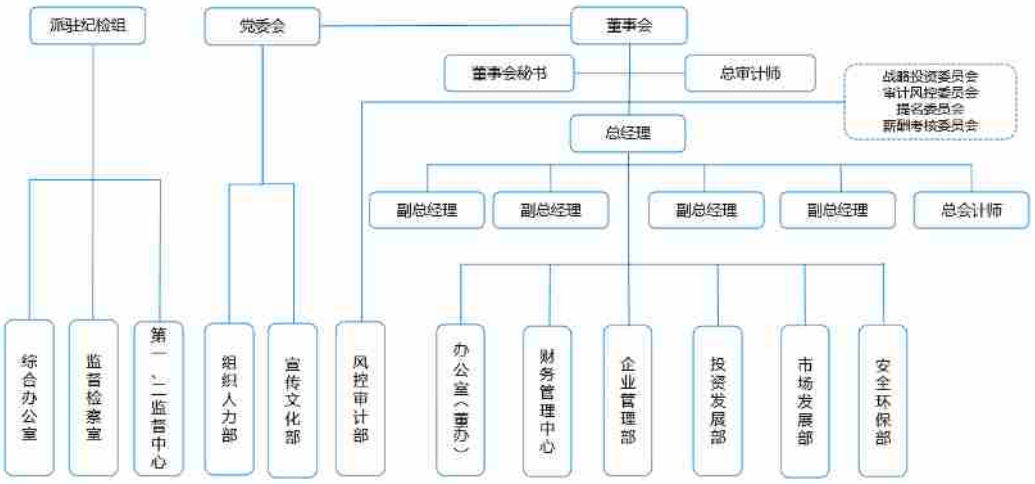
（四）组织架构及内部治理机制情况，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

1、运营管理统筹机构

（1）组织架构

运营统筹机构的组织架构图如下图所示：

图：临港控股组织架构图



临港控股下设以下职能部门，各部门的主要职责如下：

组织人力部：负责党建、组织发展、干部管理、招聘、培训、薪酬福利、员工考核、劳动关系管理以及社保、公积金、个税核算等工作。

宣传文化部：负责宣传，企业文化，工会群团。

风控审计部：负责审计管理、法务管理、风控管理、制度管理、合同管理等工作。

办公室（董办）：负责行政、文秘与档案管理工作，党委会、经办会、董事会会务管理工作，外联与公共关系工作，信访工作，信息化管理工作，后勤管理等相关工作。

财务管理中心：负责财务管理、预算、资金、间接融资、税务、会计、债务管理及外派财务人员管理，社保、公积金、个税等缴纳工作。

企业管理部：负责战略规划、国企改革、经营分析、经营业绩考核、董事会制度建设、董事履职监督和评价、产权登记工作。

投资发展部：负责投资分析、投资项目管理、资本运作等工作，组织对外担保的审查论证等相关工作;负责直接融资，评级工作。负责固定资产及无形资产管理、资产证券化、土地与海域管理等工作、评估备案。

市场发展部：负责资产盘活运营、招商工作。

安全环保部：负责项目策划、建设项目管理、安全环保管理、招标采购管理、安委会日常管理等工作。

第一、第二监督中心：负责监督执纪问责工作。

（2）治理结构

临港控股严格按照《公司法》的要求，不断完善公司法人治理结构建设、规范运作，加强公司制度建设。临港控股已建立了符合现代企业制度要求的较为规范的法人治理框架，设立了股东会、董事会、监事会，聘任了管理层。

1）股东会

临港控股设立了股东会，股东会行使下列职权：

①决定公司的经营方针、中长期发展战略规划；

②决定公司的投资方向、投资规模和投融资计划，按照有关规定批准公司有关重大投资方案；

③委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；

④审议批准公司的年度财务预算方案和年度财务决算方案；

⑤ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥ 审议批准董事会的年度工作报告；

⑦ 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

⑧ 决定公司主营业务范围；

⑨ 对发行公司债券作出决定；

⑩对公司合并、分立、改制、变更公司形式、上市、申请破产、解散和清算等事项作出决定；

⑪批准公司对外担保方案；

⑫批准规定数额以上的公司重大财产处置方案；

⑬批准规定数额以上的公司对外捐赠方案；

⑭批准依法应当报经股东决定的国有股权转让等产权管理事项；

⑮批准公司章程和章程修改方案；

⑯法律法规规定的其他职权。

就前款审议批准公司利润分配方案事宜，由全体股东按照出资比例行使表决权，经代表半数以上表决权的股东通过；如股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上盖章。

2）董事会

根据公司章程，公司设董事会，董事会由包括外部董事和 1 名职工董事在内的 7 名董事组成，其中 6 名董事由临港发展委派，另 1 名职工董事由公司职工代表大会选举产生。公司董事每届任期三年，任期届满履行公司章程相关程序后可以连任。外部董事在本公司连续任职不得超过两届。

董事会设立战略投资委员会、提名委员会、薪酬考核委员会、审计风控委员会，并可根据实际工作需要设其他专门委员会。专门委员会是董事会的专门工作机构，主要由董事组成，为董事会决策提供咨询和建议，对董事会负责。董事会专门委员会负责制定各自的工作规则，具体规定各专门委员会的组成、职责、工作方式、议事程序等内容，经董事会批准后实施。专门委员会在公司章程规定和董事会授权范围内履行职责不得以董事会名义作出任何决定。

提名委员会主任委员由党委书记、董事长担任；审计风控委员会的主任委员由外部董事担任。

专门委员会成员和主任委员由董事长提出人选建议，公司董事会通过后生效。

公司董事会设董事长 1 名，董事长由临港发展依据保税区管委会的决定从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

①制订公司的发展战略和中长期发展规划；

②制订公司年度投资计划，决定公司投资方案；

③制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

④制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑤制订公司增加或者减少注册资本的方案；

⑥制订发行公司债券方案；

⑦制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

⑧制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

⑨制订公司国有资产转让方案；

⑩制定公司的基本管理制度；

⑪决定公司内部管理机构的设置，决定子企业的设立和撤销；

⑫根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

⑬根据有关规定和程序，聘任、解聘公司总经理、副总经理等公司高级管理人员，根据董事长提名聘任解聘董事会秘书，按照有关规定，决定公司高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

⑭制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

⑮决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

⑯听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

⑰批准规定数额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助；

⑱制订公司对外担保方案，批准公司对内担保方案；

⑲制定董事会年度工作报告；

⑳法律、行政法规、章程规定和保税区管委会授权行使的其他职权。

3）经理层

根据公司章程，公司设总经理 1 名，副总经理 4 名，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理。董事会闭会期间，总经理向董事长报告工作。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

①主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

②拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

③拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

④根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

⑤拟订发行公司债券方案及规定数额以上的其他融资方案，批准规定数额以下的其他融资方案；

⑥拟订公司的资产抵押、质押、保证等担保方案；

⑦拟订公司规定数额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司规定数额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

⑧拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

⑨拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

⑩拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；

⑪拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

⑫拟订公司的改革、重组方案；

⑬按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

⑭按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

⑮拟订公司的收入分配方案；

⑯拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

⑰建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

⑱协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

⑲提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

⑳法律、行政法规、章程规定和董事会授权行使的其他职权。

（3）不动产运营相关业务流程

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“八、不动产项目经营模式”之“（一）业务基本情况” 部分。

（4）管理制度与风险控制制度

临港控股重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，临港控股结合自身实际情况，制定并不断完善了包括公司治理、经营管理、制度管理、综合管理、财务管理、采购管理、风险管理、安全生产管理等在内的一系列的内部控制制度。

截至 2025 年 9 月 30 日，临港控股总体风险可控，未发生对公司产生重大不利影响的重大风险事件。

2、运营管理实施机构

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（四）组织架构及内部治理机制情况” 部分。

（五）业务模式及持续经营能力

1、运营管理统筹机构

（1）业务模式

临港控股是天津港保税区下属的国有企业，业务范围覆盖了原临港经济区的滩涂开发、市政等重大施工项目，以及码头运营及港口服务经营等领域，是临港经济区唯一从事围海造陆项目的工程施工的实施主体。作为天津临港经济区重要的开发建设主体，为临港经济区的发展做出了突出贡献。

（2）持续经营能力

近年来，伴随着原临港经济区的持续快速发展，临港控股不断加大改革力度，强化经营管理，资产规模持续增长，综合实力持续提升，已发展成为法人治理结构完善、主业突出、资产明晰、商业化运营的国有大型企业。

作为天津港保税区重要的基础设施建设和国有资本投资主体，临港控股在当地经济发展中发挥重要作用，且能够得到所在地政府及股东多方面的有力支持，具备较强的持续经营能力。

2、运营管理实施机构

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析”部分。

（六）近 3 年及一期的财务数据及主要财务指标分析

1、运营管理统筹机构

（1）主要财务数据

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）对临港控股 2022 年末-2023 年末的合并及公司资产负债表，2022 年度-2023 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中名国成审字【2023】第 0620 号、中名国成审字【2024】第 1681 号）；中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对临港控股 2024 年末的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中喜财审 2025S02167 号）；临港控股编制了 2025 年 9 月 30 日的资产负债表与 2025 年 1-9 月的利润表与现金流量表，尚未经审计。

（万元、%）	2025 年 9 月末/2025 年 1-9 月	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	10,455,441.53	9,921,410.43	11,368,352.41	10,647,514.10
总负债	7,076,139.77	6,476,002.76	7,041,506.02	6,445,606.19
资产负债率	67.68	65.27	61.94	60.54
营业收入	798,294.71	1,025,678.61	1,061,367.90	1,066,104.27
净利润	-26,313.92	57,121.97	22,556.67	30,880.91

经营活动产生的现金流量净额	127,496.93	310,732.21	237,090.96	236,576.86

（2）资产及负债情况

2022 年-2024 年期末及 2025 年 9 月末，运营管理统筹机构的总资产分别为 10,647,514.10 万元、11,368,352.41 万元、9,921,410.43 万元和 10,455,441.53 万元，资产负债率分别为 60.54%、61.94%、65.27%和 67.68%，资产负债率整体较为稳定，资产负债结构较为合理。

（3）收入及盈利情况

2022 年-2024 年度及 2025 年 1-9 月期间，运营管理统筹机构分别实现营业收入 1,066,104.27 万元、1,061,367.90 万元、1,025,678.61 万元和 798,294.71 万元，报告期内营业收入水平保持稳定。2022 年-2024 年度及 2025 年 1-9 月期间，运营管理统筹机构分别实现净利润 30,880.91 万元、22,556.67 万元、57,121.97 万元和-26,313.92 万元，2025 年 1-9 月期间净利润为负数主要系土地补偿收入减少及合并范围变化导致，对运营管理统筹机构实际经营活动无不利影响。

（4）现金流量情况

2022 年-2024 年度及 2025 年 1-9 月期间，运营管理统筹机构经营活动产生的现金流量净额分别为 236,576.86 万元、237,090.96 万元、310,732.21 万元和 127,496.93 万元，运营管理统筹机构经营活动产生的现金流量净额持续为正，经营稳定性较好。

2、运营管理实施机构

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（六）近 3 年及一期的主营业务、主要产品或者服务的基本情况，主营业务收入的主要构成和特征” 部分。

（七）公司资信水平

1、运营管理统筹机构

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/），截至查询日，临港控股不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、

信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日，临港控股在最近 3 年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。最近 1 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等情形

2、运营管理实施机构

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（八）资信水平、商业信用、主体评级情况” 部分。

二、运营管理机构与不动产项目相关的业务情况

（一）经中国证监会备案情况

本基金申请注册过程中，运营管理机构将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

（二）不动产运营管理资质、同行业不动产项目运营管理经验，以及管理的同类资产历史运营表现等

1、运营管理统筹机构

临港控股作为运营管理统筹机构，其主营业务之一就是港口物流，积累了丰富的运营经验，具有一定的运营优势。运营与产业协同方面，通过架设直通腹地工厂的粮油综合廊道，打造出“前港后厂”产业空间布局，实现港产融合；构建公路、铁路、管道、海运四位一体的物流联运体系，提高物流效率。临港控股坚持以客户为中心的服务理念，秉持“业务为核，客户至上”理念，凭借货源掌控、资源配置和作业质量优势打造核心竞争力。安全与智慧港口建设方面，临港控股完善责任体系，落实安全环保管理体系，强化应急管理，保障了港区的安全。

2、运营管理实施机构

标的不动产项目所在的大沽口港区为国家粮食安全战略实施的重要沿海港口、重要粮食进境口岸，依托其交通优势形成粮食运输网络中的关键节点，肩负起粮食保通保畅和民生保障的重任，构建辐射京冀的粮食格局，持续发挥粮食运输“压舱石、顶梁柱”作用，夯实国家粮食运输安全的海运支撑，已形成北方最大的粮油食品加工基地。临港港务作为运营管理实施机构，自 2011 年成立以来，一直负责大沽口港区公共岸线、航道、防波堤的开发建设、运营及进出港船舶调度管理工作。目前临港港务持有并运营的万吨级以上泊位 14 个，其中自营通用泊位 7 个、自营专业化粮油泊位 2 个、下属参控股公司液体化工泊位 5 个；后方堆场总面积约 100 万平方米及 28.6 万吨仓容的粮食筒仓，固定资产累计超 50 余亿元。临港港务目前持有并运营的同类码头与配套设施情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十、资产选取依据”部分。临港港务拥有

自动化的粮食筒仓和仓储系统，可实现对温度、湿度、通风等环境因素的精准控制，为粮食存储提供良好的环境条件，防止粮食霉变、虫害等，保障粮食品质。同时，先进的仓储管理系统可以实现对粮油库存的精准管理，方便客户随时了解货物存储情况。

在运输模式上临港港务积极创新：开展“公转铁+散改集”运输，开辟了京津冀粮食物流新通道。通过与各方紧密配合，优化流程，能够有效缩短铁路专用线直通车的装车等待时间，提高装车效率。

临港港务具备完善的安全管理体系，能够确保粮油码头运营的安全。从粮油装卸过程中的操作规范，到仓储环节的防火、防潮、防虫等措施，再到运输过程中的安全监管，都有严格的制度和流程，全力保障粮油在码头运营过程中的安全。临港港务运营团队在长期的运营过程中积累了丰富的经验，对于粮油码头运营中的各个环节，如货物装卸、仓储管理、质量检测等都有专业的团队和成熟的操作流程，能够高效、规范地处理各种业务，保证粮油码头的稳定运营。

信息化管理系统是临港港务运营的智慧大脑。通过引入先进的港口管理信息平台，临港港务实现了对港口物流全流程的实时监控与精准调度。从货物进港的信息录入、仓储位置分配，到装卸作业指令下达、船舶离港安排，每一个环节都在信息化系统的高效统筹下有序推进。这不仅减少了人为操作失误，还使得各部门之间的沟通协作更加顺畅，能够迅速响应客户需求，为客户提供准确的货物位置查询、运输状态更新等服务，增强了客户满意度与忠诚度，在物流服务质量方面树立了良好口碑。

此外，临港港务设有船舶调度指挥中心，对航道进行独立、统一管理、安排船舶动态，保障船舶高效通航，提升港口运营效率，增强港口吸引力和竞争力。现海关、海事、边检等口岸联检部门均已入驻，为客户提供便捷“一站式”服务，提高货物通关效率，降低客户运营成本。

（三）为管理不动产项目配备的主要负责人员情况、主要负责人员在不动产项目运营或者投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况

1、运营管理统筹机构

（1）主要运营管理人员情况

运营管理统筹机构为本基金的不动产项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员，本基金的不动产项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉港口项目运营管理业务流程，主要的运管管理人员情况如下表所示：

表：运营管理统筹机构的主要人员情况

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
党委书记、董	樊在义	男	1974 年 10 月	硕士研究生	历任天津港保税区规划建设局环保科副科长、科长，天津港保税区安全监督和环境保护局环境保护科科

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
事长					长，天津港保税区安全监督和环境保护局副局长，天津港保税区城市管理局副局长，天津港保税区城市环境管理局副局长、局长，天津港保税区规划国土和建设交通局局长。现任临港控股党委委员、书记、董事长。主持公司党委、董事会全面工作。
党委副书记、总经理	种杨	男	1986 年 2 月	硕士研究生	历任中国长城资产管理公司一级业务员、天津办事处代理业务副主管，工银金融租赁有限公司运营管理部经理、风险资产管理部经理、风险资产管理部高级经理、风险资产管理部副总经理、风险资产管理处置中心副总经理，天津滨海新区国有资本投资运营有限公司副总经理、天津滨海智慧集团总经理（兼）、滨海国投资本（私募基金）执行董事（兼），现任临港控股党委委员、副书记、董事、总经理。主持公司经营管理全面工作。
副总经理	李占友	男	1972 年 1 月	硕士研究生	历任天津机械设备进出口公司财务部经理、财务负责人、天津摩天鑫荣有限公司财务负责人、临港港务财务部副部长、财务部部长兼商务部部长、总经理助理、副总经理、总经理、天津临港铁路建设发展有限公司党支部书记、董事长、临港建设党支部书记、临港控股总经济师、天津粮油商品交易所股份有限公司党支部书记、董事长。现任临港控股副总经理兼任临港港务党委书记、董事长，负责临港控股直接融资、信用评级、投资管理、资产管理工作；主持临港港务党委、董事会工作。
总会计师	周泉	男	1981 年 11 月	硕士研究生	历任天津市地方财政局津南区分局职员，天津泰达工程管理咨询有限公司职员，天津港保税区财政局科员、副主任科员、主任科员、国库科科长、预算科科长，现任临港控股总会计师。负责间接融资、预算管理、财务核算、税务工作、资金支出审核工作。

（2）公司人员构成

截至 2025 年 9 月 30 日，临港控股本部共有员工 74 人，其中高级管理人员及中级管理人员共 27 人。

按学历分布，现有博士 2 名，硕士 37 名，本科生 35 名，合计 74 名。本科及以上学历占比 100%，占比与 2024 年末持平。

表：运营管理统筹机构的人员结构

年份		2025 年 9 月 30 日			2024 年末	
		总量（人数）	占比（%）	较上年变化率（%）	总量（人数）	占比（%）
人员构成	人员总量	74	100.0%	2.8%	72	100.0%
	其中:高级管理人员	9	12.2%	12.5%	8	11.1%
	其中:中级管理人员	18	24.3%	20.0%	15	20.8%

学历	博士	2	2.7%	0.0%	2	2.8%
	硕士	37	50.0%	2.8%	36	50.0%
	本科	35	47.3%	2.9%	34	47.2%
	本科及以上占比自有人员比重	74	100.0%		72	100.0%

2、运营管理实施机构

（1）主要运营管理人员情况

运营管理实施机构为本基金的标的不动产项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员，本基金的标的不动产项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉港口运营管理业务流程，运管管理主要人员情况如下表所示：

表：运营管理实施机构的主要人员情况

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
党委书记、董事长	李占友	男	1972 年 1 月	硕士研究生	历任天津机械设备进出口公司任财务部经理、财务负责人、天津摩天鑫荣有限公司财务负责人、临港港务财务部副部长、财务部部长兼商务部部长、总经理助理、副总经理、总经理、天津临港铁路建设发展有限公司党支部书记、董事长、临港建设党支部书记、临港控股总经济师、天津粮油商品交易所股份有限公司党支部书记、董事长。现任临港控股副总经理兼任临港港务党委书记、董事长，主持临港港务公司党委和董事会工作。
总经理	吴海涛	男	1969 年 6 月	本科	历任天津港第一港埠公司调度室业务员、单船计划员、集装箱业务员、调度员、值班主任、副主任、主任、总经理助理、副总经理，天津港（集团）有限公司调度指挥中心副主任，天津港新兴建材基地筹备组副组长，天津港中煤华能煤码头有限公司党委副书记、代理总经理、总经理，天津港焦炭码头公司党委副书记、总经理，天津南港工业区港务有限公司党总支书记、总经理、董事长，现任临港港务总经理。主持公司日常经营管理工作。
副总经理	任燚	男	1982 年 11 月	本科	历任中交一航局第一工程有限公司员工、天津临港工业区建设开发有限责任公司工程管理部员工，工程管理部副部长、工程管理部部长，现任临港港务副总经理。负责公司战略投资、企业发展、科技发展、信息化建设、新码头筹建、项目前期开发、工程建设、项目验收、港口设施管理等工作。
副总经理	翟征秋	男	1974 年 8 月	研究生	历任天津航道勘察设计研究院技术员、项目总工、项目副经理，临港港务工程技术部主管、调度中心副主任兼安全保卫部副部长、调度中心副主任兼安全质监部部长、总经理助理兼安全质监部部长、总经理助理、副总经理、常务副总经理、副总经理。现任临港港务副总经理。负责公司全面从严治党、基层党组织建设、干部人才队伍建设、统战、工会、群团、采购管理、招投标等工作。

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
总会计师	熊晓川	女	1974 年 3 月	本科	历任平安保险天津分公司核保专员，中审华会计师事务所项目经理、部门经理，临港港务集团审计稽核部副部长（主持工作），临港控股财务部副部长、风控审计部部长，现任临港控股总审计师兼任临港港务总会计师。负责公司会计核算、税务、结算、预算、融资、资金、内控等财务管理工作，监督重大经营决策执行情况和资金使用情况。
副总经理	赵海峰	男	1972 年 3 月	研究生	历任天津港第一港埠公司仓库实习理货、货运科运务员、集装箱作业部副经理、总经理办公室主任、调度室主任、天津港中煤华能煤码头有限公司总经理助理、副总经理，天津港焦炭码头有限公司副总经理，天津港劳务发展有限公司副总经理，现任临港港务副总经理。负责公司港区船舶调度、件杂货和粮油码头生产运营等工作。
副总经理	李旭光	男	1982 年 12 月	研究生	历任唐山港集团京唐港液体化工码头有限公司生产作业科调度控制员、工程技术科设备技术员、设备工艺组长、设备技术科副科长、生产作业科科长、总经理助理兼生产作业科科长、副总经理，天津港石油化工码头有限公司副总经理（职业经理人）、副总经理，现任临港港务副总经理。负责公司安全生产、消防安全、交通安全、应急管理、防汛防潮、环境保护、职业健康、疫情防控、内部保卫、反恐等工作。
副总经理	李海滨	男	1980 年 8 月	本科	历任天津港石油化工码头公司人企部质量体系管理员、企业综合管理员、党办主任助理、党办副主任、总经理办公室副主任（牵头）、总经理办公室主任、总经理助理，天津中燃船舶燃料有限公司党委副书记、代理总经理，现任临港港务副总经理。负责公司市场开发与分析、研究制定业务板块发展与规划、业务营运模式优化、业务计划与业务指标制定、商务结算、航线拓展与客户维护等工作。
业务经营部经理	刘洪斌	男	1983 年 6 月	本科	历任临港港务调度员、码头管理一部主管、业务部副部长、业务部部长、外派高管，现任临港港务业务经营部经理。负责业务经营部全面工作，综合部署公司港口生产、商务管理、货源开发、物流体系建设、客户服务管理以及对外沟通协调等主要业务工作。
安全环保部经理	董承赞	男	1976 年 9 月	硕士研究生	历任交通运输部第一航务工程勘察设计院综合设计所设计工程师，天津临港工业区建设开发有限公司项目发展部项目工程师，临港港务经营发展部员工、经营发展部副部长、经营发展部副部长主持工作、经营发展部部长、外派高管，现任临港港务安全环保部经理。负责公司安全环保部总体工作，统筹对接外部工作，指导、督促公司安全生产、消防安全、交通安全、职业健康、环境保护、应急工作。负责组织推进公司绿色港口中长期战略规划的制订和实施工作。
调度中心主任	梁彧卿	男	1984 年 12 月	硕士研究生	历任天津冀海船舶代理有限公司业务员，临港港务码头管理一部调度员、码头管理一部调度主管、码头管理一部副部长、业务部副部长主持工作、码头管理二部副部长、码头管理二部副部长、招商部部长、外派高管，现任临港港务调度指挥中心主任。负责主持调度中心全面日常工作,负责配合相关职能部门完善大沽口港区通航环境的建设、船舶进出港动态管理。

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
码头管理二部经理	郭强	男	1981 年 11 月	本科	历任临港港务码头管理一部调度员、码头管理一部副部长、招商部副部长主持工作、招商部部长、外派高管、码头管理一部部长，现任临港港务码头管理二部经理。负责码头管理二部的日常管理工作；全面负责粮油码头及筒仓区域的生产和各项管理工作，以及码头创新及改造提升工作。

（2）公司人员构成

截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务共有员工 116 人，其中自有职工 113 人；35 岁以下人员 19 人，占比 16.4%。

按学历分布，现有硕士 21 名，本科生 49 名，合计 70 名。本科及以上学历占比 60.3%，基本与 2024 年末持平。

按职称分布，现有正高级职称 2 名，高级职称 23 名，中级职称 42 名，合计 67 名，中高级及以上职称占比 57.8%，基本与 2024 年末持平。

表：运营管理实施机构的人员结构

年份		2025 年 9 月 30 日			2024 年末	
		总量（人数）	占比（%）	较上年变化率（%）	总量（人数）	占比（%）
人员构成	人员总量	116	100.0%	-3.3%	120	100.0%
	其中:自有职工	113	97.4%	-3.4%	117	97.5%
	35 岁以下人员	19	16.4%	-20.8%	24	20.0%
学历	硕士	21	18.1%	-8.7%	23	19.2%
	本科	49	42.2%	-3.9%	51	42.5%
	本科及以上占比自有人员	70	60.3%	-5.4%	74	61.7%
职称	正高级	2	1.7%	0.0%	2	1.7%
	高级	23	19.8%	-8.0%	25	20.8%
	中级	42	36.2%	-2.3%	43	35.8%
	中级及以上占比从业人员	67	57.8%	-4.3%	70	58.3%

（四）不动产项目运营管理业务制度和流程、运营管理安排

通过多年的不动产项目运营管理工作，临港控股和临港港务形成了一系列稳定、有效的不动产资产运营管理体系和业务流程。

1、业务流程

本不动产项目运营业务属于港口粮食装卸业务，具体的业务流程详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“八、不动产项目经营模式”之“（一）业务

基本情况”部分。

2、管理制度

临港港务作为本不动产项目的直接运营方，通过多年的不动产项目运营管理工作，形成了一系列稳定、有效的不动产资产运营管理制度。

（1）生产运营类

针对标的不动产项目的业务特点，临港港务制定了《2、3 号粮油码头散粮系统操作规程》《2、3 号粮油码头筒仓散粮出仓操作规程》《2、3 号粮油码头油船接卸操作规程》《2、3 号粮油码头中控室管理制度》，对标的不动产项目具体日常运营职责及工作规范进行指导，规范了相应的业务流程，确保运营工作的有序开展。

（2）安全管理类

为加强标的不动产项目的安全管理，临港港务制定了《危险作业安全管理制度》《2、3 号粮油码头船舶靠离泊及作业安全保障管理办法》《2、3 号粮油码头安全文明生产管理制度》等安全管理类制度，上述制度执行能有效控制作业风险、保障人员与资产安全。

（3）财务管理类

临港港务为建立健全财务管理体系，规范财务行为，防范经营风险，发挥财务部门在公司经营管理中的作用，根据《中华人民共和国会计法》《企业会计制度》等有关法律法规和规章制度，结合公司实际情况，制定了《财务分析管理制度》《费用管理制度》《资金管理制度》《预算管理制度》等财务管理制度。

3、运营管理安排

详见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“一、运营管理职责的具体安排和机制”之“（一）具体安排”部分。

（五）项目资金收支和风险管控安排

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“八、不动产项目经营模式”之“（三）运营管理及现金流归集安排” 部分。

（六）运营管理机构独立部门的设立情况

1、相关独立部门的设立情况

运营管理实施机构为运营管理统筹机构控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施，运营管理统筹机构控制的其他一级子公司中不存在与运营管理实施机构直接构成同业竞争关系的主体。运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

2、避免利益冲突的措施

（1）临港控股作为不动产基金的运营管理统筹机构、临港港务作为不动产基金的原始权益人和运营管理实施机构，对避免同业竞争事项做出了承诺

承诺具体内容详见本章“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十一、同业竞争”之“（四）同业竞争缓释措施”之“6、发起人、原始权益人、运营管理机构出具关于避免同业竞争的承诺函”部分。

（2）《运营管理服务协议》中对可能出现同业竞争的缓释措施

详见本章“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十一、同业竞争”之“（四）同业竞争缓释措施”之“2、通过《运营管理服务协议》进行约定”部分。

（七）运营管理机构的职能分工、权责划分、协调机制

基金运作过程中，运营管理统筹机构与运营管理实施机构的职责与角色分工不同，具体如下：

1、运营管理统筹机构

临港控股作为本基金持有不动产项目的运营管理统筹机构，负责统筹和协调《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，包括但不限于：

（1）协调不动产项目资产政策沟通工作。

（2）协调不动产项目资产运营管理工作。

（3）根据运营管理统筹机构内部授权和相关管理制度，运营管理实施机构的重大人事变动应按要求向运营管理统筹机构报送审批，履行完毕内部程序后，将结果向基金管理人报备。

（4）根据运营管理统筹机构内部授权和相关管理制度，运营管理实施机构若发生 1）涉及入池项目竞争风险的新增项目投资；2）对运营管理收益权进行融资、抵质押、转让；需向运营统筹机构报送审批，履行完毕内部程序后，将结果向基金管理人报备。

（5）督促运营管理实施机构协助项目公司制定并持续优化不动产运营管理制度，指导运营管理实施机构开展运营管理工作。

（6）督促运营管理实施机构协助项目公司按照年度运营管理方案及预算管理要求编制年度运营管理方案及运营预算草案，并完成内部审核后，报送至基金管理人及计划管理人。

（7）统筹运营管理实施机构协助项目公司按照报告要求编制月度、季度、半年度及年度运营报告及按基金管理人及监管机构的要求提供信息披露所需信息，并配合基金管理人、计划管理人完成信息披露工作。

2、运营管理实施机构

临港港务作为运营管理实施机构，具体实施《运营管理服务协议》约定的运营管理工作，接受由基金管理人或项目公司、临港控股发出的各项指令、要求、通知、授权等（但《运营

管理服务协议》另有约定的除外），并进行具体落实和具体实施。

第五节 存在重要影响的其他事项

除本招募说明书已披露内容外，不动产项目未涉及重要影响的其他事项。

第三章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估

一、评估情况

评估机构就不动产资产于评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，出具了编号为“世联资产预字 BJ2025060001 号”评估报告和评估报告说明。

经收益法评估，天津临港港务集团有限公司于评估基准日资产组账面价值 91,303.17 万元，资产组评估价值为 287,200.00 万元，评估增值 195,896.83 万元，增值率 214.56%。

（一）评估基准日

2025 年 9 月 30 日。

（二）评估方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。根据《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）》：“第四十四条 评估机构原则上应当以收益法作为不动产项目的主要评估方法”。评估机构在对资产组总体情况和历史经营情况进行了解和分析后，了解到原始权益人具备持续经营的条件，所处的行业也处于稳定发展的阶段，且原始权益人未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，因此对该资产组的评估符合上述收益法应用前提，本次原始权益人 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组评估适宜采用收益法。

（三）评估假设条件

1、基本假设

（1）公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有资源的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间买卖双方都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（2）资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（3）交易假设

假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（4）有限年期假设

纳入评估范围的 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目涉及海域使用权和土地使用权，两者终止日期不同。从资产组对应的经济活动以及经济活动依托的资产场景来看，核心收入为港口资产使用收入中的港口作业包干费收入，其他收入均为衍生业务，而港口作业包干费收入与海域使用权的相关性更高，故确定 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目的收益期终止日期为海域使用权终止日期 2062 年 6 月 25 日。评估基准日为 2025 年 9 月 30 日，因此预测期为 2025 年 10 月 1 日至 2062 年 6 月 25 日。

序号	名称	土地使用权终止日期	海域使用权终止日期	收益期终止日期
1	2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期项目	2075/3/10、2067/7/11	2062/6/25	2062/6/25

2、一般假设

（1）假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（2）假设评估基准日后产权持有人的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

（3）假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响；

（4）委托人及产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（5）假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

3、特殊假设

（1）假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

（2）假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

（3）假设产权持有人相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

（4）假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；

（5）委托人及产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（6）假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

（7）本次评估假设产权持有人于年度内均匀获得净现金流；

（8）假设评估基准日后产权持有人的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

（9）资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

（10）资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

（11）评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

（四）评估过程

1、收益模型的选取

针对本项目的目的和特点，本次选用现金流量折现法模型测算资产组的价值。资产组是指与企业经营相关的、评估基准日后项目未来现金流量所涉及的资产及负债。具体计算模型如下：

$$P=\sum_{i=l}^{n}\frac{NCF_i}{(1+r)^i}$$ -期初最低货币资金保有量

其中：P：经营性资产价值；NCF_i：详细预测期第 i 年资产组自由现金流量；r：税前折现率；n：详细预测期；i：详细预测期第 i 年。

（1）项目未来税前现金流量的计算

项目未来税前现金流量=EBITDA-资本性支出-营运资金追加额+期末营运资金回收额+期末固定资产回收额

=净利润+所得税+利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+期末营运资金回收额+期末固定资产回收额

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用+其他收益+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+期末运营资金回收额+期末固定资产回收额

（2）折现率的计算

基于收益法估值模型，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取所得税前加权平均资本成本（WACCBT）。公式如下：

$WACCBT=R_e\times[E/（D+E）]/（1-T）+R_d\times D/（D+E）$

其中：Re 为权益资本成本，Re=Rf+β×ERP+Rs（Rf 为无风险回报率，β 为企业系统风险

系数，ERP 为市场风险超额收益率，Rs 为企业特有风险超额回报率）；Rd 为债权资本成本；E 为股权价值；D 为付息债务价值；E/（D+E）为股权占总资本比率；D/（D+E）为债务占总资本比率；T 为企业所得税率。

2、收益期和预测期的确定

评估预测期的确定主要依托于资产组核心资产的权利期限，纳入评估范围的 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目涉及海域使用权和土地使用权，两者终止日期不同。从资产组对应的经济活动以及经济活动依托的资产场景来看，核心收入为港口资产使用收入中的港口作业包干费收入，其他收入均为衍生业务，而港口作业包干费收入与海域使用权的相关性更高，故确定 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目的收益期终止日期为海域使用权终止日期 2062 年 6 月 25 日。评估基准日为 2025 年 9 月 30 日，因此预测期为 2025 年 10 月 1 日至 2062 年 6 月 25 日。

码头名称	土地使用权终止日期	海域使用权终止日期	收益期终止日期
2、3 号粮油码头项目以及粮油物流中心一期	2075/3/10、2067/7/11	2062/6/25	2062/6/25

（五）评估参数设置依据

评估机构在本次评估中采取的评估参数设置依据详见本节“二、评估参数取值的合理性”部分。

（六）评估价值

经收益法评估，资产组评估价值为 287,200.00 万元。

（七）账面价值与评估价值的差异情况

资产组账面价值91,303.17万元，资产组评估价值为287,200.00万元，评估增值195,896.83万元，增值率 214.56%。

（八）存续期内部收益率（IRR）

项目	2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目
收益年限	2025 年 10 月 1 日至 2062 年 6 月 25 日，收益年限为 36.73 年
评估方法	收益法
估值规模	287,200.00 万元
评估增值率	214.56%
预测现金流年复合增长率	2.82%
折现率	7.02%
IRR	6.31%

（九）土地到期后存在不动产项目剩余价值的相关安排

根据本项目土地出让合同约定，土地使用者申请续期如未获批，出让人无偿收回国有建设用地使用权，地上附着物给予残值补偿，属于有偿收回；故本次评估机构在进行估值预测中对土地使用权预测属于无偿收回，不考虑期末残余价值，宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施等固定资产按照企业会计准则以其全部资产账面原值的 5%计提残余价值，作为本次期末回收额，该部分对估值结论的影响约为 0.14%。

同时，针对宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施的到期安排，《项目公司股权转让协议》中约定“各方确认，因土地使用权或海域使用权到期，并无法续期，导致基金投资的任意不动产项目无法维持正常、持续运营，从而触发基金终止之时，基金管理人将根据市场环境与不动产项目运营情况判断并经基金份额持有人大会审议，聘请第三方权威评估机构对不动产项目到期后的残余价值进行评估，以对投资者利益最大化为原则制定并实施不动产项目出售方案。首先，基金管理人将结合不动产项目所在区域的港口码头行业格局、市场份额、企业综合实力等因素，在保障港口码头公共服务质量的前提下，平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，选择最佳对手方进行交易处置，尽可能地降低到期处置对投资者造成的不利影响或损失；其次，在同等交易条件下，转让方或其指定关联方有权利优先以等同于经评估的资产组残值的价格受让处置标的；最后，如未找到合适交易对手方，转让方或其指定关联方有义务根据基金管理人指令以等同于处置标的期末净残值的价格受让处置标的。”

二、评估参数取值的合理性

（一）收益期限

1、收益期限确定方法

本次纳入评估范围的标的不动产项目涉及海域使用权和土地使用权，评估机构将收益期终止日期确定为海域使用权终止日期 2062 年 6 月 25 日。评估基准日为 2025 年 9 月 30 日，因此预测期为 2025 年 10 月 1 日至 2062 年 6 月 25 日。

表：收益终止日期表

土地使用权终止日期	海域使用权终止日期	收益期终止日期
2067 年 7 月 11 日、2075 年 3 月 10 日	2062 年 6 月 25 日	2062 年 6 月 25 日

2、收益期限合理性分析

标的不动产项目涉及的海域使用权和土地使用权两者终止日期不同，从资产组对应的经济活动以及经济活动依托的资产场景来看，核心收入为港口资产使用收入中的港口作业包干费收入，其他收入均为衍生业务，而港口作业包干费收入与海域使用权的相关性更高。

综合上述分析，标的不动产项目的收益期限预测充分考虑了收入与资产的相关性，并保持了应有的谨慎性，收益期限预测具备合理性。

（二）吞吐量上限

1、码头实际运营参数情况

近 3 年各泊位分货种船舶停靠数据统计计算，各泊位船舶平均载重量如下：

表：各泊位船舶平均载重量（吨）

泊位编号	货种	船舶平均载重量
粮油 2 号泊位	散货	73,017
粮油 3 号泊位	散货	76,722
粮油 2 号泊位植物油	植物油	/
粮油 3 号泊位植物油	植物油	/

2、泊位通过能力（吞吐量上限）计算

中交一航院基于现状设备计算了通过能力，同时考虑装卸设备数量进行完善情况下（每个泊位增加 1 台带斗门机并完善对应皮带输送线）进行预期通过能力计算。

（1）散粮泊位通过能力计算

1）基于 2 个不同的工作条件对通过能力进行核算：

工作条件 1：基于码头现有装卸设备设施，即每个泊位包含 2 台带斗门机、1 台连续式卸船机及相应的水平运输皮带式。

工作条件 2：基于数量完善后的装卸设备设施，即每个泊位包含 3 台带斗门机、1 台连续式卸船机及相应完善后的水平运输皮带式。

2）泊位按照《海港总平面设计规范》JTS 165-2013 的要求进行计算。

$$P_t = \frac{T\rho}{\frac{t_z}{t_d - \sum t} + \frac{t_f}{t_d}}.G \quad t_z = \frac{G}{p}$$

式中：

T—年日历天数，取 365 天；G—设计船型的实际载货量（t）；t_z—装卸一艘设计船型所需的时间（小时）；P—设计船时效率（吨/小时），按年运量、货舱、船舶性能、设备能力、作业线数和管理等因素综合考虑；t_d—昼夜小时数，取 24 小时；Σt—昼夜非生产时间之和，取 3 小时/天；ρ—泊位利用率；t_f—船舶的装卸辅助作业及船舶靠离泊时间之和（小时）。

3）泊位参数取值及计算如下：

表：2、3 号粮油码头项目泊位通过能力计算

（工作条件 1）

货种	散粮	
泊位编号	**2 号泊位**	**3 号泊位**
年日历天数（天）	345	345
船舶平均载重吨（吨）	73,017	76,722
单机配备数量（台）	3.00	3.00
船时效率（吨/小时）	915	915
装卸一艘设计船型所需的时间（小时）	85.90	90.26
昼夜非生产时间之和（小时）	3.00	3.00
辅助作业及靠离泊时间（小时）	5.00	5.00
泊位利用率（%）	70	70
码头通过能力（万吨）	439	441
合计（万吨/年）		**880.00**

表：2、3 号粮油码头项目理论上可达的最大通过能力

（工作条件 2）

货种	散粮	
泊位编号	**2 号泊位**	**3 号泊位**
泊位作业天数：（天）	345.00	345.00
船舶平均载重吨：（吨）	73,016.55	76,721.63
单机配备数量（台）	4.00	4.00
船时效率（吨/小时）	1,150	1,150
纯装卸船时间（小时）	63.49	66.71
日非作业时间（小时）	3.00	3.00
辅助作业及靠离泊时间（小时）	4.00	4.00
泊位利用率（%）	70	70
码头通过能力（万吨/年）	536.17	537.53
合计（万吨/年）		**1,073.70**

（2）粮油泊位植物油通过能力

液体散货码头泊位设计通过能力可根据《海港总体设计规范》（JTS 165-2013）中公式计算：

$$P_t = \frac{T_y A_\rho t_d}{t_z + t_f + t_p + t_h} G \qquad t_z = \frac{G}{p}$$

式中：

Pt—泊位设计通过能力（t）；Ty—年营运天数（d）；Aρ—泊位有效利用率（%），可取 55%～70%；Td—昼夜小时数，三班制取 24 小时；Gp—设计船型的实际载货量（吨）；tz—装卸一艘船舶所需的净装卸时间（小时），可根据同类泊位的营运资料和船舶装卸设备容量综合考虑；tf—船舶的装卸辅助作业、技术作业及船舶靠离泊时间之和（小时）；tp—油船排压舱水时间（小时）；th—候潮、候流或不在夜间进出航道和靠泊、离泊需增加的时间（小时）；p—设计船时效率（吨/小时）按品种、船型、设备能力和营运管理等因素综合分析确定。

2、3 号粮油码头项目位于大沽沙航道南侧、粮油码头区，为 2 个 7 万吨级散粮泊位，水工结构按 10 万吨级设计。两个泊位总长度 542 米，已经通过论证进行 10 万吨级减载靠泊。植物油作业时，两个泊位可分别停靠 1 艘 50,000 吨级油船和 1 艘 30,000 吨级油船（植物油）。泊位设计通过能力计算参数取值及计算结果如下。

表：2 号泊位设计通过能力计算参数取值及计算结果表

船型（总载重吨）	平均载重吨（吨）	净卸船时间（小时）	辅助作业时间 tf+tp+th（小时）	昼夜小时数	年工作天数（天）	泊位利用率（%）	船型运量比例（%）
2,000	1,600	7	6	24	20	0.6	0.05
3,000	2,500	8	6	24	20	0.6	0.1
5,000	4,500	9	6	24	20	0.6	0.15
10,000	8,000	12	7.5	24	20	0.6	0.2
20,000	16,000	24	7.5	24	20	0.6	0.2
30,000	25,000	26	7.5	24	20	0.6	0.2
50,000	46,000	32	7.5	24	20	0.6	0.1

表：3 号泊位设计通过能力计算参数取值及计算结果表

船型（总载重吨）	平均载重吨（吨）	净卸船时间（小时）	辅助作业时间 tf+tp+th（小时）	昼夜小时数	年工作天数（天）	泊位利用率（%）	船型运量比例（%）
2,000	1,600	7	6	24	20	0.6	0.05
3,000	2,500	8	6	24	20	0.6	0.15
5,000	4,500	9	6	24	20	0.6	0.2
10,000	8,000	12	7.5	24	20	0.6	0.2
20,000	16,000	24	7.5	24	20	0.6	0.2
30,000	25,000	26	7.5	24	20	0.6	0.2

在不进行散粮作业时进行植物油作业，根据近年实际完成运量，植物油作业天暂按 20

天。在上述设定条件下，经计算，2 号泊位植物油计算年通过能力为 10.7 万吨/年；3 号泊位植物油计算年通过能力为 9.4 万吨/年，合计本工程泊位设计年通过能力 20.1 万吨/年。如果来船情况与上述设定条件不同，泊位通过能力可能有相应变化。

（3）泊位通过能力汇总

表：泊位通过能力汇总表

	原设计竣工批复能力（万吨/年）	基于现状理论能力（万吨/年）	增加散粮泊位设备后理论能力（万吨/年）
2 号泊位散粮	300.00	439.00	536.17
3 号泊位散粮	300.00	441.00	537.53
2、3 号泊位植物油	200.00	20.10	20.10
合计	800.00	900.10	1,093.80

表：分货种通过能力表

	散粮（万吨/年）	粮油（万吨/年）	总计（万吨/年）
基于现状码头设备	880.00	20.10	900.10
增加散粮码头设备	1,073.70	20.10	1,093.80

根据上述计算结果，基于工作条件 1，计算通过能力为 900.10 万吨/年，基于工作条件 2，理论可达通过能力 1,093.80 万吨/年。

3、收入假设

2、3 号码头主营业务为粮油装卸、存储周转及附加产生的其他服务收入，历史年度港口资产使用收入统计如下表：

表：历史营业收入统计表

单位：万元

项目	历史数据			
	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
主营业务收入（港口资产使用收入）	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
1、港口作业包干费	11,691.01	18,123.14	17,522.51	15,167.78
1-1 粮食	11,673.80	18,027.76	17,306.45	15,021.15
1-2 食用油	17.21	95.38	216.06	146.63
2、停泊费	202.72	403.27	314.44	363.84
3、库场使用费	646.14	1,657.61	924.71	2,030.03
4、粮油廊道输送费	1,082.65	1,497.51	1,161.01	1,004.64

项目	历史数据			
	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
5、其他	85.39	113.81	97.94	82.63
合计	**13,707.91**	**21,795.33**	**20,020.62**	**18,648.93**

（1）港口作业包干费收入

港口作业包干费收入=吞吐量*港口作业包干费费率

A.吞吐量预测：2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年及以后年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础，并统计分析港口行业吞吐量数据，采用港口行业近十年吞吐量平均增长率 3.80%预测未来年度数据。吞吐量上限为 1,093.80 万吨，预测期内达到吞吐量上限后，以后年度吞吐量保持不变。

B.港口作业包干费费率：港口作业包干费费率实行市场调节价，预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，考虑历史年度市场波动较缓，2026 年-2043 年根据 CPI 指数以每三年增长率 3%预测，后续年度保持稳定不变。

（2）停泊费收入、粮油廊道输送费

停泊费收入、粮油廊道输送费=吞吐量*费用单价

A.吞吐量预测：与港口作业包干费收入中吞吐量预测保持一致。

B.费用单价预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，未来年度保持稳定。

（3）库场使用费收入

库场使用费收入是发生在筒仓的堆存收入，历史年度筒仓处于满负荷运转。预测期内，库场使用费以历史三年平均吞吐量及平均单价预测未来年度收入，并保持稳定，不设定增长。

（4）其他收入

其他收入为港口码头其他零散服务收入，其他收入=吞吐量*费用单价。

吞吐量预测与港口作业包干费收入中吞吐量预测保持一致。该部分收入单价以历史三年平均单价为基础并保持稳定，不设定增长。

4、成本费用

营业成本在企业提供的成本费用预测的基础上，通过对企业历史营业成本明细项和经济性评价中成本明细项的分析，预测成本主要包括办公费、材料费、电费、电话费、服务费、职工薪酬、光纤使用费、海域使用金、技术服务费、劳务费、水费、维修费、物业费、咨询服务费以及租赁费。历史年度主营业务成本如下表：

表：历史年度主营业务成本统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
1	办公费	0.24	0.11	0.00	0.04
2	材料费	318.59	577.72	402.89	265.62
3	电费	478.91	832.17	755.59	640.99
4	职工薪酬	281.10	345.95	364.51	365.08
5	光纤使用费	7.86	10.48	5.99	0.00
6	海域使用金	6.87	9.17	9.17	9.17
7	技术服务费	13.22	57.97	29.45	30.15
8	劳务费	2,089.55	3,365.35	2,869.69	2,773.95
9	水费	16.24	16.11	19.63	17.67
10	维修费	160.93	178.35	173.41	258.60
11	物业费	1.40	13.85	1.58	7.64
12	咨询服务费	3.23	0.28	1.70	5.49
13	租赁费	0.00	32.08	22.64	7.55
14	摊销费	79.56	80.11	80.11	80.11
15	折旧费	2,367.90	2,388.84	1,999.01	1,998.02
16	保险费	91.91	43.42	48.20	58.63
17	其他	4.45	0.49	0.42	0.42
合计		**5,921.95**	**7,952.45**	**6,783.97**	**6,519.13**

（1）营业成本

1）职工薪酬：结合评估基准日工资标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企业职工薪酬制度每年上浮 2.00%。

2）劳务费用：劳务人员为现场作业人员，长期外包给劳务公司，和外包公司签署作业合同，薪资结算与吞吐量有关。通过计算历史期劳务费用与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算劳务费用。

3）海域使用金：海域使用金为按年征收。根据 2、3 号粮油码头项目的用海方式、对应的用海面积、征收标准计算海域使用金。

4）材料费、电费：材料费和电费的产生与主营业务相关，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算该部分成本。

5）维修费、光纤使用费、物业费以及租赁费：维修费主要是码头配套设施设备检维修产生的费用。光纤使用费为码头运营通信产生的费用。物业费为第三方为码头运营提供的物

业管理等服务产生的费用。租赁费为码头运营租赁设备产生的费用。上述费用以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

6）保险费：根据保险公司提供保险方案确定 2025 年保险费，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

7）其他成本：其他成本金额较小，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

5、税金及附加预测

税金及附加包括：城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、环保税和印花税。历史年度税金及附加如下表：

表：历史年度税金及附加统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	**2024 年**	**2023 年**	**2022 年**
1	城建税	47.27	59.80	40.37	33.72
2	教育费	20.26	25.63	17.30	14.45
3	地方教育费及附加	13.51	17.09	11.53	9.64
4	房产税	1.70	2.27	2.27	2.27
5	土地使用税	3.52	4.70	4.70	4.70
6	车船税	0.09	0.62	0.68	0.62
7	环保税	0.04	0.04	2.95	2.81
8	印花税	0.93	9.55	8.35	6.59
9	其他	0.00	0.00	0.00	0.80
税金及附加合计		**87.32**	**119.69**	**88.15**	**75.60**

其中城市维护建设税按应缴增值税额的 7%计缴；教育费附加按应缴增值税额的 3%计缴；地方教育费附加按应缴增值税的 2%计缴；印花税结合历史年度收入比例预测；房产税、土地使用税按照现行有效的税收优惠政策中的计税依据及税率计算，房产税按计税基础的 1.2%预测，土地使用税 1.5 元/平方米/年；环保税参考 2024 年年度数据预测未来年度；印花税按照其占历史年度营业收入的平均比重预测未来年度。

6、销售费用预测

销售费用主要为销售人员的办公费、咨询服务费、招待费、技术服务费、差旅费、保安费、广告费及业务宣传费、码头水深测绘费、光纤使用费、职工薪酬等费用、安全生产费、航标维护费和防疫支出等。历史年度销售费用明细如下：

表：历史年度销售费用统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	**2024 年**	**2023 年**	**2022 年**
1	办公费	1.11	0.67	0.87	0.56
2	咨询服务费	3.95	9.02	6.25	5.43
3	招待费	0.17	0.12	2.93	0.05
4	技术服务费	63.57	54.43	45.13	19.75
5	差旅费	0.74	4.61	2.79	1.65
6	保安费	106.41	198.58	215.86	239.11
7	广告费及业务宣传费	0.00	0.14	4.39	0.29
8	码头水深测绘费	3.56	4.74	4.74	4.74
9	光纤使用费	4.21	8.51	14.43	18.97
10	职工薪酬	301.69	365.13	339.84	300.34
11	安全生产费	107.84	204.55	186.32	84.44
12	防疫支出	0.00	0.06	0.00	58.57
合计		**593.25**	**850.55**	**823.56**	**733.89**

（1）职工薪酬的预测，结合评估基准日工资标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企业职工薪酬制度每年上浮 2.00%。

（2）保安费：根据企业日常管理需求保安人员数量较为稳定，与收入规模无直接关联关系。该费用以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

（3）码头水深测绘费：码头水深测绘费主要是码头必要的测绘产生的费用，该费用较为稳定，与收入规模无直接关联关系，以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3.00%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

（4）安全生产费：根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》，交通运输包括道路运输、铁路运输、城市轨道交通、水路运输、管道运输。其中水路运输是指以运输船舶为工具的经营性旅客和货物运输及港口装卸、过驳、仓储。故被评估单位属于交通运输企业，该类型企业安全生产费以上一年度营业收入为依据，普通货运业务计提比例为 1.00%，客运业务、管道运输、危险品等特殊货运业务计提比例为 1.50%。

（5）其他销售费用：评估人员根据各项费用在历史年度中的支付水平，以企业发展规

模和收入增长情况为基础，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

7、管理费用预测

管理费用主要为管理人员的职工薪酬、办公费、宣传费、车辆费用、燃料费、物业管理费、水费、电费、维修费、租赁费、咨询服务费、路桥费、交通费、电话费、技术服务费以及其他等。历史年度管理费用明细如下：

表：历史年度管理费用统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
1	办公费	6.36	17.79	21.88	29.05
2	宣传费	0.47	8.50	8.62	32.48
3	车辆费用	2.36	5.11	6.27	5.17
4	燃料费	3.22	5.75	6.21	7.50
5	物业管理费	148.05	277.04	299.05	274.05
6	水费	8.42	14.64	18.36	9.93
7	电费	40.77	77.32	81.71	70.32
8	维修费	5.29	14.45	4.76	7.33
9	租赁费	2.11	4.16	8.22	6.88
10	咨询服务费	16.86	31.80	42.69	44.56
11	电话费	0.90	1.70	1.83	1.88
12	技术服务费	7.83	6.60	10.67	20.57
13	职工薪酬	141.19	207.53	214.12	233.69
14	其他	16.75	22.09	28.92	23.29
15	**合计**	**400.59**	**694.49**	**753.30**	**766.70**

（1）职工薪酬：管理费用中的人工成本结合评估基准日工资标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企业职工薪酬制度每年上浮 2.00%。

（2）物业管理费、维修费：物业管理费为企业绿植租摆费，维修费为非码头运营产生的办公管理维修内容。上述费用与收入规模无直接关联关系，以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3.00%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

（3）其他管理费用：评估人员根据各项费用在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占

比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

8、营运资金增加额预测

营运资金增加额系指资产组在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、应收账款等所需的基本资金以及应付的款项等。

营运资金的预测，一般根据企业最近几年每年营运资金占用额占营业收入的比例进行分析和判断，在历史平均比例水平基础上结合企业目前及未来发展加以调整。通过计算一个资金周转周期内所需的资金，确定每年企业营运资金需求量及营运资金占营业收入的比例。根据预测企业未来付现成本以及年资金周转次数预估年营运资金需求量，确定年营运资金的占用额。

评估基准日正常营运资金=流动资产-流动负债=货币资金+应收款项-应付款项-应交税费。

以后年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金。

9、资本性支出的分析预测

资本性支出主要为维持企业经营生产能力，长期资产达到经济使用年限时的更新资本性支出。

对于更新资本性支出，按照评估基准日存量资产以及新增资产的规模、根据每一项资产的经济使用年限和已使用年限，详细预测其更新资本性支出发生的时点，结合更新资本性支出的总金额平均到预测期各年度进行预测。本次评估范围内更新资本性支出主要是机械设备、其他等的更新支出。

10、期末残值的分析预测

本次评估期末营运资金回收额按照营运资金期末占用额确认。期末资产回收额根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》约定：“本合同约定的使用年期届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前 1 年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下土地的，出让人应当予以批准。土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有建设用地使用权证书，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施由出让人收回根据残余价值给予土地使用者相应补偿。”本次评估假设土地使用权属于无偿收回，故不考虑期末残余价值；宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施等固定资产按照《天津市国有建设用地使用权出让合同》约定和企业会计准则以其全部资产账面原值的 5%计提残余价值，作为本次期末回收额。

11、折现率

基于收益法估值模型，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取所得税前加权平均资本成本（WACCBT）。公式如下：

WACCBT=Re×[E/(D+E)]/(1-T)+Rd×D/(D+E)

其中：Re 为权益资本成本，Re=Rf+β×ERP+Rs（Rf 为无风险回报率，β 为企业风险系数，ERP 为市场风险超额收益率，Rs 为企业特有风险超额回报率）；Rd 为债权资本成本；E 为股权价值；D 为付息债务价值；E/(D+E)为股权占总资本比率；D/(D+E)为债务占总资本比率；T 为企业所得税率

（1）无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。于评估基准日，10 年期以上国债的到期年收益率为 1.86%，本次评估以该收益率作为无风险收益率。

（2）β 的确定

本次评估选取同花顺 iFinD 数据端公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，对比公司的 β 值为含有自身资本结构的 β 值，将其折算为不含自身资本结构的 β 值，如下：

A.计算对比公司的 βU

βU=βL/[1+（1-T）×D/E]

式中：D－债权价值；E－股权价值；T－适用所得税率。

将对比公司的 βU 计算出来后，取其平均值作为原始权益人的 βU。

B.计算原始权益人 βL

根据以下公式，计算原始权益人 βL

βL=βU×[1+(1-T)×D/E]

将原始权益人 βL 作为计算原始权益人 WACC 的 β。

（3）资本结构

收益法评估，采用的资本结构为可比公司资本结构平均值作为目标资本结构或原始权益人真实资本结构。

通过分析原始权益人与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合原始权益人未来年度的融资规划情况，最终采用目标资本结构作为原始权益人的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

（4）市场风险溢价的确定

市场风险溢价是市场期望报酬率与无风险报酬率之差。其中，市场期望报酬率 Rm 以中

国 A 股市场指数的长期平均收益率为基础进行计算。本次选用沪深 300 指数作为标的指数，自交易开始以年为数据频率计算几何平均数得到市场期望报酬率 Rm，再减去相应年份的平均无风险报酬率 Rf，从而确定市场风险溢价 Rm-Rf。经测算，目前中国市场风险溢价为 7.03%。

（5）公司特有风险调整系数 Rs 的确定

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合投资收益率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资收益率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额收益率。

公司特别风险溢价主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，一般认为这些特别风险包括，但不局限于：客户聚集度过高特别风险、产品单一特别风险、市场集中特别风险、原材料供应聚集过高特别风险、公司治理风险、管理者特别风险等。综合以上因素及结合企业目前经营现状，确定本次评估原始权益人特有风险调整系数为 1.50%。

（6）债权收益率的确定

债权收益率实际上是被评估企业的债权人期望的投资收益率。不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资收益率也应不尽相同，因此企业的债权收益率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

鉴于债权收益率需要采用复利形式的到期收益率；同时，在采用全投资现金流模型并且选择行业最优资本结构估算 WACC 时，债权收益率 Rd 应该选择该行业所能获得的最优的 Rd，因此，一般应选用投资与标的企业相同行业、相同风险等级的企业债券的到期收益率作为债权收益率指标。

本次评估采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）五年期利率 3.50%作为债权收益率。

（7）税前加权平均资本成本的确定

加权平均收益率利用以下公式计算：

WACCBT=Re×[E/(D+E)]/(1-T)+Rd×D/(D+E)

其中：WACCBT 为加权平均收益率；E 为股权价值；Re 为股权收益率；D 为付息债权价值；Rd 为债权收益率；T 为企业所得税率。

根据上述计算得到所得税为 25%时，原始权益人加权平均收益率为 7.02%。

12、估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的标的项目及市场信息所做出的判断。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，评估机构主要针对吞吐量增速、

付现成本、资本性支出和折现率取值情景下的估值进行敏感性分析：

表：压力测试情况表

影响参数		情境下估值（万元）	估值变动比例
基准假设		287,200.00	0.00%
吞吐量增速	增长 10%	295,600.00	2.92%
	增长 5%	291,700.00	1.57%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	283,000.00	-1.46%
	下降 10%	278,400.00	-3.06%
付现成本	增长 10%	276,700.00	-3.66%
	增长 5%	281,800.00	-1.88%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	291,900.00	1.64%
	下降 10%	297,000.00	3.41%
资本性支出	增长 10%	286,000.00	-0.42%
	增长 5%	286,600.00	-0.21%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	287,800.00	0.21%
	下降 10%	288,400.00	0.42%
折现率取值	7.72%	261,500.00	-8.95%
	7.37%	273,900.00	-4.63%
	7.02%（基准假设）	287,200.00	0.00%
	6.67%	301,500.00	4.98%
	6.32%	316,900.00	10.34%

三、期后重大事项

评估基准日后不动产项目没有发生收入或成本重大变化，或者对评估价值、现金流产生重大影响的事项。

第二节 现金流测算分析

一、可供分配金额测算

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了《基金可供分配金额测算报告》，《基金可供分配金额测算报告》包括预测合并资产负债表、合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额计算表及相关附注。中喜会计师事务所对《基金可供分配金额测算报告》进行了审核并出具了编号为“中喜专审 2026Z00088 号”的可供分配金额测算报告审核报告。投资者应当阅读《基金可供分配金额测算报告》及审核报告全文，具体请参见本招募说明书附件。

《基金可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对阅读《基金可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《基金可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间、2026 年度模拟预测可供分配金额分别为 29,912,726.70 元和 12,0944,871.65 元，假设基金发行规模为 2,395,000,000.00 元，并按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配，2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间、2026 年度模拟预测现金流分派率分别为 4.96%（年化）、5.05%。特别地，《基金可供分配金额测算报告》假设本基金取得项目公司控股权的日期为 2025 年 10 月 1 日。需特别说明的是，因本基金实际设立日期以及取得项目公司控股权的日期并非 2025 年 10 月 1 日，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间的实际可供分配金额与预测现金流分派率需要根据本基金在 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间对项目公司享有控股权的实际天数进行折算。

（一）预测合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及可供分配金额计算表

1、预测合并资产负债表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内预测合并资产负债表如下：

表：不动产基金预测合并资产负债表

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 日预测数	2026 年 12 月 31 日预测数
资产：		
货币资金	30,412,726.70	125,944,871.65
应收账款	1,502,530.38	622,786.34

项目	2025 年 12 月 31 日预测数	2026 年 12 月 31 日预测数
固定资产	2,700,020,487.79	2,609,993,545.61
在建工程	609,493.64	609,493.64
无形资产	154,860,217.47	151,325,732.94
资产总计	**2,887,405,455.98**	**2,888,496,430.18**
负债：		
应付利息	406,972.22	406,972.22
合同负债	7,691,015.46	32,950,370.78
长期借款	490,000,000.00	490,000,000.00
其他负债	461,460.93	1,977,022.25
负债合计	**498,559,448.61**	**525,334,365.25**
所有者权益：		
实收基金	2,395,000,000.00	2,395,000,000.00
未分配利润	-6,153,992.63	-31,837,935.07
所有者权益合计	**2,388,846,007.37**	**2,363,162,064.93**
负债和所有者权益总计	**2,887,405,455.98**	**2,888,496,430.18**

2、预测合并利润表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内预测合并利润表如下：

表：不动产基金预测合并利润表

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
一、营业总收入	**47,573,800.00**	**197,952,000.00**
其中：营业收入	47,573,800.00	197,952,000.00
二、营业总成本	**53,727,792.63**	**193,723,215.74**
其中：营业成本	45,066,455.40	166,895,206.29
其中：折旧摊销	27,709,801.09	102,463,751.16
税金及附加	1,369,294.52	5,230,361.40
管理费用	3,547,898.27	6,946,648.05
其中：管理人报酬	1,207,342.47	4,790,000.00
其中：托管费	60,367.12	235,893.33
财务费用	3,744,144.44	14,651,000.00
三、利润总额	**-6,153,992.63**	**4,228,784.26**

项目	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
减：所得税费用	-	-
四、净利润	**-6,153,992.63**	**4,228,784.26**

3、预测合并现金流量表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内预测合并现金流量表如下：

表：不动产基金预测合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	44,239,930.78	237,483,780.67
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	**44,239,930.78**	**237,483,780.67**
购买商品、接受劳务支付的现金	18,417,864.89	68,376,587.72
支付的各项税费	3,162,511.94	12,005,046.63
支付其他与经营活动有关的现金	3,547,898.27	6,946,648.05
经营活动现金流出小计	**25,128,275.10**	**87,328,282.40**
经营活动产生的现金流量净额	19,111,655.68	150,155,498.27
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	10,059,626.62
收购不动产项目公司所支付的现金净额	1,803,232,818.60	
投资活动现金流出小计	**1,803,232,818.60**	**10,059,626.62**
投资活动使用的现金流量净额	**-1,803,232,818.60**	**-10,059,626.62**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	2,395,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	**2,395,000,000.00**	**-**
向基金份额持有人分配支付的现金		29,912,726.70
支付募集资金相关的发行费用	-	
偿还借款本金支付的现金	577,128,938.16	-
偿还借款利息支付的现金	3,337,172.22	14,651,000.00
筹资活动现金流出小计	**580,466,110.38**	**44,563,726.70**

项目	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	**1,814,533,889.62**	**-44,563,726.70**
四、现金及现金等价物净增加额	**30,412,726.70**	**95,532,144.95**
加:年初现金及现金等价物余额	-	30,412,726.70
五、年末现金及现金等价物余额	**30,412,726.70**	**125,944,871.65**

4、可供分配金额测算表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟可供分配金额计算表如下：

表：不动产基金可供分配金额计算表

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
一、合并净利润	**-6,153,992.63**	**4,228,784.26**
二、将合并净利润调整为息税折旧及摊销前利润（EBITDA）	**25,299,952.90**	**121,343,535.42**
折旧和摊销	27,709,801.09	102,463,751.16
利息支出	3,744,144.44	14,651,000.00
所得税费用	-	-
三、其他调整	**4,612,773.80**	**-398,663.77**
当期购买不动产项目等资本性支出	-1,803,232,818.60	-
不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）	-	-
不动产项目资产减值准备的变动	-	-
不动产项目资产的处置利得或损失	-	-
支付的利息和所得税费用	-3,744,144.44	-14,651,000.00
应收和应付项目的变动	-5,781,325.00	27,654,660.67
未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（例如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-500,000.00	-13,902,324.44
其他可能的调整项，例如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,817,871,061.84	500,000.00
四、可供分配金额	**29,912,726.70**	**120,944,871.65**

（二）基金可供分配金额测算的基础假设

1、在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

2、在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

3、在目前经营的任何国家或地区，税基或税率（无论是直接还是间接）都不会有实质性的变化。

4、目前已从相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

5、业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

6、有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本性支出的需求，以维持稳定的发展。

7、无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

8、业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

9、市场需求和单价的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

10、不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

11、经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

12、不会受到本基金招募说明书“风险因素”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

13、目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对可供分配金额测算报告产生重大影响。

14、主要客商或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

15、在预测期内，假设本基金不会发生扩募。

（三）基金可供分配金额测算的特定假设

1、不动产基金发行份额募集的资金

假设本基金的募集规模合计为 239,500.00 万元，募集资金拟全部投资于专项计划，专项计划收购 SPV 公司股权并支付增资款合计 79,827.45 万元，向 SPV 公司和项目公司合计发放关联方借款 159,622.55 万元，SPV 公司对临港港务股权转让对价是 181,607.11 万元，剔除项目公司带入的现金 1,283.82 万元后，本基金收购不动产项目所支付的现金净额是

180,323.28 万元。完成上述交易后，专项计划持有 SPV 公司 100%股权和关联方债权以及项目公司关联方债权，SPV 公司持有项目公司 100%股权。

2、项目公司股权收购

不动产基金成立后将通过资产支持专项计划及 SPV 公司取得项目公司 100%的股权，由于不动产基金和项目公司受同一或相同的多方最终控制，本次收购的项目公司相关资产（及负债）不具备“投入-加工处理过程-产出”三要素合一的业务特征，不构成准则定义的“业务”，因此本次交易实质为资产收购，可供分配金额测算报告以对项目公司股权收购作为资产收购交易进行编制。

3、吸收合并的完成

根据本基金的交易安排，《基金合同》生效后，在完成专项计划设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向临港港务收购项目公司等交易步骤后，项目公司将对 SPV 公司进行吸收合并，SPV 公司注销，项目公司继续存续，从而实现 SPV 公司对专项计划的债务下沉至项目公司，基金存续期项目公司向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，从而节约存续期间的企业所得税。编制可供分配金额测算报告时，假设 2026 年 1 月 1 日项目公司完成对 SPV 公司的吸收合并。

4、假设基金成立日对外借款情况

假设在基金成立日，项目公司已经偿还存量固定资产贷款 57,712.89 万元，保留固定资产贷款余额为 49,000.00 万元。

5、预测合并资产负债表和预测合并利润表的附注和具体假设

（1）货币资金

预测期末货币资金包括模拟项目公司重组交易带入的货币资金、发行基金份额收到的现金、收购不动产项目公司股权所支付的现金净额、支付募集资金相关的发行费用、偿还借款本金及支付利息的现金、经营活动产生的现金流量净额以及向基金份额持有人进行收益分配产生的现金变动。

表：货币资金预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
库存现金	-	-
银行存款	30,412,726.70	125,944,871.65
其他货币资金	-	-
合计	30,412,726.70	125,944,871.65

（2）应收账款

预测期末应收账款依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，计算2024年度的应收账款周转率，并预计相关结算方式和周转率于预测期间不变。

表：应收账款预测情况

单位：元

项目	2025年12月31预测数	2026年12月31预测数
应收账款	1,502,530.38	622,786.34
合计	1,502,530.38	622,786.34

（3）固定资产

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至固定资产的金额作为初始入账成本，加上每年资本性支出金额，并扣除每年计算的折旧金额后计算得出预测期内的固定资产期末余额。

假设原有预计剩余使用寿命及预计净残值率保持不变，采用直线法对预测期间的折旧进行预测。

表：固定资产预测情况

单位：元

项目	2025年12月31预测数	2026年12月31预测数
2、3号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目对应的固定资产	2,700,020,487.79	2,609,993,545.61
合计	2,700,020,487.79	2,609,993,545.61

（4）在建工程

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至在建工程的金额作为初始入账成本，假设在预测期内在建工程不发生变化。

表：在建工程预测情况

单位：元

项目	2025年12月31预测数	2026年12月31预测数
2、3号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	609,493.64	609,493.64
合计	609,493.64	609,493.64

（5）无形资产

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至无形资产的金额作为初始入账成本，扣除每年计算的摊销金额后计算得出预测期内的无形资产期末余额。假设原有预计剩余使用寿命保持不变，采用直线法对预测期间的摊销进行预测。

表：无形资产预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
土地使用权	154,860,217.47	151,325,732.94
合计	154,860,217.47	151,325,732.94

（6）应付利息

预测期末应付利息依据标的不动产项目的《固定资产贷款合同》长期借款利息进行预测。预测期内，贷款利率假设按照基准日 5 年期以上贷款市场报价利率减 51 个基点（一个基点为 0.01%），即 2.99%进行预，年末十天利息尚未支付。

表：应付利息预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
长期借款利息	406,972.22	406,972.22
合计	406,972.22	406,972.22

（7）合同负债

预测期末合同负债依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，计算 2024 年度的预收账款周转率，预计相关结算方式和周转率于预测期间不变，并扣除 6%待转销项税额。

表：合同负债预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
合同负债	7,691,015.46	32,950,370.78
合计	7,691,015.46	32,950,370.78

（8）长期借款

预测期末长期借款假设在基金成立日，项目公司已经偿还存量固定资产贷款 57,712.89 万元，保留固定资产贷款余额为 49,000.00 万元。

表：长期借款预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数

银行借款	490,000,000.00	490,000,000.00
合计	490,000,000.00	490,000,000.00

（9）其他负债

预测期末其他流动负债根据项目公司预测期期末的合同负债金额乘以 6%计算。

表：其他负债预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
待转销项税额	461,460.93	1,977,022.25
合计	461,460.93	1,977,022.25

（10）营业收入

营业收入主要包含港口作业包干费、停泊费、粮油廊道输送费、库场使用费等。预测期内，各项收入明细预测如下：

表：营业收入预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
港口作业包干费	38,705,300.00	165,804,300.00
停泊费	820,700.00	3,543,800.00
粮油廊道输送费	5,075,500.00	15,770,400.00
库场使用费	2,748,800.00	11,868,600.00
其他	223,500.00	964,900.00
合计	**47,573,800.00**	**197,952,000.00**

1）港口作业包干费

港口作业包干费=吞吐量*港口作业包干费率

①吞吐量预测：2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。

②港口作业包干费率：港口作业包干费率实行市场调节价，市场波动较缓，2025 年 10-12 月和 2026 年度的港口作业包干费率参考历史三年平均费率。

2）停泊费、粮油廊道输送费

停泊费、粮油廊道输送费=吞吐量*费用单价

①吞吐量预测：2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年

度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。

②费用单价预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，未来年度保持稳定。

3）库场使用费

库场使用费是发生在筒仓的堆存收入，历史年度筒仓处于满负荷运转。预测期内，库场使用费以历史三年平均吞吐量及平均单价预测未来年度收入，并保持稳定不设定增长。

4）其他收入

其他收入为港口码头其他零散服务收入，其他收入=吞吐量*费用单价。

2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。该部分收入单价以历史三年平均单价为基础并保持稳定不设定增长。

（11）营业成本

表：营业成本预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
运营管理服务费用	17,049,984.60	63,154,882.56
保险费	283,753.54	1,135,014.15
海域使用金	22,916.17	141,558.42
折旧及摊销	27,709,801.09	102,463,751.16
合计	**45,066,455.40**	**166,895,206.29**

营业成本包括运营管理服务费用、保险费、海域使用金、折旧及摊销。

1）运营管理服务费用

运营管理服务费用包含运营管理机构为项目公司后续运营提供的相关服务所约定的费用。

预测期间含税运营管理服务费用由固定运营管理费用、考核费和浮动运营管理费用构成。根据运营管理机构与项目公司签订的《运营管理服务协议》，于 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间及 2026 年度本基金将发生固定运营管理费用分别为 1,705.00 万元和 6,315.49 万元。

假设预测期间的考核费为零。假设预测期间标的不动产项目的 EBITDA 实际值等于 EBITDA 目标值，故浮动运营管理费用为零。

2）保险费

根据保险公司提供的保险方案确定 2025 年保险费，2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间的保险费按照 2025 年全年保险费减去截至 2025 年 9 月 30 日已发生保险费金额计算得出，并根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

3）海域使用金

海域使用金为按年征收。根据 2、3 粮油码头项目的用海方式、对应的用海面积、征收标准计算海域使用金。

4）折旧及摊销

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至固定资产、无形资产和在建工程的金额作为初始入账成本，假设原有预计剩余使用寿命及预计净残值率保持不变，采用直线法对预测期间的折旧及摊销进行预测。

（12）税金及附加

表：税金及附加预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
房产税	5,662.85	22,651.40
土地使用税	33,719.44	68,954.77
环保税	0.00	426.59
印花税	64,550.69	79,180.80
专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税	1,265,361.54	5,059,147.84
合计	**1,369,294.52**	**5,230,361.40**

税金及附加包括房产税、土地使用税、环保税、印花税和专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税。

1）房产税、土地使用税按照现行有效的税收优惠政策中的计税依据及税率计算，环保税按历史年度平均数预测未来年度；印花税按照其占历史年度营业收入的平均比重预测未来年度。项目公司的主要税种的计税依据和税率如下：

表：项目公司的主要税种的计税依据和税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算、简易计税）	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计算缴纳	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	3%

税种	计税依据	法定税率
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	2%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%
房产税	从价计征-房产税计价部分原值的 70%	1.2%
土地使用税	实际占用的土地面积	1.5 元/平方米/年
其他税费	按照国家和地方有关规定缴纳	

2）项目公司现行有效的优惠税收政策及批文如下：

根据财政部 税务总局公告 2023 年第 5 号《财政部 国家税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

根据国家税务局《国家税务局关于对交通部门的港口用地征免土地使用税问题的规定》（〔89〕国税地字第 123 号），对港口的码头（即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等）用地，免征土地使用税。

2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间、2026 年度的税金及附加预测中均考虑了以上现行的城镇土地使用税的税收优惠政策，因土地使用税税额标准处于较低水平，即使上述现行税收优惠政策被取消，预计也不会对标的不动产项目的可供分配现金流测算产生重大不利影响。

3）专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税：根据税务相关法规和实务操作，对于专项计划从项目公司收取的利息或利息性质的收入适用简易计税办法，按 3%的征收率缴纳增值税，并按实际缴纳增值税的 12%税率缴纳增值税附加税。

（13）管理费用

表：管理费用预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
基金管理人报酬	1,207,342.47	4,790,000.00
基金托管费	60,367.12	235,893.33
发行费用	1,800,000.00	-
其他费用等	480,188.68	1,920,754.72
合计	**3,547,898.27**	**6,946,648.05**

管理费用包括管理人报酬、托管费、发行费用及其他费用等。

1）管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬主要包括基金管理人及计划管理人费用，托管费主要包括基金托管费及专项计划托管费。

本基金的管理费按本基金募集资金金额的 0.20%的年费率计提。管理费计算方法如下：

H＝E×0.20%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

H 为每季度应计提的基金管理费

E 为本基金募集资金金额（含募集期利息）；若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）

本基金的托管费按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的 0.01%的年费率计提。托管费计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产（《基金合同》生效日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）；若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）。

计算 2026 年度托管费的基金资产净值按照基金募集资金加上 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间基金净利润并减去预计宣告分配的 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算。

假设基金层面的管理人报酬、托管费当年计提当年支付。

2）发行费用：募集本基金所发生的相关发行费用。

3）其他费用：本基金的其他费用为存续期内的专业服务费和管理人员薪酬。其中专业服务费包括审计费、资产评估费、律师费、信息披露费等，依据对预测期间预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测，按照每年度含税金额 140.00 万元进行预测，管理人员薪酬参照本基金预计聘请管理人员的数量和市场询价进行预测，按照每年度 60.00 万元进行预测。其他费用中存续期不足一年的按时间比例折算。

（14）财务费用

表：财务费用预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
长期借款利息	3,744,144.44	14,651,000.00
合计	**3,744,144.44**	**14,651,000.00**

本基金的财务费用为长期借款利息。

1）长期借款利息依据项目公司的《固定资产贷款合同》进行预测。预测期内，贷款利率假设按照基准日 5Y LPR-51bp（1 个 bp 为 0.01%），即 2.99%进行预测。假设项目公司在 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间、2026 年度不偿还借款本金。

2）假设本基金存放银行的均为活期存款且平均余额较小，银行存款的利息收入预测为 0.00 元。

（15）所得税费用

预测期间所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。基于专项计划与项目公司在基金成立之后的股东借款安排，预测期内项目公司需要支付给专项计划的股东借款利息费用均能够进行税前抵扣，考虑相关税务抵扣后无产生需纳税的应纳税所得额。基于上述假设，预测期内预计的所得税费用为 0.00 元。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。

（16）可供分配测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能发生的应收款项坏账准备、可能发生的营业外收支项目，因此，预测期间内，资产减值损失、营业外收入和营业外支出金额为 0.00 元。

6、预测可供分配金额计算表附注和具体假设

（1）应收和应付项目变动金额为应收账款、合同负债、应付利息等预测金额变动产生的金额。本基金依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，分别计算 2024 年度的应收账款和合同负债周转率，并预计相关结算方式和周转率于预测期间不变。本基金依据已签订的《固定资产贷款合同》的付息约定进行预测并预计付息方式于预测期间不变。假设本基金在预测期间内的税金均当期支付。

（2）未来资本性支出主要为收益年期内，主要是建筑物、构筑物一机器设备和一其他设备及软件等设施设备的更换支出，以及配合生产规模增长所需的新增资产支出。经分析项目公司的固定资产和无形资产构成类型、使用时间、使用状况、更新的周期、生产规划以及新增资产计划等，预计每年所需的更新支出。

在评估预测中，项目公司未来每年资本性支出的平均值为 890.23 万元。本基金假设 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间不发生资本性支出，于 2026 年度假设发生 890.23 万元（不含税）的资本性支出并于当年年末支付。

（3）未来合理的相关支出预留主要为未来合理期间内的运营费用，包括未来合理期间内的运营管理服务费、保险费、基金费用、应付账款及应交税费、预留的不可预见费等。2025年10月1日至2025年12月31日期间和2026年度合理的相关支出预留金额分别为50.00万元和500.00万元。

7、预测合并现金流量表预测附注和具体假设

（1）不动产项目运营收到的现金包含港口作业包干费、停泊费、库场使用费、粮油廊道输送费等营业收入、增值税销项发生额及相关应收账款、合同负债余额在预测期内的变动。假设预测期内收入能够按合同约定定期收取，不会发生坏账。由于吞吐量（吞吐量上限为1,093.80万吨）每年存在一定涨幅，因此营业收入、增值税销项发生额在预测期内也会相应上涨。

（2）购买商品、接受劳务支付的现金包含营业成本中的运营管理服务费用、保险费、海域使用金。

（3）支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用。项目公司预测期各项税费假设当年12月31日前完成支付。

（4）支付其他与经营活动有关的现金包含支付的基金管理费、托管费和其他费用。

（5）购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为本基金发生的重大资本性支出。

（6）收购不动产项目公司股权所支付的现金净额为本基金的募集资金扣除预留费用和向项目公司发放的借款，剔除项目公司带入的现金后，取得不动产项目向原始权益人支付的现金净额。

（7）发行基金份额收到的现金为不动产基金发行基金份额募集的资金。

（8）偿还借款利息支付的现金为项目公司偿还固定资产贷款的借款利息金额。

（四）期初现金余额的具体构成及重要提示

根据《可供分配金额测算审核报告》，项目公司期初带入的现金金额为1,283.82万元，此款项为标的不动产项目于评估基准日预收的含税港口费用余额，为评估基准日备考资产负债表的合同负债（不含税金额）与其他流动负债（待转销项税额）合计对应的货币资金。上述货币资金应与标的不动产项目一并重组注入项目公司，从而扣减收购标的不动产项目所支付的现金金额。

标的不动产项目存在预收港口费用系由其业务收款模式决定，即客商原则上应于每条船靠泊前预付该船港口作业包干费，标的不动产项目收到预付款后，将款项确认为合同负债与待转销项税额，船舶离港后，根据作业确认单据进行结算，差额部分实行多退少补，并将相应金额由合同负债结转计入主营业务收入。

基于上述预收款业务模式，于评估基准日的预收港口费用余额属于标的不动产项目尚未履行完毕合同义务而收到的客商预付款项，实际履行合同义务和确认收入的时点晚于评估基准日，发生于《可供分配金额测算审核报告》的预测期间，故评估基准日对应预收港口费用的货币资金与标的不动产项目一并重组至项目公司形成期初现金余额具备合理性。假设评估基准日的预收港口费用余额对应的合同义务均在 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间履行完毕并于该期间确认收入，则项目公司的期初货币资金就转化为了该期间可用于分配的运营收益，故纳入 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间的可供分配金额具备合理性。

（五）可供分配金额和评估现金流存在差异的原因

《评估报告》与《可供分配金额测算报告》对现金流预测的口径不同，《评估报告》的范围基于与标的不动产项目相关的流动资产、固定资产、无形资产及流动负债，《可供分配金额测算报告》基于公募基金获得的标的不动产项目 100%股权，并考虑了标的不动产项目层面的外部银行借款及公募基金层面发生的费用和基金管理人对合理预留项的假设，因此《评估报告》与《可供分配金额测算报告》预测的现金流结果不宜直接对比，选取“息税折旧摊销前利润（EBITDA）扣除资本性支出”指标进行比较。2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间、2026 年度差异分别为 -14.92%和 -8.91%。2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间，《评估报告》与《可供分配金额测算报告》差异超 5%的原因为当期假设专项计划收取内部关联借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税、基金管理人和托管人报酬、交易环节相关费用、专业服务费和管理人员薪酬等其他管理费用；上述费用在《可供分配金额测算报告》中考虑，未在《评估报告》中考虑。

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度可分配的金额与上述 EBITDA 扣除资本性支出存在差异，主要差异产生原因为财务费用、应收应付调整、项目公司重组交易带入的期初现金余额的分配、基金管理人基于审慎假设每年预留的不可预见费和合理运营费用。

表：《评估报告》和《可供分配金额测算报告》预测现金流的差异情况

单位：元

	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测值		**2026 年度预测值**		**差异原因**
报告类型	**评估报告**	**可供分配金额测算报告**	**评估报告**	**可供分配金额测算报告**	
营业收入	47,573,800.00	47,573,800.00	197,952,000.00	197,952,000.00	无差异
付现成本	17,836,502.74	26,017,991.54	65,616,204.21	91,259,464.58	
运营管理支出、保险费、海域使用金及税金	17,836,502.74	18,725,948.83	65,616,204.21	64,431,455.13	主要系专项计划收取借款利息产生的不可

	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测值		2026 年度预测值		差异原因
报告类型	评估报告	可供分配金额测算报告	评估报告	可供分配金额测算报告	
					抵扣的增值税及附加税
财务费用	-	3,744,144.44	-	14,651,000.00	项目公司固定资产贷款产生的借款利息《评估报告》未涉及
管理人报酬与托管费	-	1,267,709.59	-	5,025,893.33	《评估报告》未涉及
其他管理费用	-	2,280,188.68	-	1,920,754.72	2025 年 10-12 月期间的差异为本基金交易环节的相关费用及未来需发生的专业服务费和管理人员薪酬，2026 年度的差异为需发生的专业服务费和管理人员薪酬，《评估报告》均未涉及
EBITDA	29,737,297.26	25,299,952.90	132,335,795.79	121,343,535.42	
资本性支出	-	-	8,902,324.44	8,902,324.44	无差异
EBITDA-资本性支出	29,737,297.26	25,299,952.90	123,433,471.35	112,441,210.98	
《可供分配金额测算报告》较《评估报告》之差异		-14.92%		-8.91%	

（六）存续期分派计划

根据本基金《基金合同》约定，本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。基金管理人将根据不动产经营情况和市场情况，在不影响基金份额持有人利益的情况下，适当增加每年收益分配的次数。

二、资本性支出

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目资本性支出[9]平均为每年 1,778.58 万

[9] 资本性支出=在建工程本年新增（不含资本化利息金额）-在建工程本年减少+固定资产本年新增

元，其中 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出金额较高，累计支付 6,474.70 万元，主要是由于支付粮油物流中心一期工程项目的工程尾款和 2、3 号粮油码头土地出让金导致，此项支出属于标的不动产项目建设一次性大额支出，主要包括粮油物流中心一期筒仓项目二阶段工程尾款、粮油连接廊道工程尾款和 2、3 号粮油码头项目土地出让金，不属于未来运营期间常态化发生支出，剔除后 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出平均为每年 364.24 万元。

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的固定资产结构

单位：万元

年份	资本性支出		常态化资本性支出总额
	总额	其中：非常态化资本性支出	
2025 年 1-9 月	1,721.18	1,669.41	51.77
2024 年	3,270.99	2,679.05	591.94
2023 年	1,482.54	955.30	527.23
2022 年	194.96	-	194.96
平均	**1,778.58**	**1,414.34**	**364.24**

未来资本性支出主要为收益年期内，对机器设备及其他设备等设施设备的更换支出，以及配合生产规模增长所需的新增资产支出。经分析项目公司的固定资产和无形资产构成类型、使用时间、使用状况、更新的周期、生产规划以及新增资产计划等，预计每年所需的更新支出。

在评估预测中，项目至预测年限届满预计资本性支出合计为 38,295.54 万元，每年平均值为 896.69 万元。评估预测水平高于剔除非常态化资本性支出因素影响后的历史三年一期平均水平，相关预测假设较为合理。

根据《运营管理服务协议》规定，存续期内运营管理机构每年上报资本性支出预算时，预算金额应不超过当年资本性支出上限值（资本性支出上限值为初始发行时的评估预测设定的资本性支出年度费用加计往前资本性支出结余）。若资本性支出超过年初预算，则超出部分由项目公司在当年运管费中进行扣除，并于次年相应减少资本性支出上限值，将上一年度扣除运管费对运营管理机构进行补回。上述资本性支出安排，保证了资本性支出不会超过评估预测值，具有合理性。

三、敏感性分析

可供分配金额测算报告中可供分配金额预测基于多项假设进行，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项可能并非如预期发生，因此，可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额预测的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期间内，营业收入和付现营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感性分析结果如下：

表：2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动%
营业收入	上升 5%	29,912,726.70	32,196,021.80	7.63
营业收入	下降 5%	29,912,726.70	27,626,969.76	-7.64
付现成本	上升 5%	29,912,726.70	29,078,017.52	-2.79
付现成本	下降 5%	29,912,726.70	30,744,974.05	2.78

表：2026 年度敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动%
营业收入	上升 5%	120,944,871.65	130,448,992.14	7.86
营业收入	下降 5%	120,944,871.65	111,437,414.54	-7.86
付现成本	上升 5%	120,944,871.65	117,849,161.33	-2.56
付现成本	下降 5%	120,944,871.65	124,037,245.36	2.56

四、分派率及 IRR

基于本次基金模拟发售规模为人民币 23.95 亿元（实际发售规模根据发售结果最终确定），2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间、2026 年度可供分配现金预测值分别为人民币 29,912,726.70 元和 12,0944,871.65 元，年化现金流分派率预测值分别为 4.96%（年化）、5.05%，基金存续期内部收益率（IRR）为 6.31%。

截至评估基准日，10 年期国债收益率为 1.8605%，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间预测分派率超过 10 年期国债收益率 3.0946%、2026 年度预测分派率超

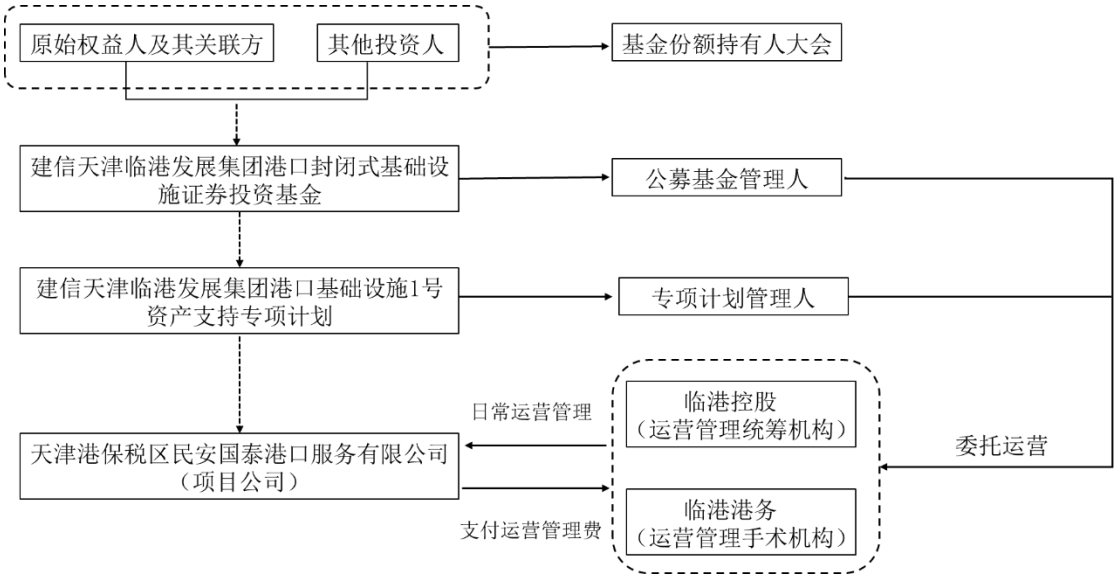
过 10 年期国债收益率 3.1894%，基金存续期内部收益率（IRR）超过 10 年期国债收益率 4.4508%。

第四章 治理机制与运营管理安排

第一节 不动产基金治理机制

一、分层决策机制

（一）分层决策机制



为规范本基金运作，保障基金份额持有人合法权益，提升基金存续期管理质效，本基金已系统设置“基金份额持有人大会-基金管理人-项目公司”分层决策机制，各决策主体的决策权限与职责边界如下：

1、决策权限

项目公司不设股东会，其股东无项目公司相关事项的独立决策权限，向上穿透后将由公募基金管理人及公募基金份额持有人大会行使相关职权。公募基金管理人决策的相关事项如下表所示：

表：由公募基金管理人决策的项目公司相关事项

决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 5%（含 5%）的关联交易
决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%（含 20%）的不动产项目购入或出售事项
决定项目公司的经营方针和投资计划
审议批准项目公司的经营计划和投资方案
审议批准项目公司的年度财务预算方案、决算方案
委派和更换项目公司的董事及财务负责人，决定有关董事及财务负责人的报酬事项
审议批准项目公司董事的报告

审议批准项目公司的利润分配方案和弥补亏损的方案，以及对资产、负债、权益和现金流产生负向影响的特殊财务事项
对项目公司的对外融资，包括发行项目公司债券、银行借款（含到期借款续借、新增银行借款）以及非银行借款方式融资、项目公司债务重组（包括但不限于再融资）以及项目公司的金融性投资作出决定
审议批准项目公司对外提供担保、资产抵押或者质押的相关方案
审议批准项目公司发生的法律纠纷的处理方案
审批项目公司就所持有的不动产项目等资本性支出与提升标的不动产项目的技改等
审批年度预算外项目公司的对外支出事项
发生任一法定解聘情形的，解聘运营管理机构
对项目公司增加或者减少注册资本作出决定
对项目公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定
修改项目公司章程
向董事推荐项目公司的经理等高级管理人员的人选
确定和变更项目公司会计政策或会计方法
项目公司重大纳税方案的调整
项目公司重大风险事件处置、问责、监控报告的审批
确定和变更项目公司年度评估机构、审计机构
项目公司印章证照、账册合同、账户管理权限与本基金的交割
审批不动产项目运营报告
审议批准项目公司发生的重大法律纠纷的处理方案

本基金的基金份额持有人大会不设日常机构。基金份额持有人大会决策的相关事项如下表所示：

表：由公募基金份额持有人大会决定的项目公司相关事项

基金份额持有人大会一般决议决策的事项	除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 20%（不含 20%）且低于基金净资产 50%（不含 50%）的不动产项目购入或出售
	除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 5%（不含 5%）且低于基金净资产 20%（不含 20%）的与项目公司相关的关联交易
	除法定解聘情形以外，解聘、更换运营管理机构
	其他与项目公司相关的需经基金份额持有人大会一般决议决策的事项
基金份额持有人大会特别决议决策的事项	除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目购入或出售
	除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的与项目公司相关的关联交易
	其他与项目公司相关的需经基金份额持有人大会特别决议决策的事项

2、触发条件

（1）除法律法规或中国证监会另有规定或基金合同另有约定外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

1）提前终止《基金合同》；

2）更换基金管理人；

3）更换基金托管人；

4）转换基金运作方式；

5）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

6）变更基金类别；

7）本基金与其他基金的合并；

8）变更基金投资目标、范围或策略；

9）本基金扩募；

10）延长《基金合同》期限；

11）决定修改基金合同的重要内容；

12）除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 20%（不含 20%）的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售；

13）除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易；

14）除法定解聘情形以外，解聘、更换运营管理机构；

15）变更基金份额持有人大会程序；

16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

17）单独或合计持有基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

18）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；

19）终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

20）法律法规、《基金合同》、专项计划文件或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

（2）在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：

1）不动产项目所有权期限延长的，基金合同期限相应延长；

2）收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金和特殊目的载体承担的费用；

3）在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

4）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

5）基金推出新业务或服务；

6）基金管理人在发生法定解聘情形时解聘运营管理机构从而对基金合同及相关文件进行修改；

7）对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化；

8）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构；

9）按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

10）增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

11）本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易；

12）以下事项发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会：

①本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目的；

②在基金合同生效之日起 6 个月内建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

③本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

④本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内成功购入首个不动产项目；

⑤本基金投资的全部不动产项目出现无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流的情形时；

⑥《基金合同》约定的其他情形；

⑦相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

13）上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司增加基金上市交易、结算、份额

转让的新功能，基金管理人在履行适当的程序后增加相应功能；

14）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（3）其他事项触发基金管理人来决策。

3、表决规则

（1）基金份额持有人表决规则

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。中国证监会及上海证券交易所另有规定的除外。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除法律法规规定或下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。发生下列情形的，以特别决议通过方为有效：

①转换基金运作方式；

②更换基金管理人或者基金托管人；

③除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，提前终止《基金合同》或延长《基金合同》期限；

④本基金与其他基金合并；

⑤对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

⑥除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售；

⑦连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

⑧除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的书面表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具

书面意见/进行网络投票的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（2）不动产与另类资产投资决策委员会表决规则

不动产与另类资产投资决策委员会的表决原则依据少数服从多数的原则，表决形式分为赞成、反对和弃权三种。所有表决事项，需经三分之二以上（含三分之二）的赞成票表决通过。

不动产与另类资产投资决策委员会会议决议以书面纪要形式生成，与会成员对会议决议持异议的，应在会议纪要上予以注明。不动产与另类资产投资决策委员会可根据需要，对会议内容进行记录。

不动产与另类资产投资决策委员会会议纪要和记录应以书面形式经全体成员签字方可生效。

4、执行路径

（1）基金份额持有人大会

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。执行路径为基金份额持有人大会-基金管理人-项目公司。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金份额持有人会议的召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

（2）基金管理人的决策的事项，执行路径为基金管理人-项目公司。

（二）业务参与机构在基金治理中的权利与义务

1、基金管理人的权利及义务

（1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

1）依法募集资金；

2）自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；

3）依照《基金合同》收取管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

4）发行和销售基金份额；

5）按照规定召集基金份额持有人大会；

6）依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

8）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；

11）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

12）在依据法律法规履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及《基金合同》进行信息披露；

13）依照法律法规为基金的利益对被投资资产行使权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、流动性服务商、评估机构、财务顾问或其他为基金提供服务的外部机构；

16）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

17）决定涉及公募基金的投资者关系年度计划及活动；

18）决定涉及公募基金的新闻稿件的组织和发布；

19）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、扩募、非交易过户等的业务规则；

20）依照法律法规为基金的利益直接或间接对标的不动产项目行使的相关权利，包括但不限于：

①不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、提前终止专项计划或延长专项计划期限、决定修改专项计划文件重要内容等；

②SPV 股东、项目公司股东享有的权利；

③标的债权的债权人享有的权利。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利。

21）筛选符合本基金投资策略的不动产项目作为潜在购买标的，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当在进行投资分析、尽职调查等工作的基础上，将合适的潜在标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

22）对相关资产进行出售可行性分析、资产评估等工作，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当将资产出售相关事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

23）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%（含 20%）的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售事项、决定不动产基金直接或间接对外借款、决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 5%（含 5%）的关联交易等；

24）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他权利。

（2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

1）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

2）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记等事宜；

3）办理基金备案手续；

4）自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

5）按照有关规定运营管理不动产项目；

6）派员负责项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

7）发生任一法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

8）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

9）配备足够的具有不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的人员进行本基金的不动产项目的运营管理；

10）按照法律法规规定和《基金合同》约定，专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《基金指引》第三十八条规定的不动产项目运营管理职责，也可根据《基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

11）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

12）除依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

13）依法接受基金托管人的监督；

14）按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基金中期和年度合并及单独财务报表；

15）编制基金定期报告与临时报告；

16）严格按照《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

17）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

18）按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

19）依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

20）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

21）按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

22）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

23）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

24）基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

25）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

26）因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当

承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

27）监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

28）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

29）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

30）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

31）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

32）建立并保存基金份额持有人名册；

33）从事不动产基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化管理；

34）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

2、基金托管人的权利及义务

（1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

1）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产；

2）依《基金合同》约定获得托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

3）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

4）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户，为基金办理证券交易资金清算；

5）提议召开或召集基金份额持有人大会；

6）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他权利。

（2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基

金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；配备足够的专业人员开展不动产基金托管业务；

3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

4）除依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

7）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户；

8）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

9）监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

10）保守基金商业秘密，除《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露；

11）复核、审查基金管理人计算的基金净资产；基金托管人复核基金信息披露文件时，应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

12）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

13）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人有未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

14）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

15）建立并保存基金份额持有人名册；

16）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

17）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

18）依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

19）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

20）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

21）因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

22）按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

23）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

24）基金托管人从事不动产基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化托管；

25）监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

26）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

27）法律法规及中国证监会规定的其他应由基金托管人履行的职责及《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

3、资产支持证券管理人的权利及义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，资产支持证券管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

（1）资产支持证券管理人的权利

1）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》《认购协议》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于基础资产投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益；

2）资产支持证券管理人有权在《标准条款》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件允许的范围内，将专项计划账户中的资金进行合格投资；

3）资产支持证券管理人有权根据专项计划文件的约定收取管理费；

4）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》第 19 条的约定终止专项计划的运作；

5）资产支持证券管理人有权委托资产支持证券托管人托管专项计划资金，并根据《专项计划托管协议》的约定，监督资产支持证券托管人的托管行为，并针对资产支持证券托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益；

6）当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任；

7）中国法律规定及专项计划文件约定的其他权利。

（2）资产支持证券管理人的义务

1）资产支持证券管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》《标准条款》及《计划说明书》的约定为资产支持证券持有人提供服务；

2）资产支持证券管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制制度，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，为专项计划单独记账、独立核算，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账；

3）资产支持证券管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于受让 SPV100%的股权、按照《SPV 股权转让协议》约定对 SPV 缴纳出资，按照《SPV 股东借款合同》约定向 SPV 提供借款、支付与前述交易相关的税费（如有）；

4）资产支持证券管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受资产支持证券托管人对专项计划资金拨付的监督；

5）资产支持证券管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具资产支持证券管理人《收益分配报告》和《资产管理报告》及履行相关的信息披露义务，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息；

6）资产支持证券管理人应按照《标准条款》第 13 条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益；

7）资产支持证券管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 20 年；

8）在专项计划终止时，资产支持证券管理人应按照《管理规定》《标准条款》《认购协议》《计划说明书》及《专项计划托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜；

9）因资产支持证券管理人自身或其代理人的过错导致专项计划资产产生损失的，应向资产支持证券持有人承担相应的赔偿责任；

10）监督、检查 SPV、项目公司等机构的持续经营情况和基础资产现金流状况，出现重大异常情况的，资产支持证券管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全；

11）因资产支持证券托管人过错造成专项计划资产损失时，资产支持证券管理人应代资产支持证券持有人向资产支持证券托管人追偿；

12）资产支持证券管理人应监督资产支持证券托管人、监管银行及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则资产支持证券管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任；

13）资产支持证券管理人应对标的资产进行尽职调查；

14）中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

4、资产支持证券托管人的权利及义务

除《专项计划托管协议》约定的权利和义务之外，资产支持证券托管人还应享有以下权利，承担以下义务：

（1）资产支持证券托管人的权利

1）资产支持证券托管人有权依据《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，保管专项计划的现金资产；

2）资产支持证券托管人有权按照《专项计划托管协议》的约定收取专项计划的托管费；

3）资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人的划款指令违反法律、行政法规、《管理规定》《专项计划托管协议》约定的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现资产支持证券管理人出具的《收益分配报告》中内容违反《专项计划托管协议》约定，有权要求其改正，并拒绝执行收益分配方案；资产支持证券管理人未能改正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行，并应及时向中国基金业协会报告，同时抄送对资产支持证券管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失（但资产支持证券托管人有过错的除外），资产支持证券托管人不承担责任；

4）因资产支持证券管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，资产支持证券托管人有权向资产支持证券管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产；

5）中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他权利。

（2）资产支持证券托管人的主要义务

1）资产支持证券托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。但资产支持证券托管人对于已划转出托管账户的财产，以及处于资产支持证券托管人实际控制之外的财产不承担保管责任；

2）资产支持证券托管人应依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行资产支持证券管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来；

3）资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人的划款指令违反《管理规定》有关规定或者《专项计划托管协议》约定的，如该资金划拨指令未被执行，则应不予执行并立即通知资产支持证券管理人限期改正；资产支持证券管理人未能改正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行，并向中国基金业协会、对资产支持证券管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构报告。如果该资金划拨指令已经被执行，则应以书面形式通知资产支持证券管理人限期改正，并向中国基金业协会、对资产支持证券管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构报告；

4）专项计划账户收到项目公司分配的股利后，根据资产支持证券管理人的要求，资产

支持证券托管人以相关约定的方式通知资产支持证券管理人。在项目公司股利分配日，资产支持证券管理人可以通过网上银行查询专项计划账户资金变动情况，资产支持证券管理人也可以向资产支持证券托管人发送查询通知，由资产支持证券托管人向资产支持证券管理人提供专项计划账户资金变动情况。如果资产支持证券管理人发现项目公司未能于每一个项目公司股利分配日将相应的股利划付到专项计划账户，经资产支持证券管理人通知，资产支持证券托管人应在项目公司股利分配日后的 1 个工作日内将上述事项以电子邮件或传真方式通知资产支持证券管理人，以便资产支持证券管理人采取相应积极措施；

5）专项计划账户收到项目公司偿还的标的债权本息后，根据资产支持证券管理人的要求，资产支持证券托管人以相关约定的方式通知资产支持证券管理人。在标的债权还款日，资产支持证券管理人可以通过网上银行查询专项计划账户资金变动情况，资产支持证券管理人也可以向资产支持证券托管人发送查询通知，由资产支持证券托管人向资产支持证券管理人提供专项计划账户资金变动情况。如果资产支持证券管理人发现项目公司未能于每一个标的债权还款日将相应的标的债权本息划付到专项计划账户，经资产支持证券管理人通知，资产支持证券托管人应在标的债权还款日后的 1 个工作日内将上述事项以电子邮件或传真方式通知资产支持证券管理人，以便资产支持证券管理人采取相应积极措施；

6）资产支持证券托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向资产支持证券管理人提供有关资产支持证券托管人履行《专项计划托管协议》项下义务的专项计划托管报告（包括《当期专项计划托管报告》和《年度专项计划托管报告》）；

7）专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，资产支持证券托管人应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以传真的方式通知资产支持证券管理人：

①发生资产支持证券托管人解任事件；

②资产支持证券托管人的法定名称、营业场所等工商登记事项发生变更；

③资产支持证券托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

④资产支持证券托管人经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定；

⑤其他中国法律及监管要求规定的情形；

8）资产支持证券托管人应按照《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，协助资产支持证券管理人要求专项计划账户开户机构，按资产支持证券管理人要求将专项计划账户的银行结算证明通过邮寄、电子邮件或传真方式发送给资产支持证券管理人，专项计划账户开户机构负责保管原件。资产支持证券托管人应妥善保存《SPV 股权转让协议》等与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的交易记录、会计账册等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起 20 年；

9）在专项计划终止或《专项计划托管协议》终止时，资产支持证券托管人应协助资产支持证券管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核资产支持证券管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配；

10）资产支持证券托管人因故意或过失而错误执行或未及时执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，资产支持证券托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接损失负赔偿责任。除此之外，资产支持证券托管人对因正确执行资产支持证券管理人的合法指令而对专项计划造成的损失不承担赔偿责任；

11）资产支持证券托管人应严格遵守《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的相关规定，在资产支持证券存续期履职过程中履行资产支持证券托管人职责；

12）中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他义务。

（三）基金管理人关于流动性管理的相关安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照《上海证券交易所基金业务指南第 2 号——上市基金做市业务（2024 年 12 月修订）》及其他相关规定执行。

二、基金份额持有人大会

（一）基金份额持有人大会规则的主要内容

1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如决定修改基金合同的重要内容、决定终止《基金合同》、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及《基金合同》规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第 8 条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席

或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（3）会议记录

1）基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

2）现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

①会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

②会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；

③出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

④对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

⑤律师及计票人、监票人姓名；

⑥法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

3）通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

①会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；

②参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

③律师及计票人、监票人姓名；

④法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

（二）基金份额持有人权利、行使程序

1、基金份额持有人权利

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。中国证监会及上海证券交易所另有规定的除外。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

2、基金份额持有人行使程序

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

（1）现场开会

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

（2）通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对书面表决意见及/或网络投票的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的书面表决意见及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取书面表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

3）本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票；

4）上述第（3）项中直接出具书面意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面意见/进行网络投票的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

（3）在法律法规和监管机关允许的情况下，本基金的基金份额持有人亦可采用其他非书面方式授权其代理人出席基金份额持有人大会，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

（4）在会议召开方式上，本基金亦可采用其他非现场方式或者以现场方式与非现场方式相结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会和通讯方式开会的程序进行。

（三）基金份额持有人会议的召集、通知、决策机制和信息披露等重要事项

1、召集

（1）除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

（2）基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

（3）基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（4）单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开

的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（5）单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

（6）基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

2、通知

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

1）会议召开的时间、地点和会议形式；

2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

4)授权委托证明的内容要求(包括但不限于代理人身份,代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点；

5）会务常设联系人姓名及联系电话；

6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

7）就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式；

8）召集人需要通知的其他事项。

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等。

（3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管

人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对书面表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

3、决策机制

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。中国证监会及上海证券交易所另有规定的除外。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

（1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除法律法规规定或下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

（2）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。发生下列情形的，以特别决议通过方为有效：

1）转换基金运作方式；

2）更换基金管理人或者基金托管人；

3）除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，提前终止《基金合同》或延长《基金合同》期限；

4）本基金与其他基金合并；

5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

6）除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售；

7）连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

8）除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的书面表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见/进行网络投票的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

4、信息披露

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金份额持有人会议的召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。召开基金份额持有人大会

第二节 运营管理安排

本基金发行后，由基金管理人、运营管理机构（含运营管理统筹机构、运营管理实施机构）共同为项目公司、不动产项目提供运营管理服务。

一、运营管理职责的具体安排和机制

（一）具体安排

1、基金管理人

基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

（1）及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等。

（2）建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。

（3）建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章。

（4）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险。

（5）制定及落实不动产项目运营策略。

（6）签署并执行不动产项目运营的相关协议。

（7）收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等。

（8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等。

（9）实施不动产项目维修、改造等。

（10）不动产项目档案归集管理等。

（11）按照《基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计。

（12）依法披露不动产项目运营情况。

（13）提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益。

（14）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险。

（15）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产。

（16）中国证监会规定的其他职责。

2、运营管理机构

基金管理人委托临港控股作为运营管理统筹机构、临港港务作为运营管理实施机构为项目公司、不动产项目提供运营管理服务，并负责以下运营管理职责：

（1）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险。

（2）制定及落实不动产项目运营策略。

（3）签署并执行不动产项目运营的相关协议。

（4）收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等。

（5）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等。

（6）实施不动产项目维修、改造等。

就上述运营管理工作，基金管理人、项目公司与运营管理机构（含运营管理统筹机构、运营管理实施机构）就标的不动产项目签订《运营管理服务协议》，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

3、基金管理人对运营管理机构的履职监督机制

《运营管理服务协议》已约定基金管理人对运营管理机构的履职监督机制，基金管理人对运营管理机构的监督检查权具体包括：（a）检查运营管理机构与不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同、文件以及其他资料；（b）运营管理机构运营情况，以及出具的运营管理定期/临时报告情况进行检查；（d）财务预算执行情况；（e）就基金管理人为维护基金份额持有人利益监督运营管理机构履职而合理认为必要的其他事项进行检查。

其中，基金管理人对运营管理机构从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件、履职情况、财务预算执行情况的检查频率不少于每半年 1 次。

4、突发事件的处理和披露机制

基金管理人和运营管理机构已设置突发事件及时响应处置披露机制。根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构将及时告知基金管理人已发生的与项目公司业务和不动产相关的重大事件。突发事件发生后，运营管理机构应当及时向基金管理人报告突发事件情况以及对不动产项目运营稳定性的影响，以及后续应对措施，并积极协助基金管理人防范化解相关负面影响

（二）运营管理统筹机构与运营管理实施机构的职责与角色

运营管理统筹机构与运营管理实施机构的职责与角色详见本招募说明书“ 第二章 不动产项目”之“二、运营管理机构与不动产项目相关的业务情况”之“（七）运营管理机构的职能分工、权责划分、协调机制”部分。

在上述运营管理安排下，基金管理人、项目公司和运营管理机构（含运营管理统筹机构、运营管理实施机构）就项目公司的不动产项目运营管理事宜签订了《运营管理服务协议》，聘任运营管理机构按照《运营管理服务协议》约定为标的不动产项目提供各项运营管理服务，明确各方的权利和义务、运营管理服务内容、转委托限制和要求、报告和告知、基金管理人

的监督和检查、运营管理机构的解聘情形和程序、运营管理服务费及支付安排、运营管理机构考核安排等事项。

二、运营管理协议的主要内容

（一）协议各方的主要权利义务、运营服务内容

1、各方的主要权利义务

（1）基金管理人的权利与义务

1）基金管理人有权根据适用法律规定和《运营管理服务协议》的约定行使与不动产项目运营管理相关的权利，包括但不限于审批本基金不动产项目运营管理制度、参与不动产项目运营管理操作规程制定和就不动产项目重要运营管理事项决策的权利（包括但不限于：委派项目公司的董事、经理、财务负责人；根据证监会等相关监管要求，发生任一法定解聘情形，解聘运营管理机构；审批项目公司的经营计划、预算方案、预算外支出、决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案；审批项目公司的对外融资、对外提供担保）。

2）基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定检查运营管理机构与不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同、文件以及其他资料。检查频率不低于半年一次。

3）基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定对不动产项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构的运营管理服务提出整改、补正、完善意见。运营管理机构应当接受基金管理人的监督及检查，并在基金管理人就运营管理服务提出整改、补正、完善意见时予以积极响应，并在合理期限内按照基金管理人的意见进行整改、补正或者完善。

4）基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定对运营管理机构进行考核。

5）如发生《运营管理服务协议》约定的解聘情形的，基金管理人有权按照《运营管理服务协议》约定的方式解聘运营管理机构。

6）发生不动产基金关联交易事项的，基金管理人有权按照《基金合同》的约定进行相关决策与审批；对属于《基金合同》约定的应召开基金份额持有人大会进行审议的关联交易事项，应召开基金份额持有人大会。

7）基金管理人应当配合运营管理机构履行运营管理服务职责，包括但不限于派员负责项目公司的财务管理。

8）基金管理人在管理运营不动产项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其管理所有不动产项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

9）基金管理人、计划管理人就不动产项目运营管理应进行有效分工、高效合作。基金管理人审批通过的项目公司制度、方案、预算、报告等应抄送计划管理人。

10）就《运营管理服务协议》项下基金管理人作出的各项指令、决定、同意等事项，基

金管理人有权授权项目公司以项目公司的名义具体作出。

11）适用法律规定和《运营管理服务协议》、基金文件约定的其他权利与义务。

（2）计划管理人的权利与义务

1）计划管理人有权根据适用法律规定和《运营管理服务协议》约定行使与不动产项目运营管理相关的权利，包括但不限于参与不动产项目运营管理操作规程制定和不动产项目重要运营管理事项决策的权利。

2）计划管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定检查运营管理机构与不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同、文件以及其他资料。

3）计划管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定对不动产项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构的运营管理服务提出整改、补正、完善意见，或向基金管理人就运营管理机构的运营管理服务提出整改、补正、完善意见后由基金管理人统一向运营管理机构提出意见。运营管理机构应当接受计划管理人的监督及检查，并在计划管理人就运营管理服务提出整改、补正、完善意见时予以积极响应，在合理期限内按照计划管理人的意见进行整改、补正或者完善。

4）就《运营管理服务协议》项下约定由基金管理人执行或有权决策或决定的事项而言，若该等事项按照项目公司章程及其他内部管理制度需由项目公司股东作出决策、决定或者履行相关流程的，计划管理人应予以配合。

5）计划管理人应当配合运营管理机构履行运营管理服务职责。

6）基金管理人、计划管理人就不动产项目运营管理应进行有效分工、高效合作。

7）适用法律规定和《运营管理服务协议》、专项计划文件约定的其他权利与义务。

（3）项目公司的权利与义务

1）项目公司有权根据《运营管理服务协议》的约定查阅运营管理机构与不动产资产运营、管理和维护相关的记录以及其他资料。

2）项目公司有权取得不动产运营收入及其他合法收入，包括与不动产项目相关的政府专项资金、补贴、奖励等。

3）项目公司有权根据《运营管理服务协议》的约定对不动产项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构的运营管理服务提出整改、补正、完善意见。运营管理机构应当接受项目公司的监督及检查，并在项目公司就运营管理服务提出整改、补正、完善时予以响应，并在合理期限内按照项目公司的意见进行整改、补正或者完善。

4）项目公司有权根据《运营管理服务协议》的约定对运营管理机构进行考核。

5）项目公司应当按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费用。

6）项目公司应当按照相关约定、合同等支付标的不动产项目及项目公司运营支出。

7）项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理服务职责。

8）项目公司应当建立信息安全管理制度、信息披露配合制度和保密工作制度，明确信息披露审核与发布规范、内幕信息管理规范等，不得泄露因职务便利获取的未公开信息和内幕信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动。

9）项目公司有权无偿使用运营管理机构的现有专利以及未来与不动产相关新增的专利。

10）适用法律规定和《运营管理服务协议》、基金文件、专项计划文件约定的其他权利与义务。

（4）运营管理机构的权利与义务

1）运营管理机构应按照《运营管理服务协议》的约定履行运营管理职责，并为基金管理人、计划管理人根据适用法律规定及基金文件、专项计划文件约定履行职责提供配合与协助。

2）运营管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定收取固定运营管理费用及浮动运营管理费用。

3）运营管理机构应当按照诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理职责、保守商业秘密、公平公正的原则对待其运营管理所有同类项目、采取适当措施避免可能出现的利益冲突、配合履行信息披露义务，充分保护基金份额持有人的利益。

4）运营管理机构应当建立信息安全管理制度、信息披露配合制度和保密工作制度，明确信息披露审核与发布规范、内幕信息管理规范等，不得泄露因职务便利获取的未公开信息和内幕信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动。

5）运营管理机构应当建立健全的财务管理体系及内部控制反贪腐机制，以防范职务侵占、利益输送等行为。

6）为保障项目运营管理的独立性并提升运营质效，运营管理实施机构应建立市场化激励机制，对运管团队实施考核，从而有效激发员工积极性，增强企业运营效能。

7）运管管理机构在存续期内应持续向项目公司推荐三名具备港口运营管理经验的安全人员，并确保三名人员能够满足存续期项目公司取得《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》的要求。

8）运管管理机构在存续期内应持续向项目公司推荐一名具备财务管理经验的专业财务人员，该人员需负责《运营管理服务协议》内涉及的所有财务管理相关事项，包括但不限于收入核算、票据管理、资金计划报送、季度及年度预算编制和执行情况分析等。

9）就运营管理机构为提供《运营管理服务协议》项下运营管理服务聘用的雇员，运营管理机构应自行负责管理并协调其雇员的所有雇用条款和条件，并支付该等雇员的劳动报酬、

社会保险、住房公积金以及其他福利待遇（包括但不限于员工食宿、通勤等），并承担该等员工医疗保健及工伤、死亡所引起的一切费用。其雇员提供《运营管理服务协议》项下运营管理服务的行为，视同运营管理机构的行为，由运营管理机构承担法律责任与经济后果。

10）运营管理实施机构和运营管理机构将指定专门人员负责与基金管理人、计划管理人和项目公司之间的日常对接和事项传达。

11）运营管理机构应按照《运营管理服务协议》的约定配合基金管理人和项目公司对不动产项目运营管理工作的监督与检查，包括但不限于提供项目现场检查的便利条件、日常管理资料核查，督促重要现金流提供方配合提供其经营情况、财务状况等相关信息。

12）运营管理机构实施《运营管理服务协议》项下的运营管理事项时应严格遵守不动产基金关联交易事项的决策与审批要求，若发生不动产基金关联交易事项的，运营管理机构应及时向基金管理人、计划管理人进行充分披露，由基金管理人按照《基金合同》的约定履行相关决策与审批程序。

13）运营管理机构应在签署《运营管理服务协议》之日起 15 个工作日内向基金管理人提供符合法律法规和监管要求的运营管理机构的关联方清单，运营管理机构的关联方更新的，运营管理机构应在更新后 10 个工作日内向基金管理人提供更新后的关联方清单。基金管理人对涉及运营管理机构及运营管理事项的关联交易进行监督和管控的前提是运营管理机构及时、完整、准确的提供和/或更新其关联方清单，因运营管理机构原因导致不动产基金关联方、关联交易识别遗漏或因此导致不动产基金关联交易事项未按照《基金合同》的约定履行相关决策与审批程序的，运营管理机构应对不动产基金及委托方因此造成的直接损失承担赔偿责任。

14）运营管理机构应按照基金管理人/项目公司的建议和意见进行整改、改进或者完善，整改、改进或者完善应经基金管理人、项目公司认可。

15）为履行《运营管理服务协议》项下义务，在标的不动产项目届满前，运营管理机构有权无偿使用项目公司的办公场所等计入固定资产卡片台账的固定资产，前述资产由项目公司投保，但运营管理机构应承担维保责任及维修费用。对于《运营管理服务协议》生效日之后，运营管理机构为日常经营及办公所需新增购置的办公设备、电器设备等固定资产，购置成本、维保责任及费用由运营管理机构承担，不计入项目公司的固定资产。

16）为履行《运营管理服务协议》项下义务，在至本基金的基金合同终止日前，运营管理机构有权无偿使用项目公司的生产信息系统。

17）运营管理机构有义务处置因运营管理机构原因发生的扰民、群体上访事件、聚众闹事和相关违法行为。

18）运营管理机构应按照审批预算情况协助项目公司安排合理支出，有义务保障实际支出金额不得严重偏离市场同类项目价格水平。

19）适用法律规定和《运营管理服务协议》、基金文件、专项计划文件约定的其他权利与义务。

2、运营服务内容

（1）运营管理统筹机构服务内容

1）协调不动产项目资产政策沟通工作。

2）协调不动产项目资产运营管理工作。

3）根据运营管理统筹机构内部授权和相关管理制度，运营管理实施机构的重大人事变动应按要求向运营管理统筹机构报送审批，履行完毕内部程序后，将结果向基金管理人报备。

4）根据运营管理统筹机构内部授权和相关管理制度，运营管理实施机构若发生 1）涉及入池项目竞争风险的新增项目投资；2）对运营管理收益权进行融资、抵质押、转让；需向运营统筹机构报送审批，履行完毕内部程序后，将结果向基金管理人报备。

5）督促运营管理实施机构协助项目公司制定并持续优化不动产运营管理制度，指导运营管理实施机构开展运营管理工作。

6）督促运营管理实施机构协助项目公司按照年度运营管理方案及预算管理要求编制年度运营管理方案及运营预算草案，并完成内部审核后，报送至基金管理人及计划管理人。

7）统筹运营管理实施机构协助项目公司按照报告要求编制月度、季度、半年度及年度运营报告及按基金管理人及监管机构的要求提供信息披露所需信息，并配合基金管理人、计划管理人完成信息披露工作。

（2）运营管理实施机构受托服务内容

1）不动产资产运营管理及工程建设的专业化管理：包括但不限于船舶调度、粮油接卸与输送、存储管理、改扩建工程等工作的专业化管理。

2）筒仓运营管理：包括但不限于粮食存储、倒仓作业、粮食发放、筒仓清仓、日常巡检、设备维修、数字化监控（重点针对筒仓温度与储粮数量）以及安全管理等关键环节。

3）营销业务：负责市场开发与客户管理、制定营销策略与计划、设计定制化物流解决方案、合同谈判与签订等工作。

4）收支管理：监控运营收益情况、港口作业包干费、库场使用费等收入回款情况及不动产项目的实际运营情况，于周期性经营会向项目公司汇报前述情况。协助项目公司收取不动产项目项下的不动产项目运营收入及其他收入（如有）。完成各项收入相应的票据开具、管理及相关收入核算等具体财务管理工作。

5）运营调度：负责不动产项目的船舶调度、粮油装卸、筒仓存储与倒运等工作，确保生产运营安全稳定。开展设备设施的运行监视、远程控制、调度对接、生产协调、日常巡检等工作，记录和分析项目运营数据，确保项目现场的所有故障、损坏和故障排除都记录在案。

其中，就运行调度相关事项需履行报送程序的，相关的报送部门和流程等以届时有效法律法规规定为准。

6）数字化服务：为标的不动产项目提供数字化服务，包括提供数字化管理系统、数字化监控平台等产品，为生产运营提供数据分析服务等。

7）维修改造：组织开展，并监督协调对不动产项目进行的维修、改造（含日常普通维修、年度大中修、应急抢修、装修改造等），编制不动产项目维修、装修改造、不动产项目升级计划，以保持不动产项目处于良好的运营状态。如涉及不动产项目提升项目公司效益的升级改造、工程建设，设施设备购置与更新等（以资本性支出清单为准）属于资本性支出的，由项目公司支付相关费用；其余维修改造费用由运营管理实施机构承担。

8）安全生产与职业健康管理：就不动产项目建立、健全安全责任制，制定年度安全目标，并接受政府有关部门和上级的监管。负责生产经营范围内安全费用管理、安全生产检查、安全风险管理、安全教育培训、安全生产会议、应急管理、安全生产事故管理、安全生产信息报送、职业健康、安全事故隐患排查治理，确保不动产项目的生产安全。协助项目公司建立和执行安全生产相关制度安排。

9）对于海关、海事、边检、港航局、环保、口岸等行业和政府部门检查提出的涉及设备改造、安全投入、环保投入、节能投入、职业健康安全设施验收等整改事项，经项目公司与基金管理人审批后，由运营管理实施机构按整改要求编制整改方案，并负责实施。

10）安全监控与应急指挥：针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等突发情况建立相应的应急预案和相应的组织、指挥、设备等保障体系，并保证在出现重大意外事件时其保障体系能够正常启动。制定安全管理应急预案等文件，明确港口安全、突发事件的应急调度方案和调度方式。协助项目公司建立相关安全制度及应急预案。当港口出现险情征兆时，应立即报告至委托方（基金管理人、计划管理人及项目公司单称或合称）、政府主管部门，并采取抢救措施。同时，遇应急突发事件时及时向项目公司、计划管理人、基金管理人反馈，并协助处理该等事件。

11）职业培训与教育：组织实施安全、消防、职业健康、节能减排、环境保护、应急、特种作业以及职业技能提升等方面的教育培训。

12）负责不动产项目的物业管理、保卫、车辆使用服务等后勤保障工作。负责根据项目公司日常办公审批流程需求，完善运营管理实施机构的办公系统信息化建设。

13）合同管理：根据不动产项目实际情况，负责不动产项目生产经营、项目建设管理，协助项目公司进行合同管理、结算管理、变更与索赔管理等相关工作；做好不动产项目运营过程相关合同谈判工作、执行不动产项目运营过程中需要签署的所有合同文本（包括但不限于项目公司就标的不动产项目运营已签署的各项合同），其中，以项目公司为主体签署的合同，需报送至基金管理人进行审议并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记。

14）采购管理：按照基金管理人批准的年度预算和项目公司采购管理相关制度，合法合规开展设备、材料、服务及工程施工的采购活动并执行相关合同，确保采购的及时性，在不影响不动产项目的正常运营的情况，采取综合策略并控制合理的库存成本，确保项目公司年度采购计划的合理性、及时性。为项目公司对工程项目发包进行招投标工作，包括但不限于改扩建工程、相关以运管管理机构为代建方的委托代建工程等工作的招投标工作。

15）年检维修及资质获取：负责不动产项目特种设备的年检预试、技术监督等工作，完成不动产项目运行、维护及运维管理服务期限内的年检预试、技术监督及试验、安全评估检查及安全注册登记；负责协助办妥不动产项目安全生产运营所需的全部资质证照、标准化证书及相应资质、标准的维持。

16）保险购买：按照投保方案协助项目公司购买足够的商业保险（包括但不限于财产一切险及其项下营业中断险、机器损坏险及其项下营业中断险、公众责任险和法律法规要求的其他险种），确保保险方案覆盖项目公司的所有动产、不动产。运营管理实施机构应维持该等保险的有效性，在不动产项目所投保的保险期限届至前，运营管理实施机构应配合项目公司办理不动产项目商业保险的续保，确保不动产项目商业保险不发生中断。运营管理实施机构应负责投保后的相关事宜，包括但不限于保险理赔等。如发生港口建筑物、设备、设施或物品损坏时，应详细记录、描述损坏前后的基本情况、性质、分析原因，提交完整的分析报告，并代表项目公司与侵权方或者保险公司理赔。以项目公司为受益主体的保险费由项目公司承担。

17）纠纷处理：处理不动产项目运营管理中可能发生的纠纷，若经运营管理实施机构判断可能涉及诉讼或仲裁的，需报项目公司审批，并协助项目公司逐层报送至基金管理人进行审议。就运营管理机构在前述纠纷中处理的事项，定期向项目公司汇报相关情况，如属于应向基金管理人、计划管理人临时报告的情形的，则应履行临时报告义务。

18）为项目公司制定并持续优化不动产运营管理制度，通过运营管理统筹机构审批，并由运营管理统筹机构逐层报送至基金管理人进行审议，并严格执行经审议通过的运营管理制度。

19）协助项目公司制定年度运营管理方案和年度预算草案（包括经营目标、不动产项目投保方案、资本性支出预算、不动产项目运营策略），通过运营管理统筹机构审批，并由运营管理统筹机构逐层报送至基金管理人进行审议，并落实经审议通过的年度经营计划和年度预算。

20）向基金管理人通报日常经营情况，并按照报告要求编制月度、季度、半年度及年度运营报告及按基金管理人及监管机构的要求提供信息披露所需信息，通过运营管理统筹机构审批，并由运营管理统筹机构逐层报送至基金管理人进行审议，并配合基金管理人、计划管理人完成信息披露工作。

21）为项目公司编制《季度预算申请报告》及《季度预算执行报告》（项目公司日常管理费用、项目公司人员费用、项目公司专业机构中介费、财务费用及其他与生产经营无关的支出除外），报送至基金管理人进行审议，并落实经审议通过的季度经营计划和季度预算。

22）确保标的不动产项目的运营符合国家、行业最新标准，并满足相关安全、环保、质量、职业健康的法律法规要求。

23）其他与不动产项目运营管理相关的业务事项

（3）运营管理机构协助服务内容

1）协助并配合项目公司与不动产项目运营支出和费用的收取方签订相应协议（如需），并妥善保管与运营管理服务活动相关记录、凭证、合同等文件，做好项目档案归集整理工作。

2）积极协调并确保项目公司向有权主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与不动产资产运营相关的或满足届时法律法规所要求的其他各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料，并持续满足。

3）协助项目公司固定资产购置及处置。

4）协助配合基金管理人开展项目公司治理以及投后管理工作所需的日常事项，包括但不限于定期参与项目公司日常经营工作会议、提供项目经营有关数据和报告、协助项目公司进行信息系统及信息化建设、协助项目档案管理等事项。

5）基金管理人聘请评估机构、审计机构进行评估与审计时，运营管理机构应协助进行相关工作；

6）基金管理人有权规范查阅运营管理机构与不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。运营管理机构需定期或不定期协助项目公司提供符合基金管理人要求的项目公司经营报告、资金计划（项目公司日常管理费用、项目公司人员费用、项目公司专业机构中介费、财务费用及其他与生产经营无关的支出除外）等事项。

7）基金管理人有权定期或不定期对不动产项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重基金管理人的监管权利，并在基金管理人就不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。

8）配合接受监管机构、相关证券交易所、中国证券投资基金业协会的检查。

9）运营管理机构应当参照交易所相关规定制定信息披露配合制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人。积极配合委托方履行信息披露义务，及时向委托方提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

10）委托方委托运营管理机构协助的其他事项。

（二）业务移交安排，考核安排，解聘条件和流程，协议违约、终止和争议解决方式等重要事项

1、业务移交安排

（1）在原始权益人根据《项目公司股权转让协议》的约定完成对项目公司及不动产项目的资料移交之日起（含该日）的 15 个工作日内，项目公司应向运营管理机构移交运营管理机构根据《运营管理服务协议》的约定运营管理不动产项目所需的相关文件资料（但根据法律法规和监管要求需由委托方自行保管的相关文件资料除外），并由项目公司和运营管理机构共同签署相关文件资料的交付清单。因该等文件资料的保管产生的责任与风险，在该等文件资料移交至运营管理机构之前，由项目公司承担；在该等文件资料移交至运营管理机构之后，由运营管理机构承担。特别地，如该等文件资料未能按期移交是由于运营管理机构的原因，则在该等文件资料原本能够移交之日起，因该等文件资料的保管产生的责任与风险由运营管理机构承担。

（2）运营管理机构应积极配合项目公司完成项目公司就不动产项目运营管理所签署的相关合同的换签或补充协议签署等工作，以确保在《运营管理服务协议》签署后与标的不动产项目运营管理相关的上述合同的履行不会受到任何不利影响。因运营管理机构原因未及时换签或签署补充协议而导致项目公司需支付本应包含在《运营管理服务协议》项下运营管理费用中的成本的，项目公司有权向运营管理机构追偿。

（3）在《运营管理服务协议》终止时，运营管理机构应合理地努力协助不动产项目经营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的合同问题等）；在《运营管理服务协议》终止之日，运营管理机构应向基金管理人（或由基金管理人指定的项目公司）移交其关于不动产项目的所有相关文件资料。因该等文件资料的保管产生的责任与风险，在该等文件资料移交至基金管理人（或由基金管理人指定的项目公司）之前，由运营管理机构承担；在该等文件资料移交至基金管理人（或由基金管理人指定的项目公司）之后，由基金管理人（或由基金管理人指定的项目公司）承担。

（4）在《运营管理服务协议》终止后，委托方和运营管理机构应及时计算所有应付未付运营管理机构的运营服务费用，并由项目公司在《运营管理服务协议》终止后的 15 个工作日内支付至《运营管理服务协议》约定的运营管理机构的收款账户。

（5）各方应在《运营管理服务协议》终止之前履行各自在《运营管理服务协议》项下负有的义务。在《运营管理服务协议》终止之后，资料移交之前，运营管理机构应当继续按照《运营管理服务协议》的约定履行不动产项目运营管理职责。

2、考核安排

（1）考核主体

绩效考核的考核人是公募基金管理人。被考核人为运营管理统筹机构及运营管理实施机

构。

（2）考核周期

在运营管理服务期间，运营管理机构应接受考核人对其运营管理服务状况和效果按适用法律规定与《运营管理服务协议》约定进行考核。

除首年和末年外，绩效考核以每个自然年为一个考核周期。

首年的考核周期，为运营管理起算日至首年年末。

末年的考核周期，为末年年初至新任运营管理机构的运营管理起算日或《运营管理服务协议》终止日。

（3）考核方法

考核可以采取察看现场、查阅资料、资产抽检等方法进行，并结合平时检查和重点抽查的方式综合评定。考核标准包括标的不动产项目安全环境、运营过程管理及 EBITDA 完成情况三个维度，具体考核方式如下：

1）安全环境维度

具体考核指标包括标的不动产项目关于安全、环境方面的管理情况，主要包括按国家法律法规考核和按行业标准考核。

按国家法律法规考核主要依据《中华人民共和国安全生产法》《生产安全事故报告和调查处理条例》《环境保护法》《国家突发环境事件应急预案》等法律法规，评价考核周期内是否发生安全生产事故、突发环境事件。

考核结果 A：未发生安全环境问题，或发生监管机构认定项目公司就事件发生负直接责任的无亡人或重伤的安全环境事件（责任认定以事故调查报告为准），造成单次直接经济损失 5 万元及以下的，当年累计发生 1 起。

考核结果 B：发生监管机构认定项目公司就事件发生负直接责任的无亡人或重伤的安全环境事件（责任认定以事故调查报告为准），造成单次直接经济损失 5 万元及以下的，当年累计发生 2 起及以上。

考核结果 C：发生监管机构认定项目公司就事件发生负直接责任的无亡人或重伤的安全环境事件（责任认定以事故调查报告为准），单次造成直接经济损失 5 万元以上的，当年累计发生 2 起及以上。

考核结果 D：发生被监管机构认定项目公司就事件发生负直接责任的亡人或重伤的安全环境事件（责任认定以事故调查报告为准），当年合计发生 1 起。

考核结果 E：发生监管机构认定项目公司就事件发生负直接责任的较大等级及以上的生产安全责任事故或当年发生 2 起及以上亡人或重伤安全环境事件（责任认定以事故调查报告为准）。

2）运营过程管理维度

主要考核运营管理机构在运营过程中是否真正做到勤勉尽责、专业审慎，追求卓越，以及与基金管理人的配合度。考核方式与基础运营管理费挂钩，既有扣减项也有奖励项，充分体现对运营管理团队的考核与激励。具体考核项如下所示：

表：运营管理考核事项及方式

序号	事项	考核方式
1	因运营管理机构运营管理服务问题，引发严重社会负面影响，或超出运管机构应急处置突发群体性事件，或受到滨海新区区级及以上主管部门通报批评	视情况每次扣减运营管理机构基础运营管理费 3-10 万元
2	因运营管理机构泄露或违规使用未公开信息等导致项目公司或基金管理人受到政府、监管部门和上市交易场所、行业自律机构处罚、处分或被采取行政监管措施、自律措施的。	除因处罚或罚款给项目公司带来的损失由运营管理机构承担外，还将按处罚金额 5%-15%对运营管理机构进行相应违约处理，单次扣减不超过 10 万元。
3	未能按运营管理服务协议约定尽职履责，包括但不限于运营管理机构未按照本协议约定的时间和技术要求提供相关运营维护、技术和管理过程资料及由运营管理机构负责提供的各项报告（如年度经营计划、运营报告、财务报表、印章台账等）；未按照本协议要求履行协助职责。以上行为导致项目公司或基金管理人受到监管部门和上市交易场所、行业自律机构处罚、处分或被采取行政监管措施、自律措施的。	除因处罚或罚款给项目公司带来的损失由运营管理机构承担外，还将按处罚金额 5%-15%对运营管理机构进行相应违约处理，单次扣减不超过 10 万元。
4	由于运营管理机构未及时或未按要求配合公募基金管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的，导致公募基金管理人被监管部门和上市交易场所、行业自律机构处罚、处分或被采取行政监管措施、自律措施的	除因处罚或罚款给基金管理人带来的损失由运营管理机构承担外，还将按处罚金额 5%-15%对运管机构进行相应违约处理，单次扣减不超过 10 万元。
5	针对本不动产项目相关的所有设备设施，尤其是门机等特种设备未按照相关法律法规和行业规范完成检验与登记由此受到行业主管部门，监管部门和上市交易场所、自律机构处罚、处分或被采取行政监管措施、自律措施的。	除因处罚或罚款给基金管理人带来的损失由运营管理机构承担外，还将按处罚金额 5%-15%对运管机构进行相应违约处理，单次扣减不超过 10 万元。
6	针对本不动产项目在市场开发与营销拓展上有突出表现的。包括但不限于新航线开拓、新客户开拓、新货类开拓等	视具体情况每次奖励运营管理机构基础运营管理费 3-10 万元

序号	事项	考核方式
7	针对港口码头特性，在作业效率上进行考核。若年度泊船时效率高于平均标准，或者打破历史记录时给予奖励，或者数字化智能化改造创新。	视具体情况每次奖励运营管理机构基础运营管理费 3-10 万元
8	在安全生产上做出重要贡献的进行专项奖励。包括但不限于发现，排除和报告重大安全生产隐患的，应急救援处置得当避免重伤及以上事故的。	视具体情况每次奖励运营管理机构基础运营管理费 3-10 万元
9	获得与不动产项目运行管理直接相关的表彰、荣誉或创优创新成果，包括但不限于滨海新区区级及以上先进团队、先进个人、行业评比或竞赛三等奖及以上等	视具体情况每次奖励运营管理机构基础运营管理费 3-10 万元

3）不动产项目 EBITDA 完成维度

当年不动产项目 EBITDA 完成度与运营管理实施机构浮动管理费用挂钩，依据《运营管理服务协议》相关约定执行。特别地，若项目公司连续 2 年经审计的不动产项目 EBITDA 均未达到《资产评估报告》中对应年度评估预测的不动产项目 EBITDA 目标值 75%的，基金管理人有权要求运营管理机构更换负责入池资产的主要管理人员。若项目公司连续 3 年经审计的不动产项目 EBITDA 均未达到《资产评估报告》中对应年度评估预测的不动产项目 EBITDA 目标值的 80%，由基金管理人提请基金份额持有人大会决定是否解聘运营管理机构。如因不可抗力原因造成运营管理机构未完成以上目标的除外。

（4）考核完成时间

应于每一年度第一季度结束前完成上一年度的运营管理服务考核，并由基金管理人分别向运营管理统筹机构、运营管理实施机构发送考核结果通知书。

（5）运营管理整改

如于运营管理服务考核中发现任一运营管理机构存在违反不动产基金适用法律规定或《运营管理服务协议》约定的行为的，基金管理人有权在其向相关的运营管理机构发出的考核结果通知书中提出运营管理整改要求（可包括运营管理机构相关岗位的人员更换），该等考核结果通知书应抄送计划管理人。运营管理机构应当于基金管理人发出考核结果通知书之日起 1 个月内向计划管理人和基金管理人提交书面整改方案，由基金管理人对整改方案进行审核，整改方案经基金管理人最终审定后，运营管理机构应当立即按经审定整改方案实施整改。就整改方案的执行情况，运营管理机构应及时向计划管理人、基金管理人汇报，接受计划管理人及基金管理人的监督。如发现执行中的整改方案不合理或不可行，计划管理人及/或基金管理人有权要求运营管理机构调整整改方案。为免疑义，如运营管理机构未按本款约定实施整改的，应根据运管协议约定承担违约责任。

（6）考核方法的调整

在不动产项目运营管理过程中，若因政策法规变化、市场需求变化、实际运营管理需要等原因，需要对上述考核方法等进行调整，则各方应尽快协商签署补充协议，作为《运营管理服务协议》的组成部分。

3、解聘条件和流程

（1）运营管理机构解聘事件

就本基金而言，运营管理机构解聘事件系指运营管理机构任一方出现以下任一事件：

1）运营管理机构任一方出现下述任一法定解聘情形：

①运营管理机构任一方因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

②运营管理机构任一方依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

③运营管理机构任一方专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

2）运营管理机构任一方出现下述任一约定解聘情形：

①发生《中华人民共和国安全生产法》规定的较大重大事故及以上等级的安全生产责任的；

②项目公司连续 3 年经审计的不动产项目 EBITDA 均未达到《资产评估报告》中对应年度评估预测不动产项目 EBITDA 目标值的 80%，由基金管理人提请基金份额持有人大会决定是否解聘运营管理机构。

运营管理机构应当按照法律、行政法规、中国证监会有关规定、证券交易所有关规定、行业协会有关规定、其他监管部门有关规定、《运营管理服务协议》约定履行职责和义务。

3）当运营管理统筹机构因股权调整不再担任运营管理实施机构的控股股东或实际控制人时，运营管理统筹机构有权在满足以下全部条件后单方选择辞任或解除《运营管理服务协议》：

①运营管理统筹机构已遴选出具有提供运营管理统筹服务意愿及能力的继任机构，且继任机构是运营管理实施机构的控股股东或实际控制人或能实施实际控制的主体。

②基金管理人将运营管理统筹机构继任单位提交基金份额持有人大会投票表决，表决结果应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过。

运营管理统筹机构更换事宜经基金份额持有人大会投票表决通过后，各方按照《运营管理服务协议》约定履行工作交接等工作。

（2）解聘事件的非必然连带触发

基金管理人应分别判断运营管理统筹机构或运营管理实施机构是否出现解聘事件。运营管理机构的任一方出现上述条款所述任一运营管理机构解聘事件的，并不当然导致运营管理机构的另一方也触发该等运营管理机构解聘事件。基金管理人应根据实际情况、事件实质及

其对不动产项目持续正常运营的影响，客观公正的就某一事件是否构成连带触发的运营管理机构解聘事件作出判断。

（3）运营管理机构的解聘流程

1）如出现上述任一法定解聘情形，基金管理人应当解聘该法定解聘情形所涉运营管理机构，无需召开不动产基金份额持有人大会审议，基金管理人有权于任一法定解聘情形发生后通过书面方式向该法定解聘情形所涉运营管理机构发出解聘通知（并抄送基金托管人、项目公司及计划管理人），解聘自下列日期中的较晚者生效：（a）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日（若任命中含交接过渡期的则为交接过渡期结束日）；（b）运营管理机构解聘通知书中确定的日期。

2）如出现上述任一约定解聘情形，基金管理人应当提交基金份额持有人大会投票表决，表决结果应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过。与该解聘情形所涉运营管理机构存在关联关系的不动产基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。基金管理人应当在同意解聘的表决生效后向该解聘情形所涉运营管理机构发出解聘通知（并抄送基金托管人、项目公司及计划管理人），解聘自下列日期中的较晚者生效：（a）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日（若任命中含交接过渡期的则为交接过渡期结束日）；（b）运营管理机构解聘通知书中确定的日期。

3）除上述法定或约定的情形外，基金管理人拟解聘运营管理机构的，应当提交不动产基金份额持有人大会投票表决，并经参加大会的不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。法律法规、监管部门对上述事项另有规定的，从其规定。

（4）继任运营管理机构的选任

解任运营管理机构后，基金管理人应根据公募基金份额持有人大会表决结果，任命继任运营管理机构。该等拟聘任机构的财务指标、企业资质以及运营业绩等方面均不应低于前任的运营管理机构，具有良好的港口项目运营管理、处置能力，具有符合国家规定的不动产项目运营管理资质，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，并应首先根据需要报送并取得行业主管部门同意（如需）。特别的，如公募基金设立符合前述要求的不动产运营管理公司，则应优先选择公募基金的不动产运营管理公司作为继任运营管理机构。

（5）工作交接

运营管理机构解聘生效后，卸任运营管理机构应当根据基金管理人所指定的时间，与基金管理人或继任运营管理机构妥善完成以下工作交接：

1）卸任运营管理机构应当立即签署并交付形式和内容符合基金管理人要求的书面文件，向继任运营管理机构完全转让/转移其在《运营管理服务协议》项下的全部权利、权力、职责和义务；

2）如卸任运营管理机构在本基金项下不动产项目处设立办公场所或存在其他占用不动产项目房屋或设施设备情形（本款下称“占用物业”）的，卸任运营管理机构均应按基金管理人要求的时间，按原状向项目公司返还该占用物业，并与基金管理人或其指定主体办理移交手续；

3）卸任运营管理机构应当向基金管理人或其指定主体完全转移其因担任《运营管理服务协议》项下运营管理机构而取得的全部不动产项目资料、文件；

4）卸任运营管理机构应当与基金管理人、项目公司办理不动产项目现场查验，并签署相关移交确认文书；

5）卸任运营管理机构应当办理的其他必要交接手续，并应于解聘生效日前支付未付的违约金或补偿金（如有）。

在办理完毕全部交接手续前，若因卸任运营管理机构原因导致前述资料、文件遗失、损坏、灭失，或因卸任运营管理机构不当使用该等资料、文件等致使不动产资产、委托方或本基金遭受任何损失的，卸任运营管理机构应积极补救并承担相应的赔偿责任。在办理完毕全部交接手续后，相关资料、文件遗失、损坏、灭失，或因委托方不当使用该等资料、文件等致使委托方或物业资产遭受任何损失的，由相关的委托方自行承担相关责任。

（6）权利和义务的终止

卸任运营管理机构根据《运营管理服务协议》所享有的权利、授权和权力自继任运营管理机构正式开始工作之日起被终止，但其根据《运营管理服务协议》的约定报销其卸任前已发生相应费用的权利、根据《运营管理服务协议》应履行配合交接义务的除外。

（7）监管报备

基金管理人应按照《招募说明书》的有关规定将运营管理机构解聘及委任新的运营管理机构的情况向基金份额持有人及监管机构报告。

（8）费用承担

因运营管理机构原因而被解任所发生的费用应由被解任的运营管理机构承担，除此以外，其他根据《运营管理服务协议》的约定解聘运营管理机构并聘任新的运营管理机构所发生的费用应自基金财产列支。

4、协议违约

（1）运营管理机构的违约责任

运营管理机构应向受损方赔偿因以下违约事项而遭受的直接损失：

1）运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给不动产项目、委托方、本基金或第三方造成人员伤亡的，运营管理机构应在责任范围内承担赔偿责任；

2）运营管理机构因未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，或因超出委托事项以及授权范围所引起的任何索赔、负债、损失和支出由运营管理机构承担；如项目公司根据法律法规和司法机关的裁决等先行承担的，运营管理机构应当在委托方通知的期限内予以全额补偿。为免疑义，非因运营管理机构的原因而导致的索赔、负债、损失和支出除外；

3）如运营管理机构服务质量不能满足合同约定要求，基金管理人或项目公司有权要求予以修正，运营管理机构应当在收到委托方通知之日起 15 个日历天内修正其不符合《运营管理服务协议》约定要求的服务。如果运营管理机构未按照委托方在本条规定的时间内修正缺陷服务、拒不改正的，委托方有权要求运营管理机构赔偿基于运营管理机构违约而导致的全部损失，但运营管理机构已经基于《运营管理服务协议》承担处罚责任的除外；

4）因运营管理机构自身原因导致的运营管理机构未能取得或保持履行《运营管理服务协议》项下实质性义务所需的许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销，给不动产资产、委托方或本基金造成损失的，运营管理机构还应向委托人支付违约金，详情如下：

①服务延期/暂停一至四周；每周违约为当年度资产运营服务费的 0.5%；

②服务延期/暂停五至八周：每周违约金为当年度资产运营管理服务费用的 1%；

③服务延期/暂停八周以上，视为运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失，项基金管理人或项目公司有权终止《运营管理服务协议》；

5）运营管理机构未按照《运营管理服务协议》的约定及时向委托人履行信息披露、通知或提示义务，未配合基金管理人与计划管理人履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的；

6）运营管理机构违反适用法律规定运营管理机构应当履行的相关义务的；

（2）项目公司的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，如项目公司未按《运营管理服务协议》约定时间和金额向运营管理机构支付固定运营管理费用和浮动运营管理费用的，所涉项目公司应每日按应付未付固定运营管理费用和浮动运营管理费用金额的万分之三向所涉运营管理机构支付逾期付款违约金，若项目公司逾期达六个月的，运营管理机构有权通过书面方式要求触发约定解聘情形，并由基金管理人向运营管理机构发出解聘通知（并抄送基金托管人、项目公司及计划管理人）解除《运营管理服务协议》，解聘自下列日期中的较晚者生效：（a）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日（若任命中含交接过渡期的则为交接过渡期结束日）；（b）

运营管理机构解聘通知书中确定的日期。

（3）基金管理人、计划管理人的违约责任

如因基金管理人、计划管理人怠于履行其职责（如逾期复核/审批）导致任一运营管理机构发生损失（包括被《运营管理服务协议》以外的第三方追索而发生损失）的，所涉基金管理人或计划管理人应赔偿所涉运营管理机构因此遭受的直接损失。

5、终止

《运营管理服务协议》自本基金的基金合同终止之日起终止。如发生运营管理机构解聘事件且基金管理人向被解聘运营管理机构发出解聘通知书的，就被解聘的运营管理机构而言，解聘自下列日期中的较晚者生效：（a）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日（若任命中含交接过渡期的则为交接过渡期结束日）；（b）运营管理机构解聘通知书中确定的日期。

6、争议解决方式

（1）凡因《运营管理服务协议》引起的或与《运营管理服务协议》有关的任何争议，由协议各方协商解决。如各方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方可将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，依照届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的并对各方当事人具有约束力，仲裁费用由败诉方承担。

（2）若各方因履行《运营管理服务协议》关于年度运营预算草案的审批过程中出现争议，经友好协商仍无法达成一致意见的，基金管理人应将争议以书面议案的形式提交不动产基金之基金份额持有人大会，由与会投资人按照基金份额持有人大会议事规则投票解决。

（3） 除发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照《运营管理服务协议》的约定继续履行各自义务。

（三）关键运营管理事项的决策机制

详见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理机制”之“一、分层决策机制”部分。

（四）转委托的权利和义务，以及受托机构的选任条件和资质要求

运营管理机构有权在基金管理人预算批准的范围内自行采购第三方专业机构（“第三方服务提供者”）为业务的开展提供下述辅助性服务：（a）粮油接卸与输送劳务服务；（b）筒仓运营管理劳务服务：包括但不限于粮食存储、倒仓作业、粮食发放、筒仓清仓、日常巡检、设备维修等；（c）不动产项目的物业管理、保卫、车辆使用服务等后勤保障工作；（d）对不动产项目进行的所有维修、改造（含日常普通维修、年度大中修、应急抢修、装修改造等）；（e）运营管理机构认为有必要取得的其他辅助服务。

运营管理机构需确保聘请的第三方服务提供者具备法人资质以及提供服务所需的法定

必要经营资质，且服务提供者收费水平合理；运营管理机构应当勤勉尽职对第三方服务提供者的工作进行监督，但是运营管理机构应承担的责任并不因前述转让而减免。

经与运营管理机构协商一致后，基金管理人可以通过调整预算和/或业务经营计划，按行业惯例调整上述范围。

三、运营管理费用情况

（一）费用构成

就运营管理统筹机构及运营管理实施机构提供的《运营管理服务协议》项下的不动产项目运营管理服务，运营管理统筹机构及运营管理实施机构有权按《运营管理服务协议》约定向项目公司收取运营管理服务费用。运营管理服务费用由固定运营管理费用、考核费和浮动运营管理费用构成，当年运营服务费用=M-Q+C（M 为固定运营管理费，Q 为考核费，C 为浮动运营管理费）。其中固定运营管理费用由运营管理实施机构收取的基础运营管理费和运营管理统筹机构收取的运营管理协调费用两部分构成，浮动运营管理费用由运营管理实施机构负责收取。

（二）收取基准、计算方式、调整安排

1、收取基准与计算方式

（1）固定运营管理费用

固定运营管费费用为 M，M=N+T（其中 N 为运营管理实施机构收取的基础运营管理费，T 为运营管理统筹机构收取的运管协调费）

1）基础服务费用的计算方式

当年基础运营管理费为 N，N=（N1+N2+N3+N4）×1.06×99.5%，由运营管理实施机构收取。下列运管费用均为不含增值税成本，暂按照 6%增值税考虑税负成本。（在合同执行过程中，如因国家税务政策调整或公司计税方式调整等原因，则在不含税价不变的情况下对后续发票开具过程中的税额作出相应调整。）

N 取值结合历史成本以及未来预测情况计算，取值包括四部分：

①N1

N1 为运营管理实施机构承担的相对固定成本,相对固定成本包含运营管理实施机构的办公费、材料费、电费、电话费、服务费、技术服务费、劳务费、水费、差旅费、招待费、宣传费、车辆费、咨询服务费等。N1=当年项目公司经审计的实际营业收入（不含增值税）×费率 P，P=相对固定成本/年度营业收入（不含增值税），该固定成本在 2022-2024 年历史三年平均值占营业收入的比例为 22.31%，计算后续年份 P 取值均为 22.31%。

②N2

N2 为运营管理实施机构承担的人工成本，人工成本包含运营管理实施机构的工资（与

运营管理实施机构签署劳动合同的人员）、借调人员工资、为办理港口经营许可证、港口危险货物作业附证等经营证照的人员成本，负责项目公司财务工作的人员成本。以 2024 年人工费为基准，2025 年及后续年度人工费成本按照每年 2%的比例较上一年度进行调增，直至项目期满为止。需要注意的是，由于上述人工费包含了运营管理实施机构推荐至项目公司任职的为办理港口经营许可证、港口危险货物作业附证等经营证照和负责财务工作的共四名人员的人工成本，项目公司在支付人工成本时需要扣除以上四名人员人工成本后，再支付到运营管理实施机构。

③N3

N3 为非直接装卸业务成本，非直接装卸业务成本包括运营管理实施机构的光纤使用费、码头水深测绘费、维修费、物业费、保安费以及租赁费。结合临港港口业务特点，以 2022-2024 年历史三年平均值为基准，2025 年及后续年份按照每 5 年增长 5%考虑。增长年份分别为 2030 年、2035 年、2040 年、2045 年、2050 年、2055 年、2060 年。

④N4

N4 为安全生产费，安全生产费包括运营管理实施机构的安全生产费（具体涵盖安全隐患排查及整改，突发事件应急处置，安全教育及安全技能培训，特种作业人员取证，自有特种设备取证及定期检查，开展专项行动，事故调查分析处理，安全应急演练支出等）。根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136 号），安全生产费按照货物种类不同分别以上一年度营业收入的 1%和 1.5%（其中普通货物计提比例 1%，危险品货物计提比例 1.5%），为依据确定本年度应计提金额。

当实际运营服务期不满一个自然年度的，则计算上述基础运营管理费时，应根据该年度运营管理机构提供对应不动产项目运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。即 N=（N1+N2+N3+N4）×1.06×99.5%×实际运营天数÷365

（2）运营管理协调费用

每个自然年度的运营管理协调费用=T，由运营管理统筹机构收取。

T=（N1+N2+N3+N4）×1.06×0.5%。其中，在基金存续期内，当首年或最后一年实际运营服务期不满一个自然年度的，T=（N1+N2+N3+N4）×1.06×0.5%×实际运营管理天数÷365（闰年亦同）。

（3）考核费

考核费为 Q，即有安全环境考核费 Q1 和运营过程考核费 Q2 构成，即 Q=Q1+Q2。按照《运营管理服务协议》考核结果来执行。

1）安全环境考核费 Q1

当安全考核结果为 A 时，Q1=0；

当安全考核结果为 B 时，Q1=2%N4;

当安全考核结果为 C 时，Q1=5%N4；

当安全考核结果为 D 时，Q1=15%N4。

当安全考核结果为 E 时，Q1=30%N4。

2）运营过程考核费 Q2

根据《运营管理服务协议》的考核结果执行。其中考核值为奖励的部分，运营管理机构应奖励到团队和个人（包含与标的不动产项目运营管理相关的所有人员）。

（4）浮动运营管理费用

浮动运营管理费用为 C，由运营管理实施机构负责收取。

计算方式

R/R0≥115%：C=15%×（R-R0）

115%＞R/R0＞105%：C=10%×（R-R0）

105%≥R/R0≥95%：C=5%×（R-R0）

95%＞R/R0＞85%：C=10%×（R-R0）

85%≥R/R0：C=15%×（R-R0）

其中 R 为当年标的不动产项目 EBITDA 实际值（基于审计机构出具的年度审计报告计算并经审计机构书面/邮件确认为准），R0 为标的不动产项目 EBITDA 目标值，根据公募基金初始发行时，不动产项目《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定计算得出。其中基金初始发行后的前五年（如不满五年则截至第五年的 12 月 31 日），不动产项目 EBITDA 目标值以基金初始发行《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定的运营管理费用收取标准为准进行计算。基金初始发行满五年之后年份，不动产项目 EBITDA 目标值以当年度《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定的运营管理费用收取标准为准进行计算。R＞R0 时，该项为运管服务费用奖励值，奖励额绝对值以当年 N×30%为上限；R＜R0 时，该项为运管服务费用扣减值，扣减额绝对值以当年 N×30%为上限。

EBITDA 为税息折旧及摊销前利润简称，EBITDA=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+折旧及摊销。

2、调整安排

若发生运营成本水平、行业相关成本定额等发生大幅度改变等重大变化，《运营管理服务协议》各方可对运营管理费金额及计算方式进行重新协商和调整。调整须经基金管理人与运营管理机构书面协商一致并提交基金份额持有人大会投票表决，并以基金份额持有人大会投票表决结果为准。经履行适当程序，基金管理人有权根据基金扩募、不动产项目购入或出

售的实际变化情况对上述规则进行调整。

（三）支付主体、支付方式和支付频次等；

1、支付主体：项目公司

2、支付方式和支付频次

（1）固定管理费

固定管理费分为基础运营管理费和运营管理协调费。

基础运营管理费每季度支付一次，前三季度应支付的基础运营管理费按照当季度预算审核通过的基础运营管理费支付，当年度最后一次应支付的基础服务费用总额为经核算的当年应付基础运营管理费金额扣减当年度前三季度已支付的基础运营管理费金额。

运营管理协调费按年支付。项目公司应当在项目公司的审计机构或签字主审会计师出具年度审计报告，考核主体已确定考核结果且收取运营管理统筹机构开具的相应增值税发票后的 15 个工作日内向运营管理统筹机构支付运营管理协调费用。

（2）浮动管理费

运营实施机构浮动管理费用按年支付。项目公司应当在项目公司的审计机构或签字主审会计师出具年度审计报告、考核主体已按照《运营管理服务协议》约定确定考核结果及收取运营管理机构开具的相应增值税发票后的 15 个工作日内向运营管理机构支付经调整（根据年度考核结果增加或扣减）后的运营管理实施机构浮动管理费用。

（3）考核费

根据《运营管理服务协议》要求按年支付。

（四）与历史运营管理费用的匹配情况、运营管理费率与行业平均水平的对比分析情况

固定管理费用中的基础运营管理费为 N，N=N1+N2+N3+N4，其中 N1 为运营管理实施机构承担的相对固定成本,相对固定成本包含运营管理实施机构的办公费、材料费、电费、电话费、服务费、技术服务费、劳务费、水费、差旅费、招待费、宣传费、车辆费、咨询服务费等。N1=当年项目公司经审计的实际营业收入（不含增值税）×22.31%，2022-2024 年不动产项目上述成本历史三年占营业收入的比例分别为 21.49%、21.82%和 23.45%，与基础管理费用中的 N1 部分的费率设置基本匹配。

N2 为运营管理实施机构承担的人工成本，人工费成本包含运营管理实施机构的工资（与运营管理实施机构签署劳动合同的人员）、借调人员工资、为办理港口经营许可证、港口危险货物作业附证等经营证照的人员成本、负责项目公司财务工作的人员成本。以 2024 年人工费为基准（918.61 万元 ），2025 年及后续年度人工费成本按照每年 2%的比例较上一年度进行调增。

N3 为非直接装卸业务成本，非直接装卸业务成本包括运营管理实施机构的光纤使用费、

码头水深测绘费、维修费、物业费、保安费以及租赁费。N3 为 787.72 万元，2022-2024 年不动产项目上述成本历史三年分别为 826.04 万元，744.69 万元和 731.76 万元，2025 年及后续年份按照每 5 年增长 5%考虑。增长年份分别为 2030 年、2035 年、2040 年、2045 年、2050 年、2055 年、2060 年，直至项目期满为止。

N4 为安全生产费，安全生产费包括运营管理实施机构的安全生产费（具体涵盖安全隐患排查及整改，突发事件应急处置，安全教育及安全技能培训，特种作业人员取证，自有特种设备取证及定期检查，开展专项行动，事故调查分析处理，安全应急演练支出等）。根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136 号），安全生产费按照货物种类不同分别以上一年度营业收入的 1%和 1.5%（其中普通货物计提比例 1%，危险品货物计提比例 1.5%），为依据确定本年度应计提金额，2025 年的安全生产费为 218.43 万元。港口粮食装卸业务作为不动产项目的核心业务，主要依托码头固定设备与配套设施，实现从船舶接卸、转运、堆存到输送的全流程规范化作业。主要的流程为：粮食经带斗门机转运至皮带机后，通过自动化皮带机输送至 24 个自有筒仓，中控系统对进仓流程、存储状态全程监控，再经计量塔装车或通过公共廊道自动化输送至后方关联企业，全流程自动化覆盖度高。

高度自动化的作业模式，大幅提升了项目运营效率，减少人工干预带来的耗时与误差，相较于传统港口人工劳务主导、分段作业的模式，有效缩短了货物周转周期，提升了单位时间作业量。同时，自动化设备的规模化、常态化使用，降低了人工成本、作业损耗及设备维护的额外支出，使得项目运营成本低于同行业平均水平。该成本优势具备充分合理性——既源于自动化设备的长期投入分摊，也得益于全流程作业的集约化管理，实现了效率与成本的双向优化，为标的不动产项目稳定的港口资产使用收入提供了坚实支撑。

（五）基础管理费和浮动管理费设置机制、管理费考核目标基准确定机制、运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制、超额收益分享和亏损承担责任、突发事件及时响应处置披露机制等

1、基础管理费和浮动管理费设置机制

运营管理费参照历史项目运营成本进行设定，一方面可以覆盖运营管理基本成本，保障服务稳定性、持续性；另一方面设定浮动考核机制将运营管理机构的收入与项目业绩紧密绑定，超出目标值时运营管理团队能够得到激励，激励其持续提升运营效率和效益，低于目标值时对等扣除运管费，奖惩对等的考核方式能够激励运营管理机构持续提升运营效率和效益 。

2、管理费考核目标基准确定机制

考核标准包括标的不动产项目安全环境、运营过程管理及 EBITDA 完成情况三个维度，具体考核方式见本节“二、运营管理协议的主要内容”之“（二）业务移交安排，考核安排，解聘条件和流程，协议违约、终止和争议解决方式等重要事项”之“2、考核安排”部分。**3、运营**

管理团队的绩效评价与收入分配激励机制

当浮动管理费为正数时，运营管理实施机构需将每年实际收到奖励金的 20%作为团队业绩激励，以绩效形式发放。激励方案及具体相关激励岗位由运营管理机构根据其内部薪酬管理办法及工资总额管理规定制定，并作为下一年度运营计划的一部分进行列示并提交基金管理人。

为保证团队业绩激励落实到位，运营管理实施机构应尽可能维持工资总额单独管理（独立于运营管理统筹机构基数，与自身绩效挂钩），并确保人员配置、薪酬管理等符合公募基金管理的相关要求。

4、超额收益分享和亏损承担责任

浮动运营管理费用为 C，由运营管理实施机构负责收取。

（1）计算方式

R/R0≥115%：C=15%×（R-R0）

115%＞R/R0＞105%：C=10%×（R-R0）

105%≥R/R0≥95%：C=5%×（R-R0）

95%＞R/R0＞85%：C=10%×（R-R0）

85%≥R/R0：C=15%×（R-R0）

其中 R 为当年标的不动产项目 EBITDA 实际值（基于审计机构出具的年度审计报告计算并经审计机构书面/邮件确认为准），R0 为标的不动产项目 EBITDA 目标值，根据公募基金初始发行时，不动产项目《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定计算得出。其中基金初始发行后的前五年（如不满五年则截至第五年的 12 月 31 日），不动产项目 EBITDA 目标值以基金初始发行《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定的运营管理费用收取标准为准进行计算。基金初始发行满五年之后年份，不动产项目 EBITDA 目标值以当年度《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定的运营管理费用收取标准为准进行计算。R＞R0 时，该项为运管服务费用奖励值，奖励额绝对值以当年 N×30%为上限；R＜R0 时，该项为运管服务费用扣减值，扣减额绝对值以当年 N×30%为上限。

5、突发事件及时响应处置披露机制

《运营管理服务协议》约定运营管理机构应针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等突发情况建立相应的应急预案和相应的组织、指挥、设备等保障体系，并保证在出现重大意外事件时其保障体系能够正常启动。制定安全管理应急预案等文件，明确港口安全、突发事件的应急调度方案和调度方式。协助项目公司建立相关安全制度及应急预案。当港口出现险情征兆时，应立即报告至项目公司、基金管理人、政府主管部门，并采取抢救措施。

同时，遇应急突发事件时及时向项目公司、计划管理人、基金管理人反馈，并协助处理该等事件。

关于信息披露，若发生突发事件，运营管理机构与基金管理人将按照《运营管理服务协议》约定履行信息披露

发生突发实践后，运营管理机构应当在如下约定时间内，完成临时报告信息披露义务，具体如下：

（1）在知道或应当知道前述事件的当天 24 点前通知基金管理人、计划管理人；

（2）在知道或者应当知道前述事件发生的 1 个自然日内，完成受托服务内容范围内的报告内容编写及内部审批，提交至基金管理人；

（3）在收到基金管理人最终定稿的披露内容 2 小时内，对受托服务内容范围内的报告内容进行确认；对临时报告披露内容存在异议时，应当告知基金管理人，由基金管理人在临时报告中披露异议内容及其理由；

（4）相关事件出现重大进展或者变化的，运营管理机构应当于知道或者应当知道之日起 1 个自然日内撰写受托服务内容范围内的报告内容，并向基金管理人、计划管理人提交书面报告。

临时报告相关内容需经基金管理人及运营管理机构共同确认，运营管理机构应当勤勉履行职责，持续关注项目资产的运营情况，及时主动向基金管理人提供信息并配合基金管理人履行信息披露义务，并确保所提供信息的真实、准确、完整。

四、不动产项目现金流回款以及分配路径

（一）不动产项目涉及的各层级账户的设置与监管

基金管理人已与渤海银行（作为基金托管人）签订《基金托管协议》，计划管理人已与渤海银行（作为计划托管人）签订《专项计划托管协议》，基金管理人、计划管理人、渤海银行天津滨海新区分行（作为监管银行）已与项目公司、SPV 公司分别签订《运营收支账户监管协议》及《SPV 监管协议》，基金管理人、计划管理人、项目公司、渤海银行天津滨海新区分行（作为监管银行）、建行天津自贸分行（作为项目公司基本户开户行）签订《基本户账户管理协议》。渤海银行、渤海银行天津滨海新区分行应按照《基金托管协议》、《专项计划托管协议》和监管协议所规定的职责和操作流程为本基金涉及的各层级银行账户及其资金流向进行全程监督、闭环管理。

在基金层面，设置基金托管账户，指基金管理人以基金的名义在托管人处开立的人民币资金账户。基金的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收资产支持专项计划分红款及处置款、向基金份额持有人进行收益分配、支付基金相关费用等，均须通过基金托管账户进行。

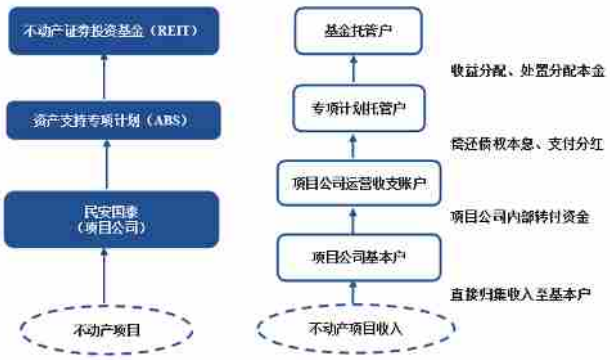
在专项计划层面，设置专项计划账户，指计划管理人根据《专项计划托管协议》的约定，在专项计划托管银行的营业机构开立的人民币资金账户，作为专项计划账户。专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、专项计划利益及其他应属专项计划的款项、向原始权益人支付项目公司的 100%的股权的转让价款、向 SPV 公司增资和提供借款、向项目公司发放借款、支付专项计划利益及专项计划费用、进行合格投资，均需通过专项计划账户进行。专项计划账户的开立和使用，限于满足开展专项计划业务的需要。专项计划托管银行和计划管理人不得假借专项计划的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用专项计划的任何银行账户进行专项计划业务以外的活动。

在 SPV 公司层面，设置 SPV 公司监管账户，指 SPV 公司根据《SPV 监管协议》在监管银行开立的用于接收自计划管理人（代表专项计划）取得的股东借款以及股东增资、接收项目公司的股东分红（如有），向专项计划管理人（代表专项计划）清偿债务本息（如有），向其股东支付股东分红（如有），支付项目公司股权转让价款、进行 SPV 公司监管账户合格投资，以及支付交割审计费、必要的税费及其他支出的人民币资金账户。在吸收合并完成后，SPV 公司监管账户应注销。

在项目公司层面，设置项目公司基本户和运营收支账户，标的不动产项目的所有收入直接归集到项目公司的基本户，并根据基金管理人批准的月度资金计划按月向项目公司运营收支账户转付资金。基本户和运营收支账户的所有支出均需经基金管理人和监管银行审批。

（二）各层级账户的资金流转情况

图：吸收合并完成后各层级账户资金流转示意图



（三）项目公司的现金流归集安排

具体请见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“八、不动产项目经营模式”之“（三）运营管理及现金流归集安排”。

（四）专项计划的分配

1、专项计划的分配种类

专项计划的分配包括普通分配、处置分配和清算分配，具体而言：

1）普通分配，系指分配资金源于项目公司偿还标的债权本息、项目公司分红所进行的分配。

2）处置分配，系指基于处置取得的收入对资产支持证券持有人进行的分配。

3）清算分配，系指在专项计划终止并清算完毕的情形下，专项计划以届时剩余的全部专项计划资产向资产支持证券持有人进行的分配。

2、普通分配实施流程

1）专项计划托管银行应在专项计划账户核算日（公募基金分配启动日后的第 4 个交易日）对专项计划账户进行核算，并向计划管理人提交《专项计划账户核算报告》。

2）专项计划托管银行应在专项计划托管银行报告日（公募基金分配启动日后的第 12 个交易日）向计划管理人出具《当期专项计划托管报告》。

3）计划管理人制作《收益分配报告》，并于计划管理人报告日/收益分配公告日（公募基金分配启动日后的第 13 个交易日）向不动产资产支持证券持有人披露，同时发送给专项计划托管银行。

4）计划管理人应于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日（公募基金分配启动日后的第 14 个交易日）12:00 前向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券投资收益的划款指令。

5）专项计划托管银行在复核《收益分配报告》及划款指令后，于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日（公募基金分配启动日后的第 14 个交易日）当日 17:00 前，按划款指令将专项计划当期应分配的不动产资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户。

6）在普通分配兑付日（公募基金分配启动日后的第 16 个交易日），登记托管机构应将相应款项划付至结算参与人账户，结算参与人应根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划付至不动产资产支持证券持有人资金账户。

3、处置分配实施流程

1）专项计划托管银行应在专项计划账户核算日（公募基金分配启动日后的第 4 个交易日）对专项计划账户进行核算，并向计划管理人提交《专项计划账户核算报告》。

2）在收到标的资产处置收入后，计划管理人应制作《收益分配报告》，并于计划管理人报告日（公募基金分配启动日后的第 13 个交易日）向不动产资产支持证券持有人披露，同时发送给专项计划托管银行。

3）计划管理人应于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日（公募基金分配启动日后的第 14 个交易日）12:00 前向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券投资收益的划款指令。

4）专项计划托管银行在复核《收益分配报告》及划款指令后，于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日（公募基金分配启动日后的第 14 个交易日）当日 17:00 前，按划款指令将专项计划当期应分配的不动产资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户。

5）在处置分配兑付日，登记托管机构应将相应款项划付至结算参与人账户，结算参与人根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划付至不动产资产支持证券持有人资金账户。

4、专项计划的分配顺序

计划管理人应在对应的专项计划分配日（公募基金分配启动日后的第 14 个交易日）将专项计划账户项下可供分配的资金（如有），按照下列顺序进行相应的分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付，且不足部分在下一次进行分配时优先支付）：

1）支付依据中国法律，由计划管理人缴纳的与专项计划相关的税收（如有）；

2）支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；

3）支付计划管理人的管理费、专项计划托管银行的托管费（如有）、专项计划审计费、会计师的验资费及其他专项计划费用（包括计划管理人垫付的专项计划费用（如有））；

如仍有剩余资金，按比例分配给资产支持证券持有人。

第五章 不动产基金

第一节 本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

名称：建信基金管理有限责任公司

法定代表人：生柳荣

住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

办公地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

联系人：郭雅莉

联系方式：010-66228888

二、资产支持证券管理人

名称：建信资本管理有限责任公司

法定代表人：王宇

住所：上海市虹口区广纪路 738 号 2 幢 232 室

办公地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

联系人：马牧童、刘一铄

联系方式：电话：010-66228815、传真：010-66228323

三、基金托管人

名称：渤海银行股份有限公司

法定代表人：王锦虹

住所：天津市河东区海河东路 218 号

办公地址：天津市河东区海河东路 218 号

联系人：丁晓光

联系方式：022-58314940

四、财务顾问

名称：国泰海通证券股份有限公司

法定代表人：朱健

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 27 楼

联系人：吴迪珂、吴浩宇、李宗霖、胡记丰、蔡伯昊、张丹婷、张宪龙、袁征、丁泱阳、廖楷烨、沈司锦

联系方式：电话：021-38676798、传真：021-38676798

五、基金份额发售机构

名称：建信基金管理有限责任公司

法定代表人：生柳荣

住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

办公地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

联系人：郭雅莉

联系方式：010-66228800

六、注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

联系人：朱立元

联系方式：电话：010-59378856、传真：010-59378907

七、律师事务所

名称：北京天达共和律师事务所

法定代表人：汪冬

住所：北京市朝阳区东三环北路 8 号 4 号楼 20、22~25 层

办公地址：北京市朝阳区东三环北路 8 号 4 号楼 20、22~25 层

联系人：张璇、翟耸君、邢飞

联系方式：电话：010-65107030、传真：010-65906339

八、会计师事务所

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：张增刚

住所：北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

办公地址：天津市红桥区国投大厦 14 层

联系人：陈濛濛、吕曦静

联系方式：010-67085873

九、资产评估机构

名称：深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：王卓

住所：深圳市福田区卓越梅林中心广场 19 楼

办公地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场 19 楼

联系人：陈迅、宋秋红

联系方式：0755-82548121

十、其他与本次发行有关的机构

名称：中交第一航务工程勘察设计院有限公司（吞吐量上限预测机构）

法定代表人：陈夏波

住所：天津市河西区大沽南路 1472 号

办公地址：天津市河西区大沽南路 1472 号

联系人：杨松姗

联系方式：电话：022-28160808、传真：022-28341925

名称：天津临港投资控股集团有限公司（运营管理统筹机构）

法定代表人：樊在义

住所：天津市滨海新区临港经济区渤海十二南路 2336 号

办公地址：天津市滨海新区临港经济区渤海十二南路 2336 号

联系人：李思媛

联系方式：022-66621290

名称：天津临港港务集团有限公司（运营管理实施机构）

法定代表人：李占友

住所：天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号

办公地址：天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号

联系人：王慧宇

联系方式：022-65367178

第二节 不动产基金的交易安排

一、不动产基金的整体架构

本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权或经营权利后、项目公司吸收合并 SPV 公司前，本基金的整体架构详见本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第一节 招募说明书概要”之“二、不动产基金整体架构”部分。

二、交易流程和交易结构

（一）资产重组安排

1、资产重组安排

根据资产重组计划，拟将不动产项目及相关负债、人员一并重组至项目公司。

2、资产重组进度

截至本招募说明书出具日，资产重组尚未完成。就资产重组事项已通过原始权益人内部股东大会及发起人内部董事会、原始权益人控股股东董事会审批通过。

根据《天津临港港务集团有限公司股东决定》：“同意根据基础设施 REITs 项目进度需要，由临港港务按照法律法规要求，将不动产项目及配套资产增资划转至项目公司（民安国泰公司），并完成不动产项目所涉权证、许可证、资质证照等相关事宜的变更、换发、重新申请等工作，包括但不限于不动产权证、土地使用权证、海域使用权证、港口经营许可证、危货作业证、岸线批复、海关监管场所（场地）、口岸开放、通航安全论证（专家评审意见）港口设施保安符合证书等项目运营、主管部门及监管机构要求的全部必要权证、资质。并由相关主体完成税费缴纳等所需工作”。

根据临港发展《董事会临时会议决议》：“同意港务集团以新设项目公司、SPV 公司形式实现资产重组等项目发行前期工作要求”。临港控股《第四届董事会 2025 年第七次临时会议决议》：“本项目由港务集团新设项目公司、SPV 公司，以增资划转形式实现资产重组，并完成其他项目发行所需工作”。

此外，拟于近期签署《国有资产增资划转协议》，协议签署完成后开展工商变更登记、资产交割、印章和档案等文件资料移交、劳动关系调整、资质申请、业务合同换签等工作，预计于本项目封卷前完成资产重组工作。

（二）不动产基金的设立与投资安排

1、不动产基金设立

投资人交纳认购本基金的基金份额的款项时，《基金合同》成立。本基金募集达到基金备案条件，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》正式生效。

2、不动产基金投资

基金管理人根据基金合同约定，以及基金管理人与计划管理人签订的《认购协议》，以本基金募集资金在扣除基金层面预留费用后，全部用于认购由计划管理人设立的“建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划”的资产支持证券全部份额。

（三）不动产资产支持专项计划的设立与投资安排

1、不动产资产支持专项计划的设立

基金管理人通过与计划管理人签订《认购协议》，将认购资金委托计划管理人管理，当认购资金总额不低于资产支持证券目标发售规模且经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划设立，基金管理人（代表不动产基金）取得资产支持证券，成为 100%资产支持证券的持有人。专项计划设立日起 5 个工作日内，计划管理人应将专项计划的设立情况报基金业协会备案。

2、不动产资产支持专项计划的投资安排

专项计划管理人根据《认购协议》以及专项计划管理人与原始权益人签订的《SPV 股权转让暨增资协议》，以募集资金扣除专项计划层面预留费用后，向原始权益人支付 SPV 公司股权转让对价，以购买 SPV 公司 100%股权，同时向 SPV 公司增资并发放股东借款。

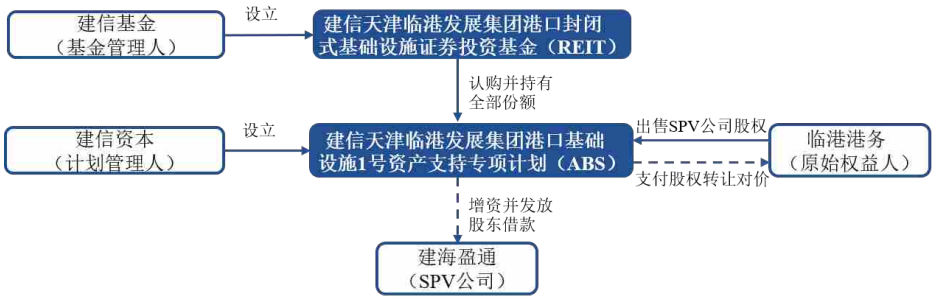
（四）项目公司股权转让和反向吸收合并安排

1、SPV 公司股权转让安排

建信基金作为基金管理人，发起设立不动产基金。建信资本作为计划管理人设立资产支持专项计划，由不动产基金认购全部资产支持专项计划份额，不动产基金成为全部资产支持证券的持有人。基金发行后，建信资本（代表资产支持专项计划）在扣除专项计划层面的预留费用并达成《SPV 股权转让暨增资协议》项下规定的股权转让价款支付前提条件后，向临港港务支付 SPV 公司股权转让对价，购买临港港务持有的 SPV 公司 100%股权。股权收购完成后，建信资本（代表资产支持专项计划）向 SPV 公司增资并发放股东借款。

根据《SPV 股权转让暨增资协议》，SPV 股权转让价款根据国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值确定。基于 SPV 股权备案的股权评估价值及《企业国有资产评估管理暂行办法》规定，各方一致确认股权转让价款为 1 元（大写：人民币壹元整）。

图：专项计划受让 SPV 公司股权，增资并发放股东借款



2、项目公司股权转让安排

在扣除 SPV 公司层面的预留费用后，根据《项目公司股权转让协议》《项目公司借款合同》的约定，SPV 公司向临港港务支付股权转让对价，收购项目公司 100%股权。同时，专项计划根据合同约定对项目公司发放借款，用以偿还项目公司部分存量借款等债务。

根据《项目公司股权转让协议》，项目公司的股权转让对价为：

目标股权的最终转让价款=专项计划实际募集金额-专项计划层面和 SPV 公司层面预留费用-评估基准日不动产项目存量外部贷款金额-评估基准日不动产项目存量股东借款（如有）+收购项目公司后拟保留的外部贷款金额-调整项（如有）

其中：

调整项=不动产项目于股权交割审计基准日的经营性净资产-不动产项目于评估基准日的经营性净资产

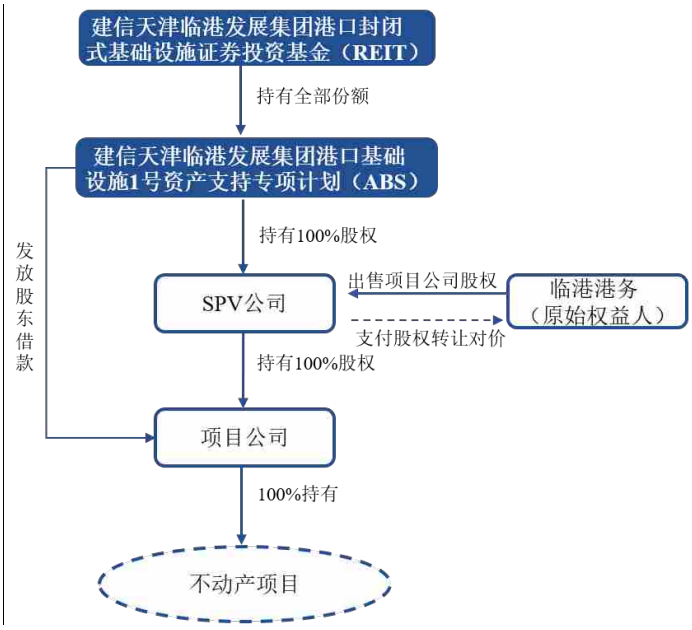
经营性净资产=（总资产-固定资产-无形资产-在建工程）-（总负债-融资负债），为免疑义，融资负债为不动产项目存量外部贷款（含利息）和存量股东借款（含利息）

在调整项为正数的情况下，受让方无需向转让方支付任何费用；

在调整项为负数的情况下，转让方负有向受让方支付等值于调整项的绝对值的义务；

计算经营性净资产使用的财务科目依据审计机构出具的《交割审计报告》和《项目公司股权转让协议》中列示的资产负债表（依据评估基准日的经审计的备考财务报表和重组安排编制）。

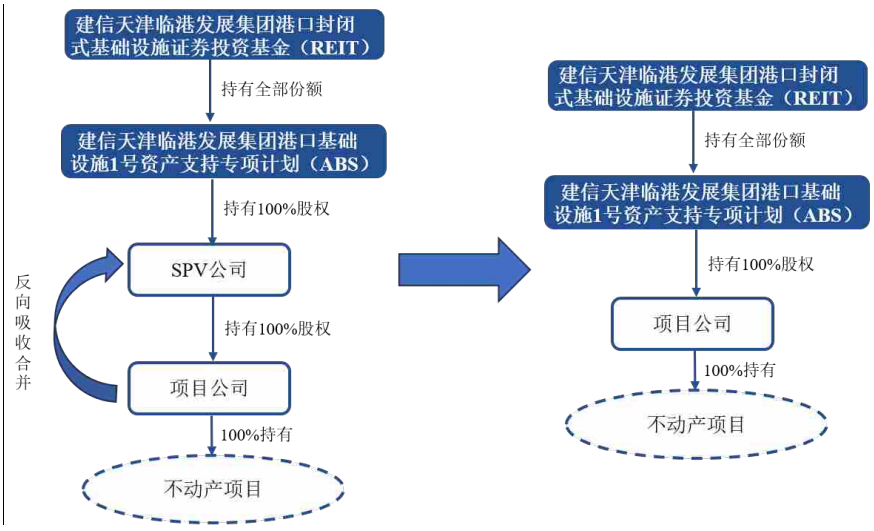
图：SPV 公司受让项目公司股权，专项计划向项目公司发放股东借款



3、吸收合并安排

项目公司股权转让完成后，由项目公司吸收合并 SPV 公司，项目公司作为存续主体承接 SPV 公司的全部资产和债务。吸收合并完成后，建信资本（代表资产支持专项计划）直接持有项目公司 100%股权，成为项目公司的唯一股东，专项计划对 SPV 公司的股东借款由项目公司承继。

图：项目公司吸收合并 SPV 公司



（五）不动产项目交割安排，评估基准日至交割日相关成本收益归属

截至本招募说明书出具日，资产重组尚未完成。评估基准日为 2025 年 9 月 30 日，由于评估基准日至划转基准日期间不动产项目的产权仍属于原始权益人且仍由原始权益人运营，因此该期间不动产项目相关成本收益归属于原始权益人。

（六）其他可能影响投资者权益的交易安排

本次交易不涉及其他可能影响投资者权益的交易安排。

三、资产支持证券的基本情况

（一）资产支持证券品种及基本特征

本专项计划资产支持证券不分层。资产支持证券代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

1、资产支持证券名称

建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券。

2、计划管理人

建信资本管理有限责任公司。

3、品种

本专项计划的资产支持证券仅设置单一类别。

4、规模

不动产资产支持证券的目标发行规模根据不动产基金询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以《认购协议》中确认的金额为准。

5、发行方式

面值发行。

6、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

7、产品期限

自专项计划设立日起（含该日）至法定到期日止（含该日）。法定到期日不一定是资产支持证券的实际到期日。

8、预期收益率

不设置预期收益率。

9、偿付方式

在《标准条款》约定的普通分配兑付日、处置分配兑付日、清算分配兑付日按照《标准条款》第 13.3.1 款、第 19.2.5 款的约定偿付资产支持证券的收益。

10、信用评级

未评级。

11、权益登记日

收益分配的权益登记日为《标准条款》约定的每个公募基金分配启动日后的第 13 个交易日以及处置分配兑付日或清算分配兑付日前的第 1 个交易日，具体以上交所和/或登记托管机构发布的届时有效的规定为准。权益登记日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券在当期的利益。

12、资产支持证券的取得

专项计划设立时，认购人根据其签署的《认购协议》和所支付的认购资金取得资产支持证券。

专项计划存续期间，其他投资人可以通过上交所批准的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资人受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的相应专项计划文件项下的权利和义务。

13、资产支持证券的登记

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立证券账户。

计划管理人应与登记托管机构另行签署证券登记及服务的相关协议，以明确计划管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券收益、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

14、资产支持证券登记托管及交易场所

专项计划存续期内，资产支持证券将在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，在转让条件具备后可以在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让、交易。

（二）专项计划资产

专项计划资产包括但不限于以下资产：

1、在专项计划设立时，认购人根据《认购协议》及《标准条款》第 3 条交付的认购资金；

2、专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益，包括但不限于基础资产、专项计划资产合格投资而产生的投资收益、因持有 SPV/项目公司股权而由 SPV/项目公司分配的股息、红利等股权投资收益、因持有标的债权而由 SPV/项目公司偿还的标的债权本息等；

3、处置收入等；

4、其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得的财产。

（三）专项计划的设立与终止

1、专项计划的设立

若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含专项计划募集期间认购资金产生的利息）达到资产支持证券目标发售规模且经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划设立，同时将专项计划募集资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户。

2、专项计划的终止

专项计划于以下任一事件发生之日终止：

（1）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

（2）资产支持证券持有人大会决议终止专项计划；

（3）法定到期日届至；

（4）由于中国法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法；

（5）中国法律或者中国证监会规定的其他情形。

（四）信息披露安排

专项计划的信息披露包括定期报告及临时公告，定期报告包括《资产管理报告》《专项计划托管报告》《审计报告》《收益分配报告》《不动产项目运营报告》《清算报告》等；临时公告系指在专项计划存续期间，如发生《标准条款》约定的可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时重大事件，计划管理人应当及时披露临时报告。根据《业务办法》有关规定，计划管理人可以通过符合规定的网站或者定向披露的方式履行信息披露义务。

四、项目公司的基本情况

项目公司的基本情况详见“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“七、SPV公司和项目公司基本情况”部分。

五、SPV 的基本情况

SPV 公司的基本情况详见“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“七、SPV公司和项目公司基本情况”部分。

六、对外借款

（一）对外借款基本情况

1、借款类型

固定资产贷款。

2、借款金额

本基金成立后拟保留 49,000.00 万元的对外借款。

3、借款预计占基金净资产的比例

本基金存续期保留的对外借款预计占基金净资产的比例为 20.46%。

4、融资成本

对外借款期限为 23 年，贷款利率为 5Y LPR-51bp。

5、借款用途

置换标的不动产项目的存量融资。

6、增信方式

本基金成功发行之日起 6 个月内，项目公司就持有的标的不动产项目与建行天津自贸分行签署抵押合同，并配合办妥建行天津自贸分行为第一顺位抵押权人的抵押登记。

7、借款必要性

在当前市场环境下，本基金设置的对外借款的利率水平较低，通过引入适当规模的银行借款，在其他条件不变的情况下，有利于提升本基金份额持有人的收益。

（二）借款偿还安排

根据项目公司与建行天津自贸分行的约定，基金存续期保留的 49,000.00 万元对外借款每 6 个月还本一次，还本计划如下：

表：对外借款还本计划表

年份	5 月 21 日还款（万元）	11 月 21 日还款（万元）	年还款金额（万元）
2025	0.00	0.00	0.00
2026	0.00	0.00	0.00
2027	0.00	0.00	0.00
2028	375.00	350.00	725.00
2029	400.00	400.00	800.00
2030	450.00	450.00	900.00
2031	500.00	500.00	1,000.00
2032	550.00	550.00	1,100.00
2033	650.00	650.00	1,300.00
2034	750.00	750.00	1,500.00
2035	850.00	850.00	1,700.00
2036	950.00	950.00	1,900.00

年份	5月21日还款（万元）	11月21日还款（万元）	年还款金额（万元）
2037	1,050.00	1,050.00	2,100.00
2038	1,150.00	1,150.00	2,300.00
2039	1,250.00	1,250.00	2,500.00
2040	1,350.00	1,350.00	2,700.00
2041	1,450.00	1,450.00	2,900.00
2042	1,550.00	1,550.00	3,100.00
2043	1,650.00	1,650.00	3,300.00
2044	1,750.00	1,750.00	3,500.00
2045	1,850.00	1,850.00	3,700.00
2046	1,900.00	1,900.00	3,800.00
2047	2,000.00	2,000.00	4,000.00
2048	2,100.00	-	4,175.00
合计	-	-	**49,000.00**

本基金以项目经营产生的现金流用于对外借款本息的偿付，最终借款还本安排以本基金最终发行情况为准。

（三）借款对不动产项目持续稳定运营，以及不动产基金可供分配现金流的影响

对外借款的对标的不动产项目持续稳定运营及不动产基金可供分配现金流的影响较小。

本基金对外借款的还款安排对标的不动产项目持续稳定运营及不动产基金可供分配现金流的影响较小。其中，2025 年 10 月至 2027 年，本基金预计偿还对外借款的本金金额均为 0.00 万元。自 2028 年起，本基金预计偿还对外借款的本金金额有所提高，但基于标的不动产项目收入预计保持稳定增长，因此对现金流的整体影响可控。同时，本基金具有较为完善的融资安排及风险应对预案，包括：

1、项目公司将通过申请续贷或其他方式延长贷款期限，根据届时市场情况争取优惠的贷款利率；

2、面向市场其他同类银行，引进最优贷款续贷方案，保障基金份额持有人利益；

3、本基金还可以依法通过扩募等方式应对贷款本金偿还问题。若本基金资产负债率较高，则在扩募阶段不引入银行借款，从而可降低整体资产负债率；

4、本基金在现金流较为充裕的情况下，可提前偿还部分银行借款本金；

5、本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金将不新增借款，基金管理人将及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

因此，本基金对外借款安排符合相关规定，具有较为完善的融资安排及风险应对预案，本基金的还款安排对标的不动产项目持续稳定运营及不动产基金可供分配现金流的影响较小。

第三节 关联交易与利益冲突

一、关联方界定

本基金的关联人包括关联法人和关联自然人。认定本基金的关联方时，投资者持有的基金份额包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

（一）关联方及关联关系的定义

1、具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或非法人组织，及其直接或间接控制的法人或非法人组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或非法人组织；

（3）基金管理人、基金托管人、计划管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或非法人组织；

（4）同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或非法人组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或非法人组织。

2、具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

（1）直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、计划管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

二、报告期关联交易

（一）基金管理人运用基金财产买卖不动产资产支持证券涉及的关联交易和其他关联交易概况

本基金的关联交易，是指本基金或者本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股

股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

本基金层面：不动产基金购买资产支持证券、不动产基金借入款项、聘请运营管理机构等。

资产支持专项计划层面：专项计划购买、出售项目公司及 SPV 公司股权。

项目公司层面：不动产项目出售与购入；不动产项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力（含不动产项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为）；

12、销售产品、商品；

13、提供或者接受劳务；

14、委托或者受托销售；

15、在关联方的财务公司存贷款；

16、与关联方共同投资；

17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18、法律法规规定的其他情形。

（二）报告期内对项目运营、财务状况或者未来发展等存在重要影响的重大关联交易的情况，包括关联方名称，交易内容，交易的必要性，交易价格的公允性、合理性

1、不动产项目的关联方情况

表：不动产项目关联方

关联方名称	关联方关系
临港港务	原始权益人
临港控股	原始权益人控股股东
天津环投数字科技有限公司（以下简称“环投数字科技”）	原始权益人同一控制下子公司
临港货运	原始权益人子公司
大沽口国际物流	原始权益人子公司

2、不动产项目最近 3 年及一期的关联交易情况

截至 2025 年 9 月 30 日，资产重组工作尚未完成，不动产项目由临港港务持有。根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“中喜财审 2025S03259 号”的审计报告，不动产项目近三年一期内与关联方之间的关联交易主要包括出售商品/提供劳务、采购商品/接受劳务、关联方应收应付款项。具体情况如下：

（1）出售商品/提供劳务的关联交易

表：报告期内出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
大沽口国际物流	港口作业包干费、库场使用费、廊道使用费、保安费、杂项作业	636.17	3,222.73	3,901.79	5,180.95
临港货运	停泊费	0.42	-	0.23	0.04
关联方收入合计		636.59	3222.73	3902.02	5180.99
不动产项目总收入		13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
关联收入占比		4.64%	14.79%	19.49%	27.78%

报告期内，不动产项目客商中有 2 名关联方，历史三年一期的关联收入占比分别为 27.78%、19.49%、14.79%和 4.64%。具体情况如下：

关联方大沽口国际物流在报告期内与不动产项目发生的交易内容主要包括提供装卸服务、堆存服务、粮油廊道输送服务等。大沽口国际物流自 2021 年 1 月开始与不动产项目持续稳定合作，作为货物代理公司接受货主、贸易商或其代理的委托，安排货物在本项目粮油码头办理卸船手续并与临港港务对接费用结算事项。大沽口国际物流业务经营独立，董事、经理、业务团队人员均未由临港港务人员兼任，其货物代理模式本身属于市场化行为，给下游客商提供了一站式港口代理服务，具备交易的必要性和合理性。在代理模式下，不动产项目直接现金流提供方为大沽口国际物流，经适当核查，穿透后的现金流提供方为多方且均为非关联方，穿透现金流来源于关联方的比例为 0%。

关联方临港货运在报告期内与不动产项目发生的交易内容向其他非粮油码头的客商或者非生产业务提供临时的船舶停泊服务，历史三年的收入占比较低。

（2）采购商品/接受劳务的关联交易

表：报告期内采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
大沽口国际物流	劳务费	1,412.01	2,462.44	1,973.33	1,867.38
环投数字科技	光纤使用费	7.86	10.48	5.99	-

报告期内，不动产项目采购商品/接受劳务主要为大沽口国际物流提供的劳务作业服务和环投数字科技提供的光纤使用服务。

（3）关联方应收应付款项余额

表：关联方应收应付款项余额情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 9 月 30 日余额	2024 年 12 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额	2022 年 12 月 31 日余额
应收账款	大沽口国际物流	-	48.00	186.00	200.00
合同负债	大沽口国际物流	22.93	339.06	231.04	606.33

截至 2022、2023 及 2024 年末，不动产项目对关联方大沽口国际物流的应收账款分别为 200.00 万元、186.00 万元及 48.00 万元，主要系应收的筒仓使用费。截至 2025 年 9 月 30 日，相关关联方应收账款已结清。

截至 2022、2023、2024 年末及 2025 年 9 月 30 日，不动产项目对关联方大沽口国际物流的合同负债分别为 606.33 万元、231.04 万元、339.06 万元及 22.93 万元，主要系预收的港口作业包干费。

（4）关联担保情况

表：报告期内关联担保情况表

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津临港投资发展集团有限公司	106,712.89	2025/9/29	2048/9/29	是

根据《固定资产贷款合同》，贷款由临港发展提供担保。基于上述贷款业务，临港发展与建行天津自贸分行签订了《本金最高额保证合同》，担保金额为《固定资产贷款合同》项

下不超过 106,712.89 万元的本金余额、利息及违约金等相关费用。

3、关联交易的必要性

原始权益人向关联方大沽口国际物流提供装卸服务、堆存服务、粮油廊道输送服务等，与关联方临港货运的交易为向其他非粮油码头的客商或者非生产业务提供临时的船舶停泊服务。大沽口国际物流和临港货运均为深耕货运行业的客商，与其开展合作是不动产项目稳定运营及拓展货源的重要渠道，对保障不动产项目现金流稳定具备必要性。

原始权益人委托大沽口国际物流代为与向不动产项目提供货物装卸及生产作业的劳务提供方办理费用结算事宜和收取违约金事宜，接受环投数字科技提供的通讯光纤服务。前述合作，为原始权益人保障不动产项目费用结算、满足通讯需求的举措，大沽口国际物流在向提供货物装卸及生产作业的劳务提供方办理费用结算事宜和收取违约金事宜具备更强的协调能力，环投数字科技拥有天津临港经济区的全部通信管道及部分通信光纤的产权和路径的合法使用权，因此原始权益人接受劳务的关联交易具备合理性。

发起人临港发展具备较高的资信水平，作为间接持有原始权益人临港港务股权的股东，向原始权益人提供固定资产贷款担保，其关联担保关系属于信贷业务中具备商业合理性的增信措施，为常规且必要的金融专业安排。

4、关联交易的合规性

经适当核查，原始权益人临港港务制定了《业务合同管理制度》，自 2019 年 1 月 31 日起实施，适用于原始权益人对外签订、履行的各类业务合同、协议等，包括租赁合同、码头作业委托合同、仓储合同、服务合同等；该制度规定了有关业务合同、协议签订和履行的管理权限、决策程序等内容。临港控股于 2024 年 8 月 5 日发布并实施《关联交易管理制度》，就关联交易相关事项确立了完善的审批流程与决策机制，该制度适用于原始权益人临港港务。经适当核查，本项目 2022 年-2024 年及 2025 年 9 月的关联交易均符合上述《业务合同管理制度》及《关联交易管理制度》规定的决策程序要求，原始权益人所涉关联交易的审批程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定、《公司章程》及其他公司内部管理制度的要求。

不动产项目报告期内的关联交易的交易方案均按照法律法规、内部制度履行相应的批准流程，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

5、关联定价的公允性

（1）向关联方提供服务

本项目所有的港口收费合同的定价均基于《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2 号）的相关规定制定，对于实行市场调节价的收费项目，如港口作业包干费、库场使用费，会结合客商本身的资质、历史合作情况以及运输、储存的差异化需求在基准价格上基于市场化的商务谈判情况进行调整。对于实行政府指导价的收费项目严格按照相关规定执行。报告期不

动产项目向关联方提供服务的定价情况具体如下：

1）大沽口国际物流

不动产项目与大沽口国际物流采用市场化、灵活的合作方式，签订单船合同，定价公允，不影响不动产项目的市场化运营，本报告期内，本项目作业的货类为散粮和食用油，大沽口国际物流签订合同的作业货类均为散粮，散粮作业合同的定价具体情况如下：

表：大沽口国际物流报告期内收费标准对比情况

收费项目	收费标准情况
港口作业包干费	A.实行市场调节价，在基准定价上结合客户特性进行调整，与粮食货类、贸易类型等因素相关。 B.相同粮食货类和贸易类型下，除了客商 1（非关联方）采用阶梯式定价，大沽口国际物流与其他非关联方定价标准无差异。客商 1 为本项目吞吐量占比最大的客户，且和原始权益人合作时间久，采用阶梯式定价有利于确保吞吐量的稳定。大沽口国际物流未与独立第三方定价存在不合理差异。 C.报告期内，大沽口国际物流代理的货类多，部分货类比如高粱、玉米合同价格无法直接比较，但报告期内本项目粮食货类中占比最大的货类为大豆，2022 年-2024 年及 2025 年 9 月期间，大豆累计的吞吐量占粮食总货类吞吐量的比超过 87.3%，其余粮食货类吞吐量占比较低，其港口作业包干费定价以大豆港口作业包干费费率为基准进行微调。报告期内，仅大沽口国际物流代理少量内贸交易，合同价格无法直接比较，但同货类内贸交易定价均低于外贸交易，差异情况具备商业合理性。
库场使用费	结合客户特性及需求制定，按照实际堆存天数和不同堆存周期的收费标准计价。大沽口国际货运主要代理的客户为贸易公司，贸易公司因为受到贸易市场供需关系等因素影响，相比于粮食加工企业，堆存周期一般较长且不确定性高，考虑到本项目在报告期内配套筒仓资源相对紧张，本着引导客户加快筒仓周转，提高码头接货能力的原则，在制定大沽口国际货运合同的库场使用费标准时，收费费率更高。由此，大沽口国际物流库存使用费定价标准主要基于客户特性，具备商业合理性，未见明显优于其他非关联方的情况。
其他收费项目，如廊道运输服务费、倒仓服务费等	大沽口国际物流的与其他非关联方的价格标准无差异。

2）临港货运

根据《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2 号）等文件规定，我国港口停泊费的收费严格实行政府指导价，与其他非关联方价格无差异。针对停泊服务，不动产项目采用据实结算方式，并未与临港货运或其他非关联方签订合同。

综上，本项目向关联方提供服务发生的关联交易系原始权益人正常运营、履行产业职能形成，关联交易定价不存在显失公允的情形。

（2）接受关联方的服务

1）接受关联方提供的劳务服务

2022 年-2024 年及 2025 年 9 月期间，原始权益人与大沽口国际物流签订码头劳务作业委托代理协议，原始权益人委托大沽口国际物流代为与向不动产项目提供货物装卸及生产作业的劳务提供方办理费用结算事宜和收取违约金事宜，大沽口国际物流收取实际结算费用的1%作为代理费用，按月结算。经适当核查，此关联交易具备公允性，主要基于以下四点考虑：（1）依据原始权益人《招标采购管理办法》等有关规定，报告期内原始权益人与大沽口物流公司签订的劳务委托代理协议属于“经公司经理办公会审议通过后，可采用直接采购的方式”审议范围，经适当核查相关协议已履行完整的内部审批程序；（2）实际向不动产项目提供劳务服务的供应商为独立第三方，已按照内部制度履行了采购程序，定价公允，大沽口国际物流以实际提供劳务服务的供应商的结算费用作为基数收取代理费用，定价方式由此也具备公允性；（3）大沽口国际物流收取的费用能够匹配自身就代理服务所需的成本及支出；（4）大沽口国际物流提供的代理服务简化了原始权益人对外结算及付款的事宜，具备合理性与必要性。

2）接受关联方提供的通讯光纤租赁服务

2023 年 7 月至 2025 年 9 月期间，原始权益人与环投数字科技签订通讯光纤租赁合同，环投数字科技拥有天津临港经济区的全部通信管道及部分通信光纤的产权和路径的合法使用权，不动产项目使用环投数字科技的部分通信光纤资源并根据合同约定支付光纤使用费，2023 年、2024 年和 2025 年产生的光纤使用费（不含税）分别为 5.99 万元、10.48 万元和 7.86 万元，因每期的通讯光纤租赁合同的金额均低于 20 万，未达到原始权益人内部制度对履行采购招采程序的最低合同额要求，因此采用直接委托形式，收费标准在原始权益人所拥有的其他码头机房中统一适用，定价公允。

（三）不动产项目现金流来源于关联方的比例

如表 19-2 所示，不动产项目历史三年一期的现金流来源中源于关联方的比例分别为27.78%、19.49%、14.79%和 4.64%，呈下降趋势。不动产项目客商中有 2 名关联方，为大沽口国际物流和临港货运，关联交易系原始权益人正常运营、履行产业职能形成，是原始权益人市场化运作过程中形成的既有整体性安排，具有必要性，符合相关法律法规的规定。原始权益人与大沽口国际物流和临港货运之间关联交易定价公允，与独立第三方价格无较大差异，不存在对交易之任何一方公允性造成影响的情形。

本项目凭借港口垄断性和“港口与工业一体化”模式形成产业集群效应，具备一定的抗风险能力。因大沽口国际物流仅作为代理商，而非粮油货物的实际货主，其自身的经营实力不会对本项目的经营稳定性造成不可控影响，考虑极端情况下，大沽口国际物流无法再与原始权益人开展业务，本项目仍可直接与被代理的公司直接建立合作关系或者更换为其他货代公司，本项目自经营情况受到的不利影响可控。临港货运非本项目直接的粮油货物客商或其代

理商，报告期的收入来源于向其他非粮油码头的客商或者非生产业务提供临时停泊服务，占比极低，其与本项目的关联交易对本项目经营情况几乎不造成影响。

综上，不动产项目现金流来源于关联方的相关关联交易定价具备合理性及公允性，且基于关联方的业务模式，其可替代情况对本项目的经营影响程度亦可控。不动产项目现金流来源于关联方的交易的情况不影响不动产项目的市场化运营。

三、持续期关联交易披露

基金管理人应当披露不动产基金防范利益输送、利益冲突的具体安排，以及相关利益冲突防范措施。

四、利益冲突

（一）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情形

1、原始权益人持有的其他同类资产情形

截至尽调基准日，临港港务作为原始权益人、运营管理实施机构直接或间接持有的万吨级以上泊位 14 个，其中自营通用泊位 7 个、自营专业化粮油泊位 2 个（不动产项目）、下属参控股公司液体化工泊位 5 个，在建泊位 2 个。原始权益人持有的其他港口资产情况，包括区域分布、盈利能力情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十、资产选取依据”部分。本基金的不动产资产为 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目，主要涉及粮油货物装卸及堆存，临港港务直接或间接持有的其他通用泊位和液体化工泊位项目主要货类为散杂货和液体化工产品，非粮油专用码头，从装卸货类、客商以及上下游服务行业来看，与本基金的不动产资产无直接竞争关系。

2、原始权益人控股股东、运营管理统筹机构持有的其他同类资产情况

截至尽调基准日，原始权益人控股股东、运营管理统筹机构临港控股持有其他港口资产情况与原始权益人一致，从装卸货类、客商以及上下游服务行业来看，与本基金的不动产资产无直接竞争关系。

截至尽调基准日，根据临港控股的控股子公司临港建设与非关联方临港新动能签署的《委托经营管理协议》的约定，临港新动能委托临港建设对其子公司粮安物流进行经营管理，全面负责粮安物流经营、管理与业务，故临港控股能够对粮安物流正在建设 4、5 号泊位的实际投资建设与未来运营管理进行实际控制。

表：原始权益人控股股东实际控制的非自持其他同类资产情况

序号	码头类型	资产持有主体	资产名称	资产状态	运营情况
1	散粮泊位	粮安物流	4 号泊位	在建，已完成 1 标段设计施工总承包招标，预计最早将于 2027 年完工	尚未运营
2	通用泊位	粮安物流	5 号泊位		

5 号泊位属于通用泊位，主要货类为散杂货，非粮油专用码头，从装卸货类、客商以及

上下游服务行业来看，与本基金的不动产资产无直接竞争关系。

拟建 4 号泊位规划属于散粮泊位，水工结构 10 万吨级，配套建设 30 座 1 万吨混凝土筒仓，布置输粮廊道和其他辅助建构筑物等相关设施，因此与不动产项目存在同业竞争关系。

3、发起人持有的其他同类资产情况

本基金的发起人为临港发展，其持有、管理或控制的其他港口资产与运营管理统筹机构临港控股的情况一致，因此与本基金所持有的不动产项目资产存在同业竞争关系。

4、实际控制人持有的其他同类资产情况

经适当核查，主要原始权益人为临港港务，其控股股东为临港控股，实际控制人为天津港保税区国有资产监督管理局。根据《企业国有资产监督管理暂行条例》，“国有资产监督管理机构根据授权，依法履行出资人职责，依法对企业国有资产进行监督管理……所出资企业及其投资设立的企业，享有有关法律、行政法规规定的企业经营自主权。国有资产监督管理机构应当支持企业依法自主经营，除履行出资人职责以外，不得干预企业的生产经营活动。 ”等规定，基金管理人对所出资企业，即临港发展按照实际控制人的核查要求进行尽职调查。因此，实际控制人持有的其他同类资产情况同临港发展持有的其他同类资产情况。

（二）主要原始权益人、运营管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类项目运营管理服务的情形

截至尽调基准日，主要原始权益人、运营管理机构不存在同时向不动产基金以外的其他机构提供同类项目运营管理服务的情形。

（三）基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

截至尽调基准日，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形。

基金管理人后续若同时管理其他投资于港口不动产项目的不动产基金，如该等不动产基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他不动产基金将可能面临潜在利益冲突。

（四）其他可能存在潜在利益冲突的情形等

本基金的中介机构与原始权益人之间均不存在关联关系或者潜在利益冲突。

截至尽调基准日，除上述披露内容外，不存在其他可能存在潜在利益冲突的情形。

第四节 基金运作

一、基金的信息披露

（一）基金信息披露的渠道

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及证券交易所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金业绩表现数据、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，相关档案至少保存期限不低于法律法规或监管规则的最低期限，法律法规另有规定的从其规定。

（二）基金信息披露文件的种类

公开披露的基金信息包括：基金招募说明书、《基金合同》、基金托管协议、基金产品资料概要、询价公告、基金份额发售公告、《基金合同》生效公告、基金份额上市交易公告书、基金净资产信息、基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告、临时报告、不动产项目购入及基金扩募相关公告、权益变动公告、澄清公告、回拨份额公告、战略配售份额解除限售的公告、基金份额持有人大会决议、清算报告以及中国证监会规定的其他信息。

（三）披露时间和披露形式

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过规定媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》《基金合同》及其他业务办法及有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

（四）基金经理以及兼任安排

张诺贝先生，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司经理、北京嘉丰达资产管理公司高级投资经理，具备 7 年以上的不动产项目投资管理从业经验。

张辰源先生，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任中国大唐新能源股份有限公司风资源工程师、北京金风慧能技术有限公司产品经理、隆基乐叶光伏科技有限公司北京分公司高级经理，具备 8 年以上的不动产项目运营管理从业经验。

张怡女士，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任泰禾集团股份有限公司北京分公司财务副专业经理、北京万科企业股份有限公司项目财务合伙人、北京智地顺欣房地产开发有限公司会计师，具备 7 年以上的不动产项目运营管理从业经验。

本基金基金经理不存在兼任安排。

（五）基金定期更新的招募说明书、定期报告、基金资产净值公告等公告文本的存放地点以及查阅方式

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所和基金上市交易的证券交易所网站，供社会公众查阅、复制。

二、基金运作重要内容和其他应当提醒投资者特别关注的重要事项

（一）基金的募集

本基金由基金管理人依照《证券投资基金法》《运作办法》《销售办法》《基金指引》《基金合同》及其他有关规定募集。本基金募集申请已经中国证监会 2026 年【】月【】日证监许可〔2026〕【】号文注册。本基金基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规及上海证券交易所不动产基金发售业务的有关规定。若上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券业协会、基金业协会及相关登记机构、销售机构针对不动产基金的发售推出新的规则或对现有规则进行调整，基金管理人可相应对本基金的发售方式进行调整，但应在实施日前依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

1、基金类型、运作方式和存续期限

（1）基金的类别

不动产投资信托基金。

（2）运作方式

契约型封闭式。

在存续期内，本基金不接受申购（扩募基金份额发售不属于申购情形）、赎回申请，但本基金在上海证券交易所上市交易后，场内份额可以上市交易，投资者可将场外份额通过办理跨系统转托管业务转至场内后进行上市交易或直接参与相关平台交易。

（3）存续期限

自基金合同生效之日起 50 年，但基金合同另有约定的除外。

存续期期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

2、基金份额的发售时间、发售方式、发售对象、发售流程

（1）发售时间

本基金的募集期限原则上不得超过 5 个交易日，具体发售时间见基金份额发售公告。

（2）发售方式

本基金的首次发售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。具体发售安排及办理销售业务的机构的名单详见基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告或基金管理人网站公示。其中：

1）战略投资者需根据在询价日前与基金管理人签订的配售协议进行认购。

2）对网下投资者进行询价发售，如对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例应当相同。

3）对于公众投资者，待网下询价结束后，基金份额通过各销售机构以询价确定的认购价格公开发售。公众投资者可通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。

除法律法规另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得提前发售基金份额。

（3）发售对象

本基金的发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。其中：

1）战略投资者包括不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值。专业机构投资者具体选择标准如下：

①与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；

②具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企

业；

③主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；

④具有丰富不动产项目投资经验的不动产投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；

⑤原始权益人及其相关子公司；

⑥原始权益人与其同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划。

⑦其他具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值的专业机构投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基金指引》及相关业务规则规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品和其他资产管理产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

2）网下投资者为证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

3）公众投资者为除战略投资者和网下投资者以外，符合法律法规规定的可投资于不动产投资信托基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

具体发售对象见基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

（4）发售流程

基金管理人将根据发售方案和询价公告的相关规定启动本基金的询价并定价。本基金基金份额的认购价格将通过上海证券交易所网下发行电子平台向网下投资者以询价的方式确定。具体的办理方式按照《基金指引》、上海证券交易所业务规则及基金管理人届时相关公告。

基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者通过基金销售机构以

询价确定的认购价格参与本基金的基金份额认购。各类投资者的认购方式及时间详见基金份额发售公告。

3、战略配售原则、数量、比例及持有期限安排

（1）战略配售原则

原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的不动产基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。不动产项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与不动产基金份额战略配售，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有不动产基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

（2）战略配售数量、比例及持有期限安排

首次发售的战略配售情况如下：

1）原始权益人或其同一控制下的关联方

表：原始权益人或其同一控制下的关联方战略配售情况表

名称	基金份额配售数量	占本次基金份额发售的比例	持有期限
原始权益人或其同一控制下的关联方	【】万份	34%	基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押
合计	【】万份	34%	-

2）其他专业机构投资者

表：其他专业机构投资者战略配售情况表

名称	基金份额配售数量	占本次基金份额发售的比例	持有期限
其他专业机构投资者	【】万份	【】%	持有基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月
合计	【】万份	【】%	-

最终获配的战略投资者名称、基金份额数量以及限售期安排等以基金合同生效公告中披露的情况为准。

4、网下投资者的询价与定价、发售数量、配售原则及配售方式

不动产基金首次发售的，基金管理人或者财务顾问通过上海证券交易所网下发行电子平台向网下投资者询价的方式确定不动产基金份额认购价格。具体的办理方式按照《基金指引》、上海证券交易所业务规则及基金管理人届时相关公告。本基金发行时，扣除向战略投资者配售部分后，不动产基金份额向网下投资者发售比例不得低于本次公开发售数量的 70%。

网下询价结束后，基金管理人应当及时向公众投资者公告基金份额认购价格。基金份额认购价格确定后，网下投资者通过上海证券交易所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请，并在募集期内按照要求向基金管理人完成认购资金的支付。基金管理人或财务顾问按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。基金管理人、财务顾问应当审慎合理确定参与询价的网下投资者条件、有效报价条件、配售原则和配售方式，并按照事先确定的配售原则，在有效报价的网下投资者中选择配售对象。

5、公众投资者定价发售

待网下询价结束后，公众投资者可以参照上海证券交易所业务规则的相关规定，通过场内证券经营机构，或者通过基金管理人及其委托的场外基金销售机构，以询价确定的认购价格认购基金份额。

6、封闭式基金核准规模

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份（利息不折算基金份额）。

拟向全部战略投资者配售的基金份额总数不低于【】万份（利息不折算基金份额），占本次基金份额发售比例为【】%，经确定的战略投资者名单见于本基金招募说明书或基金合同生效公告。

7、基金的定价方式、份额计算公式、认购费用

（1）定价方式

本基金首次发售的认购价格将通过上海证券交易所网下发行电子平台向网下投资者以询价的方式确定。

（2）认购份额/金额计算公式

1）战略投资者和网下投资者的认购金额的计算

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取“份额认购、份额确认”的方式。

认购金额=认购份额×基金份额发行价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

例：某战略投资者或网下投资者拟认购100万份本基金，假设基金份额认购价格为1.0500元/份，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元。则其需

支付的认购金额如下：

认购金额＝1.0500×1,000,000＝1,050,000.00 元

即：某战略投资者或网下投资者认购 100 万份本基金，基金份额发售价格为 1.0500 元，其需缴纳认购金额 1,050,000.00 元，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

2）公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者认购采取“金额认购、份额确认”的方式。

①认购费用适用比例费率时，计算方法如下：

净认购金额＝认购金额/（1＋认购费率）

认购费用＝认购金额－净认购金额

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

②认购费用适用固定金额时，计算方法如下：

认购费用＝固定费用

净认购金额＝认购金额-认购费用

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

认购费用、净认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。投资者认购所得份额按截位法保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资者。

例：某公众投资者认购本基金 10 万元，认购费率为 0.30%，假定认购价格为 1.0500 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，则可认购的份额为：

净认购金额=100,000.00/（1＋0.3%）=99,700.90 元

认购费用=100,000.00-99700.90=299.10 元

认购份额=99,700.90/1.050=94,953.24 份（保留两位小数）=94,953 份（保留至整数位）

退还投资人的金额=0.24×1.050=0. 25 元

即：某公众投资者投资 10 万元认购本基金，在基金合同生效时，认购款项在认购期间产生的利息 100.00 元直接划入基金资产，投资者账户登记本基金基金份额 94,953 份基金份额，退还投资人的金额为 0.25 元。

当发生部分确认时，认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，可能存在投资者实际认购费率高于最初申请认购金额所对应的认购费率，最终确认份额以注册登记结果为准。

（3）认购费率

1）对于战略投资者及网下投资者，无认购费用。

2）对于公众投资者，认购费用由投资者承担，认购费率不高于 0.30%，且随认购金额的增加而递减。

投资者如果有多笔基金份额的认购，适用费率按单笔分别计算。

认购费率如下表所示：

表：认购费率表

费用种类	认购金额	认购费率
场外认购费率	M＜500 万元	0.30%
	M≥500 万元	按笔收取，每笔 1,000 元
场内认购费率	上海证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

注：M 为认购金额。

本基金认购费由基金份额的认购人承担，不列入基金财产。认购费用用于本基金的市场推广、销售、注册登记等募集期间发生的各项费用。公众投资者可以多次认购本基金，认购费用按每笔认购申请单独计算。

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

8、基金份额的认购

（1）认购时间安排

投资人认购本基金的基金份额的具体业务办理时间由基金管理人确定，请参见本基金相关公告。

（2）投资者开户

投资者通过场外认购本基金需使用场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。投资者通过场内认购本基金需使用中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或封闭式基金账户。已经有该类账户的投资者不须另行开立。详见基金份额发售公告及销售机构发布的相关公告。

投资者使用中国结算上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户认购的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易；使用中国结算开放式基金账户认购的，应先转托管至场内证券经营机构后参与证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上交所、登记机构规则办理。

（3）认购的方式及确认

募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。

基金份额认购价格确定后，网下投资者通过上海证券交易所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请，并在募集期内按照要求向基金管理人完成认购资金的支付。

募集期限内，公众投资者可以参照上海证券交易所业务规则的相关规定，通过场内证券经营机构认购基金份额，或者通过基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。

基金投资者在募集期内可多次认购基金份额，认购一旦被登记机构受理，就不再接受撤销申请。投资者在 T 日规定时间内提交的认购申请，通常应在 T＋2 日到原销售网点查询认购申请的受理情况。

销售机构的具体名单详见基金份额发售公告及其他相关业务公告。募集期间，基金管理人可根据情况变更或增减基金销售机构，并予以公告。

投资者认购应提交的文件和办理的手续请详见各销售机构相关业务办理规则。

销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构确实接收到认购申请。认购的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利，否则，由此产生的任何损失由投资人自行承担。

（4）认购的限额

1）战略投资者应足额认购其承诺认购的基金份额。

2）网下投资者

①网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报一个认购数量，其填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，也不得高于基金管理人、财务顾问确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额总量。

②参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。配售对象关联账户是指与配售对象证券、基金账户注册资料中的“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的账户。证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

③如基金管理人对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例应当相同。

④对于场内认购的数量限制，上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司的相关业务规则有规定的，从其最新规定办理。

3）公众投资者

公众投资者参与本基金的认购时，需要遵循以下认购数量限制：

①场外认购限额：通过其他销售机构每个基金账户首次认购金额不得低于 1,000 元人民

币，单笔追加认购最低金额为 1,000 元人民币，其他销售机构对最低认购金额及交易级差另有规定的，从其规定。通过直销柜台每个基金账户首次认购金额不得低于 1,000 元人民币，单笔追加认购最低金额为 1,000 元人民币；通过基金管理人网上交易平台认购本基金时，首次认购金额不得低于 1,000 元人民币，单笔追加认购最低金额为 1,000 元人民币。基金管理人可以调整场外认购限额，具体见基金管理人发布的基金份额发售公告及其他相关公告。

②场内认购限额：在具有基金销售资格的上海证券交易所会员单位的单笔最低认购金额为 1,000 元，且须为 1 元的整倍数。对于场内认购的数量限制，上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司的相关业务规则有规定的，从其最新规定办理。

基金管理人可以对募集期间的单一持有人的累计认购份额/金额进行限制，并依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定的除外。

（5）超比例的处理方式

若投资者合计认购份额超过基金募集上限，基金管理人将对投资者的认购交易申请进行比例配售，以满足限额要求。

9、募集期资金利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金资产，不折算为基金份额持有人的基金份额。

10、募集期间的特殊安排

（1）回拨机制

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人和财务顾问可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨。

网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。未在规定时间内通知上海证券交易所并公告的，基金管理人、财务顾问应根据发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

本基金发售涉及的回拨机制具体安排请参见基金管理人发布的基金份额发售公告及其他相关公告。

（2）配售原则

基金管理人、财务顾问需按照事先确定的配售原则在有效认购的网下投资者中选择配售基金份额的对象。对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例应当相同。对公众投资者进行配售的，应当按照相同比例进行配售。

（3）认购价格的特殊说明

基金管理人、财务顾问确定的认购价格高于所有网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人、财务顾问应至少在基金份额认购首日前 5 个工作日发布投资风险特别公告，并在公告中披露超过的原因，以及各类网下投资者报价与认购价格的差异情况，同时提请投资者关注投资风险，理性作出投资决策。

（4）发售的中止

本基金发售期间发生以下情形的，基金管理人、财务顾问应当选择中止发售，并发布中止发售公告：

1）网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量的；

2）中止发售的其他具体情形，详见基金份额发售公告等相关公告。

中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

（5）募集期内的相关费用

本基金募集期产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付。

11、预计时间表

表：预计时间表

日期	发行、上市安排
X-3 日前（含）	1、刊登基金合同、托管协议、招募说明书、询价公告、产品资料概要等相关公告与文件 2、网下投资者提交核查文件
X-2 日	网下投资者提交核查文件
X-1 日	1、网下投资者提交核查文件（当日 12:00 前） 2、网下投资者在中国证券业协会完成注册截止日（当日 12:00 前） 3、基金管理人及财务顾问开展网下投资者资格审核，并确认网下投资者及其配售对象信息
X 日	基金份额询价日，询价时间为 9:00-15:00
X+1 日	1、确定基金份额认购价格 2、确定有效报价网下投资者及其可认购份额数量 3、确定战略投资者确定最终获配金额
T-3 日（含，自然日前）	刊登发售公告、基金管理人及财务顾问关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书

日期	发行、上市安排
T 日至 L 日（L 日为募集期结束日）	基金份额募集期 网下认购时间为：9:00-15:00 战略投资者认购时间为：9:30-17:00 公众投资者场内认购时间为：9:30-11:30，13:00-15:00 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
L+2 日	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告
L+2 日后	会计师事务所验资、证监会募集结果备案后，刊登《基金合同生效公告》，并在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理

注：X 日为基金份额询价日；T 日为基金份额发售首日。以上时间安排以届时发布的基金份额询价公告、基金份额发售公告、基金份额上市交易公告书为准。如遇重大突发事件影响本次发售，基金管理人将及时公告，修改本次发售日程。

12、基金管理人可在法律法规允许的范围内，在不影响基金份额持有人实质利益的前提下，根据市场情况对上述发售的安排进行补充和调整并提前公告。相关法律法规、中国证监会、登记机构及上海证券交易所对基金募集规则等相关内容进行调整或另有规定的，本基金将据其执行。

13、募集失败

募集期限届满，本基金出现以下任意情形之一的，则本基金募集失败：

（1）基金募集份额总额未达到准予注册规模的 80%；

（2）基金募集资金规模少于 2 亿元，或基金认购人数少于 1,000 人；

（3）原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

（4）扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

（5）导致基金募集失败的其他情形。

14、基金募集失败的处理方式

如果募集期限届满本基金募集失败的，基金管理人应当承担下列责任：

（1）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用。

（2）在基金募集期限届满后 30 日内返还投资者已交付的款项，并加计银行同期活期存款利息。

（3）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。就基金募集产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

（二）基金合同的生效

基金募集期内，满足如下各项情形，本基金达到备案条件：

1、本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的 80%；

2、基金募集资金规模不少于 2 亿元，且基金认购人数不少于 1,000 人；

3、原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售；

4、扣除战略配售部分后，网下发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；

5、无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，基金达到备案条件的，基金管理人应在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》生效；否则《基金合同》不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对《基金合同》生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

（三）基金份额的交易

基金合同生效后，在符合法律法规和上交所规定的上市条件的情况下，本基金可申请在上交所上市交易及开通基金通平台份额转让业务，而无需召开基金份额持有人大会审议。本基金上市交易后，可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上交所认可的交易方式交易。使用场内证券账户认购的基金份额可直接在上交所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额应通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在场内证券经营机构后，方可参与上交所场内交易。使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上交所场内交易或在基金通平台转让，具体可参照上交所、中国结算规则办理。

1、拟上市的证券交易所

上海证券交易所

2、拟上市时间

在本基金所投资的专项计划成立、且满足法律法规和上交所规定的上市条件后，本基金可向上交所申请上市。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

3、上市交易的规则

本基金在上交所的上市交易需遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《基金指引》及其他上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。

基金管理人、财务顾问可以根据不动产基金路演情况，合理审慎约定上市特定期限内网

下投资者可以交易的份额比例。

4、上市交易的费用

上市交易的费用按照上交所有关规定办理。

5、上市交易的停复牌

上市基金份额的停复牌按照《基金法》相关规定和上交所业务规则的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

6、终止上市

基金份额上市交易后，本基金出现以下任意情形之一的，上交所可终止其上市交易，并报中国证监会备案：

（1）不再具备《基金法》第六十二条规定的上市交易条件；

（2）基金合同期限届满；

（3）基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

（4）基金合同约定的或者相关业务规则规定的终止上市交易的其他情形。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

7、基金份额收购及份额权益变动

（1）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下事项作出了不可撤销的承诺：

1）通过上交所交易或上交所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额。

2）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%后，其通过上交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告。在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖本基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，承诺若违反上述第 1）、2）条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行

证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的 10%但未超过30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的 30%但未超过50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（2）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 50%时，继续增持本基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过本基金份额 50%，继续增持本基金份额的，适用前述规定。

如本基金被收购，本基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的有关规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式对本基金进行收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，不动产基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照上交所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（3）免于发出要约的情形

投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的 2/3 的，继续增持本基金份额的，可免于发出要约。

除符合上款规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的 50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持本基金份额。

8、基金质押的安排

本基金如作为质押券按照上交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务，原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的本基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，上交所另有规定除外。

9、扩募基金份额的上市

不动产基金存续期间购入不动产项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照上交所业务规则向上交所申请新增基金份额上市。

10、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照《上海证券交易所基金业务指南第 2 号——上市基金做市业务（2024 年 12 月修订）》及其他相关规定执行。

11、基金份额的结算

本基金的基金份额按照中国结算的业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。基金份额的具体结算以中国结算业务规则的规定为准。

12、其他

相关法律法规、中国证监会及上交所对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

若上交所、中国结算等增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金在履行适当的程序后可以申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易。

（四）基金的投资

1、投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得不动产项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

2、投资范围及比例

（1）本基金投资范围

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于不动产资产支持专项计划，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的港口不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、

超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，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。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

（2）投资比例

除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：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、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、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。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

（3）本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为建信资本管理有限责任公司，不动产资产支持证券拟对项目公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产项目为项目公司持有的位于天津市滨海新区天津港保税区的天津临港工业港区 2、3 号粮油码头工程项目和天津临港经济区粮油物流中心一期工程。

3、投资策略

（1）资产支持证券投资策略

1）初始投资策略基金

合同生效后，本基金将 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并间接持有项目公司的 100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的不动产项目完全所有权或经营权利；资产支持证券将根据需要追加对不动产项目公司或其他特殊目的载体（如涉及）的权益性或债性投资。前述不动产项目公司的概况、不动产项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见基金招募说明书。

2）扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他不动产资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经

营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

3）资产出售及处置策略

基金存续期内，基金管理人根据市场环境与不动产项目运营情况制定不动产项目出售方案并负责实施。基金管理人有权积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人有权提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

4）融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。

5）运营策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、不动产项目行业周期等因素来判断不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间。同时，基金管理人将主动管理，并可以聘请在港口不动产运营和管理方面有丰富经验的机构作为运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务。出现运营管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等运营管理机构法定解任情形时，基金管理人履行适当程序后可更换运营管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。同时，基金管理人将委托运营管理机构采取积极措施以提升港口不动产管理能力和运营管理效率。基金管理人将履行主动管理职责并代表基金份额持有人行使相关权利（包括但不限于通过特殊目的载体行使对不动产项目所享有的权利），并与运营管理机构签订相应的《运营管理服务协议》，力争获取稳定的运营收益。

6）权属到期后的安排

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的 2、3 号粮油码头项目编号为“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”的土地使用权、编号为“国海证 2012B12010700220 号”的海域使用权将分别于 2075 年 3 月 10 日、2062 年 6 月 25 日到期，粮油物流中心一期工程项目编号为“粮油物流中心一期工程项目”的土地使用权于 2067 年 7 月 11 日到期。基金管理人将根据实际情况选择于海域使用权、土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，海域使用权人、土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证海域使用权、土地使用权一定能够续期。

（2）固定收益投资策略

结合对未来市场利率预期运用久期调整策略、收益率曲线配置策略、债券类属配置策略、利差轮动策略等多种积极管理策略，通过严谨的研究发现投资机会，构建收益稳定、流动性良好的债券组合。

今后，随着证券市场的发展、金融工具的丰富和交易方式的创新等，本基金还将积极寻求其他投资机会，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，本基金将在履行适当程序后，将其纳入投资范围以丰富组合投资策略。

4、投资限制

（1）组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

1）、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、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、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；

2）本基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

3）本基金管理人管理的全部基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

4）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

6）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。除上述第 1、4、5 项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、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上述规定投资比例的，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。法律法规另有规定的，从其规定。

除基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同初始生效日之日起 6 个月内使基金针对首次发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定；基金管理人应当自基金合同变更生效日起 6 个月内使后续扩募发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同初始生效日之日起开始。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考完成中国证监会证券评级业务备案的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制等进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，无需经基金份额持有人大会审议。

（2）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1）承销证券；

2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

3）从事承担无限责任的投资；

4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

5）向基金管理人、基金托管人出资；

6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7）法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，将基金财产投资于不动产资产支持证券涉及的关联交易，运用基金财产收购不动产项目后从事重大关联交易或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行，无需经基金份额持有人大会审议。

5、借款限制

本基金可以直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

（1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（3）本基金已持不动产项目和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（5）本基金具有较为完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

6、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。如果相关法律法规发生变化，或者有基金管理人认为权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。

7、风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

8、基金管理人代表基金行使债权人权利的处理原则及方法

（1）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人的权利、通过专项计划行使对不动产项目公司的股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；

（2）有利于基金财产的安全与增值；

（3）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

9、关于本部分的相关要求，法律法规或监管部门取消或放宽上述限制的，则本基金投资不再受相关限制，此项调整无需召开基金份额持有人大会。

（五）基金的财产

1、基金总资产

基金资产总值即基金总资产，是指购买的不动产资产支持证券、其他证券及票据价值、银行存款本息和基金应收款以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量

的总资产。

2、基金净资产/基金资产净值

基金资产净值是指基金净资产，是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

3、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照基金合同及托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。计划托管人根据相关法律法规、规范性文件以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由计划托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动通过该账户进行。

项目公司的基本户、运营收支账户由项目公司在银行开立，并按照《基本户账户管理协议》《运营收支账户监管协议》的约定进行管理。

（1）项目公司基本户未在托管行开立的原因及必要性

标的不动产项目的存量贷款银行为建行天津自贸分行，根据《固定资产贷款合同》第六条条款的约定，临港港务应在建行天津自贸分行开立账户并用于收取临港港务的全部收入现金流（包括但不限于营业收入等）。

资产重组后，该笔贷款将随标的不动产项目资产一并转移至项目公司，项目公司将根据《固定资产贷款合同》的约定，在建行天津自贸分行开立收取项目公司的全部收入及支付该笔贷款利息的基本户。

在当前市场环境下，本基金设置的外部银行借款的利率水平较低，通过引入适当规模的银行借款，在其他条件不变的情况下，有助于提升本基金的可供分配金额，有利于提升本基金份额持有人的收益，因此本基金发行后项目公司保留该笔贷款并将项目公司基本户开立在建行天津自贸分行具备必要性。

（2）项目公司资金闭环和监管安排设置说明

在本基金运作期间，基金管理人、计划管理人及托管人将严格落实基本户内资金的归集要求，限制基本户的支出范围，强化对基本户付款的监督，从而实现对基本户的资金闭环管理。

1）项目公司的收入直接归集到基本户

根据《基本户账户管理协议》，项目公司应当将基本户作为收取不动产项目运营收入及其他合法收入等款项的唯一账户。运营收入及其他合法收入包括但不限于：

① 项目公司因不动产资产的运营、管理而取得的收入，包括但不限于港口作业包干费

收入、库场使用费收入、停泊费收入、粮油廊道输送费收入；

②其他因不动产项目的合法运营管理和处置以及其他合法经营业务而产生的收入；

③项目公司获得的银行借款和股东借款；

④项目公司获得的保险理赔收入；

⑤项目公司合法取得的项目公司运营收入以外的其他收入。

如项目公司基本户之外的其他银行账户收到不动产项目运营收入及其他合法收入等款项的，项目公司应在自知悉该情形之日起（含该日）的 5 个工作日内或自收到基金管理人、计划管理人或监管银行通知之日起（含该日）的 5 个工作日内，将前述不动产项目运营收入及其他合法收入等款项划付至项目公司基本户。根据上述安排，项目公司运营收入及其他合法收入将及时并直接归集到基本户。

2）基本户的支出范围受到严格的限制

根据《基本户账户管理协议》，基本户内资金的用途受到严格限制。监管期限内，基本户内的资金的使用仅限于以下用途：

①根据基金管理人批准的月度资金计划，按月向项目公司运营收支账户的转付资金，包括但不限于归还借款未偿本息余额、向股东分配股权投资收益、项目公司的运营管理服务报酬及其他支出；

②项目公司的职工工资薪酬；

③项目公司需缴纳的不动产项目相关各项税费（如有，增值税及附加、企业所得税、印花税、房产税、土地使用税、残保金等各项税金和规费）；

④经基金管理人批准的，向项目公司运营收支账户的转付未纳入月度资金计划的项目公司支出款项，包括但不限于海域使用金、专业服务费用及其他必要支出；

⑤基金管理人批准同意后进行基本户合格投资；

⑥基金管理人和监管银行批准同意的其他款项收支。

为避免歧义，监管期间内上述资金用途中的第 1、4 项需由基本户向运营收支账户进行转付资金，再由运营收支账户对外付款；资金用途第 2、3、5、6 项需经基金管理人和监管银行审批后可由基本户直接对外付款。

3）基本户的对外划款流程受到基金管理人、基金托管人的严格监督

①基本户的资金支出，需经基金管理人审批，基金托管人的分支机构即项目公司监管银行核对后完成划款。原则上应通过企业网银进行，当且仅当发生企业网银系统故障等原因导致企业网银无法按时完成划款的，方可采用柜台划款。

②基本户应开通企业网银划款权限，企业网银划款所用的网银盾配置 3 枚，项目公司通过企业网银划款需三级审批，其中具有一级制单权限的网银盾由项目公司保管，具有二级

初审权限的网银盾由基金管理人保管，具有三级终审的网银盾由监管银行保管。基本户在通过企业网银对外支付时，必须同时经基金管理人、监管银行持有的网银盾共同操作方能完成，具体流程为：通过其持有的具有制单权限的网银盾发出电子划款指令，基金管理人通过其持有的具有初审复核权限的网银盾进行复核，监管银行通过终审复核权限的网银盾进行终审复核，复核通过后进行相关资金划款。

③项目公司应在自监管期间起始日起10个工作日内向民安国泰基本户开户行更新预留基本户的印鉴。预留印鉴中包含监管银行指定人员的人名章，并由监管银行保管其指定人员的人名章。基本户在通过柜台划款时，基金管理人通过指定邮箱向监管银行发送划款审批材料的邮件通知。监管银行审核划款审批表、相关材料及审批材料的表面一致性后，协助项目公司通过柜面办理资金划转。

④未经基金管理人和监管银行书面同意，项目公司不得向基本户开户行申请变更、销户、新增《基本户账户管理协议》以外的其他网银功能、更换预留印鉴或对预留印鉴进行挂失或对权限进行修改等手续。

4）运营收支账户的资金支出

根据《运营收支账户监管协议》，运营收支账户内的资金的使用权限仅限于以下用途：

①向资产支持证券管理人（代表专项计划）清偿债务本金、利息；

②清偿固定资产贷款合同的债务本金、利息；

③清偿对原始权益人或其关联方的债务本金、利息（如有）；

④向其股东支付股东分红（如有）；

⑤支付项目公司日常运营支出和费用及其他款项；

⑥进行合格投资；

⑦基金管理人认为有必要的其他款项。

根据《运营收支账户监管协议》，监管账户内资金的支付申请优先通过渤金网银渠道办理，渤金网银因故无法满足划款需求时，项目公司亦可选择网点柜面办理或邮件划款指令，柜面办理应符合柜面结算相关执行要求。

如项目公司的用款申请符合相关协议约定的，项目公司应通过指定邮箱向监管银行的指定邮箱发送经基金管理人审核通过的加盖项目公司财务章的用款申请等资料并邮件抄送基金管理人。项目公司在划款时，应及时向监管银行提交划款指令，监管银行对收到的项目公司及经管理人审核的文件进行表面一致性核对，核对无误后完成划款操作。

4、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、基金份额持有人、计划管理人、计划托管人及其他相关主体的固有财产，并由基金托管

人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金登记机构、运营管理机构、基金销售机构等相关主体以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》等约定进行处分外，基金财产不得被处分。

原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构等相关主体因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

（六）不动产基金的扩募

1、新购入不动产项目的条件

（1）申请新购入不动产项目时，本基金应当符合下列条件：

1）符合《基金法》《运作办法》《基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

2）投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 12 个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表（如有）的编制和披露符合企业会计准则或者有关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告（如有）未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告（如有）被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

4）中国证监会和上交所规定的其他条件。

（2）本基金存续期间新购入不动产项目，应当满足下列要求：

1）不会导致不动产基金不符合基金上市条件；

2）拟购入的不动产项目原则上与不动产基金当前持有的不动产项目为同一业态、相近业态，互补或者具有运营协同效应类型；

3）有利于不动产基金形成或者保持良好的不动产项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

4）有利于不动产基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

5）拟购入不动产项目涉及扩募份额导致不动产基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

6）拟购入不动产项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对不动产基金当前

持有的不动产项目运营产生不利影响。

（3）本基金存续期间新购入不动产项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人等主体除应当符合《基金指引》《业务办法》等相关规定外，还应当符合下列条件：

1）基金管理人具备与拟购入不动产项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

2）基金管理人最近 2 年未因重大违法违规行为而受到处罚；最近 1 年未被采取重大监管措施，不存在因涉嫌重大违法违规正受到有关机关或者行业自律组织调查的情形；

3）基金管理人现任有关主要负责人员最近 36 个月内未受到中国证监会的行政处罚；最近 12 个月内未受到证券交易所等自律组织的重大纪律处分或者中国证监会的重大监管措施；

4）基金管理人不存在擅自改变不动产基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

5）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

6）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人最近 3 年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

7）中国证监会和上交所规定的其他条件。

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的情况下，基金管理人可以根据市场情况发起本基金的扩募程序。本基金扩募应在取得基金份额持有人大会有效决议后实施。

2、新购入不动产项目与扩募程序

本基金新购入不动产项目的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入不动产项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

（1）初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。

基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（2）尽职调查

基金管理人应当按照《基金指引》等相关规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展

尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或享有不动产项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设不动产资产支持证券的，基金管理人应当与不动产资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入不动产项目出具意见。

（3）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后两日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更方案、扩募方案（如有）等。

（4）向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券相关申请确认程序（以下简称“变更注册程序”）。对于不动产项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起至基金份额持有人大会决议生效公告日上午 10:30 期间停牌（如公告日为非交易日，则公告后首个交易日开市时复牌）。

基金管理人首次发布拟购入不动产项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，通过上交所公募 REITs 审核业务专区向上交所提交《业务办法》第十二条、第五十二条规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

（5）其他

1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

2）本基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原不动产基金持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

3、扩募定价原则、定价方法

（1）向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

（2）公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

（3）定向扩募

1）定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

2）定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为当次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

①持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人的投资者；

② 拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

③通过当次扩募拟引入的专业机构投资者。

3）定向扩募的发售对象属于“拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方”以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

4、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告。

5、法律法规或监管部门对不动产基金新购入不动产项目和扩募另有规定的，从其规定。

（七）基金资产的估值

1、估值日

基金资产的估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《公开募

集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等规定，对不动产基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。基金管理人与基金托管人应对估值日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

2、估值对象

估值对象为本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产及负债，包括但不限于不动产资产支持证券、固定资产、无形资产、债券、银行存款本息、应收款项、借款、应付款项、其它投资等。

3、估值原则

本基金通过特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制企业合并财务报表时，应当统一不动产基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与不动产基金不一致的，基金管理人应当按照不动产基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

在个别财务报表中基金管理人取得的以不动产项目为最终投资标的的资产支持证券应确认为长期股权投资，按《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》要求进行初始确认、后续计量。

不动产基金持有的其他资产或负债的处理，参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定执行。基金管理人在确定相关金融资产和金融负债的公允价值时，应符合《企业会计准则》、监管部门有关规定。

（1）对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

（2）对不存在活跃市场的投资品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可

以使用不可观察输入值。

4、估值方法

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。不动产项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明不动产项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（1）不动产资产支持专项计划及不动产项目的估值

基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

根据准则规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

使用公允价值进行后续计量的不动产项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（2）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

2）交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；

3）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所市场挂牌转让的资产支持证券（不包括本基金投资的不动产项目对应的不动产资产支持证券），采用估值技术确定公允价值；

4）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值。

（3）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值。

（4）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用估值技术确定其公允价值。

（5）对于含投资人回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间采用第三方估值机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价估值。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

（6）同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值。

（7）本基金可以采用第三方估值机构按照上述公允价值确定原则提供的估值价格数据。

（8）上述第三方估值机构提供的估值全价指第三方估值机构直接提供的估值全价或第三方估值机构提供的估值净价加每百元应计利息。

（9）如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（10）税收按照相关法律法规、监管机构等的规定以及行业惯例进行处理。

（11）其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

（12）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见基金合同第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平

等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

5、估值程序

（1）基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少于中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金资产净值及基金份额净值，并按规定公告。

（2）根据《基金指引》的有关规定，不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（3）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

6、估值错误的确认与处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（2）估值错误处理原则

1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。

2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方。

2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估。

3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失。

4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

（4）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1）当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；

2）错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；

3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任；

如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付；

由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

7、暂停估值的情形

（1）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时。

（2）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时。

（3）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

8、基金合并报表及份额净值的确认

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金托管人复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

9、特殊情况的处理

（1）基金管理人或基金托管人按基金合同约定的估值方法进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（2）由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理。

（3）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误或未能避免错误发生或虽发现错误但因前述原因无法

及时更正的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

10、不动产项目的评估

（1）不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

（2）基金管理人应聘请评估机构对不动产项目资产进行评估的情形包括但不限于：

1）不动产项目购入或者出售；

2）不动产基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（3）评估机构的要求

1）估值频率

不动产基金存续期间内，基金管理人应当聘请资产评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。

2）资质要求

评估机构应当经中国证监会备案。

3）更换要求

评估机构为本不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

4）更换评估机构的程序

基金管理人有权自行决定更换资产评估机构为本基金提供资产评估服务，基金管理人更换评估机构后应按规定在规定媒介公告。

（八）基金的收益与分配

1、基金可供分配金额

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上通过合理调整计算得出的金额，在可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（1）折旧和摊销；

（2）利息支出；

（3）所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

（1）当期购买不动产项目等资本性支出；

（2）不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（3）取得借款收到的本金；

（4）偿还借款本金支付的现金；

（5）不动产项目资产减值准备的变动；

（6）不动产项目资产的处置利得或损失；

（7）支付的利息及所得税费用；

（8）应收和应付项目的变动；

（9）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整事项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（10）其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额、本期/本年分配金额等。

2、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（1）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

（2）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

3、基金收益分配原则

（1）本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循上交所及中国结算的相关规定；

（2）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

（3）每一基金份额享有同等分配权；

（4）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

法律法规或监管部门取消上述限制的，则本基金投资不再受相关限制。

4、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

5、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

6、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

（九）基金的费用与税收

1、基金费用的种类

（1）基金的管理费；

（2）基金托管费；

（3）《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用；

（4）《基金合同》生效后，与基金相关的会计师费、律师费、仲裁费、诉讼费、公证费、财务顾问费、为基金资产进行评估的评估费用、审计费、税务顾问费等相关费用；

（5）基金份额持有人大会费用；

（6）基金的证券交易结算费用；

（7）基金的银行汇划费用；

（8）基金上市费及年费、登记结算费用；

（9）基金的开户费用、账户维护费用；

（10）涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

（11）基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、

诉讼费等相关费用；

（12）专项计划的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、产权交易机构服务费、诉讼费和仲裁费及其他相关费用；

（13）除上述所列费用以外，基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的部分费用、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；

（14）按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，在专项计划、不动产项目运营管理中可以在基金财产中列支的其他费用。

2、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（1）基金管理费

基金的管理费包括基金管理费和运营管理服务费。

1）基金管理费

本基金的管理费按本基金募集资金金额的 0.20%的年费率计提。管理费计算方法如下：

H＝E×0.20%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

H 为每季度应计提的基金管理费

E 为本基金募集资金金额（含募集期利息）；若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）

基金管理费每季度计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2）运营管理服务费

本基金的运营管理服务费系指运营管理机构就所提供的运营管理服务承担的并有权向项目公司或基金管理人收取的费用，包括固定运营管理服务费、浮动运营管理服务费和考核费。

①固定运营管理服务费

固定运营管理服务费由运营管理实施机构收取的基础运营管理费和运营管理统筹机构收取的运营管理协调费两部分构成，系指运营管理机构基于其所提供的运营管理服务付出的成本费用而向项目公司收取的运营管理费用。

基础运营管理费为 N，N=（N1+N2+N3+N4）×1.06×99.5%，均为不含增值税成本，暂按照 6%增值税考虑税负成本。其中 N1 为运营管理实施机构承担的相对固定成本, N1=当年项

目公司经审计的实际营业收入（不含增值税）×22.31%；N2 为运营管理实施机构承担的人工成本，以 2024 年人工费为基准，后续年度人工费成本按照每年 2%的比例较上一年度进行调增；N3 为非直接装卸业务成本，以 2022-2024 年历史三年平均值为基准，后续年份按照每 5 年增长 5%考虑；N4 为安全生产费，根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136 号）取值。

运营管理协调费为 R，R=（N1+N2+N3+N4）×1.06×0.5%。

②浮动运营管理服务费

浮动运营管理服务费系指运营管理实施机构基于其所提供的运营管理服务，并依照《运营管理服务协议》约定的 EBITDA 考核机制有权向项目公司收取的运营管理服务费用。为促进运营管理机构加强运营管理主观能动性，就运营管理机构提供运营管理服务，基金管理人根据《运营管理服务协议》对运营管理机构、运营管理团队人员依据年度 EBITDA 完成情况设立了奖惩考核机制。

浮动管理费为双向对等的激励机制，当标的不动产项目实际 EBITDA 值超过目标值时，浮动管理费为正数，体现为对运营管理机构的奖励；当标的不动产项目实际 EBITDA 值小于目标值时，浮动管理费为负数，体现为对运营管理机构的惩罚；这样能够将运管机构利益与份额持有人利益有效绑定。

奖励/惩罚系数根据实际偏离程度决定，如偏离程度为 5%以内，系数为±5%；偏离程度为 5%-15%之间，系数为±10%；如偏离程度超过 15%，系数为±15%。

③考核费

基金管理人和项目公司对运营管理机构在不动产项目的安全环境、运营过程管理进行年度考核，并根据考核情况奖励或扣减运营管理服务费。

运营管理服务费的具体安排参见招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“三、运营管理费用情况”部分。

（2）基金托管费

本基金每年度需要承担的基金托管费包括基金托管人的托管费和计划托管人的托管费，按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的 0.01%的年费率计提。托管费计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产（基金合同生效日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）；若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）

基金托管费每季度计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中的第（3）-（14）项费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中或计划托管人自专项计划财产中支付。

3、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（1）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

（2）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

（3）《基金合同》生效前的相关费用；

（4）基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

（5）不动产基金新购入不动产项目产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支，《基金合同》另有约定或基金份额持有人大会决议的除外；

（6）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

4、基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

（十）基金的会计与审计

1、基金会计政策

（1）基金管理人为本基金的基金会计责任方。

（2）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日，基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露。

（3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。

（4）会计制度执行国家有关会计制度。

（5）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式本基金合并层面各项可辨认资产主要是固定资产、无形资产、应收账款、金融资产等，可辨认负债主要是合同负债、金融负债，后续计量模式如下：

1）固定资产

固定资产按照成本进行初始计量，并按照成本模式进行后续计量。与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠地计量时，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

2）在建工程

在建工程按实际工程支出确定并进行后续计量，包括在建期间发生的各项必要工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程在完工及达到预定可使用状态前不计提折旧。

3）无形资产

本基金合并层面无形资产主要为土地使用权。无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但本基金合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值进行初始计量并按成本法进行后续计量。无形资产按照其能为本基金带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本基金带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。本基金至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

4）金融资产

基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

5）应收款项

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

6）合同负债

合同负债，是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收款权，在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

7）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。本基金的金融负债为其他金融负债。

（6）本基金独立建账、独立核算。

（7)基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表。

（8）基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

（9）基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注。

2、基金的年度审计

（1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

（十一）基金的终止与清算

1、《基金合同》的变更

（1）变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告。

（2）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

2、《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

（1）本基金存续期届满，且没有延长基金存续期限的；

（2）基金份额持有人大会决定终止的；

（3）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（4）建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划在基金合同初始生效

日之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

（5）建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划在基金合同初始生效日之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；

（6）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

（7）本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

（8）本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目的；

（9）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

（10）《基金合同》约定的其他情形；

（11）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

3、基金财产的清算

（1）基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

（2）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（3）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（4）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（5）基金财产清算程序：

1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金。

2）对基金财产和债权债务进行清理和确认。

3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定。

4）制作清算报告。

5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书。

6）将清算报告报中国证监会备案并公告。

7）对基金剩余财产进行分配。

（6）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或不动产资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

（7）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务，具体安排如下：

1）触发情形若本基金出现称基金合同约定的基金合同终止事由（包括本基金存续期届满且未延长合同有效期限、基金份额持有人大会决定终止的、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营以及基金合同约定的其他情形等），经履行相关程序后，基金合同应当终止，自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。届时本基金若持有未处置的不动产项目，则基金财产清算小组应当对不动产项目进行处置。

2）决策程序当本基金出现基金合同约定的终止事由时，将按照以下决策程序进行处理：

①若相关法律法规或基金合同规定需要召开基金份额持有人大会审议的终止事由，应当召开基金份额持有人大会进行表决。

②若基金合同终止事由不需要召开基金份额持有人大会审议的，则在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，由基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止基金合同，不需召开基金份额持有人大会。基金合同终止后，将根据基金合同的约定进行基金财产的清算，基金财产清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

3）处置方式和流程

①处置方式不动产项目的处置方式包括但不限于：处置资产支持证券、处置项目公司股权及/或债权、不动产项目的完全所有权等。基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置。

②处置流程

A.基金财产清算程序自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。基金财产清算程序如下：①基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；②对基金财产和债权债务进行清理和确认；③处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；④制作清算报告；⑤聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；⑥将清算报告报中国证监会备案并公告；⑦对基金剩余财产进行分配。

B.不动产项目处置流程基金清算涉及不动产项目处置的，管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。具体流程如下：①制定不动产项目处置方案管理人负责制定不动产项目处置方案，主要内容包括不动产项目基本情况说明、不动产项目处置方案及可行性分析、不动产项目处置进度安排、处置资产价款的回收分配方案以及其他需要说明的事项等。②聘请中介机构管理人在不动产项目处置过程中，聘请评估机构等中介机构提供必要服务的，可以按照相关规定聘请中介机构。③执行不动产项目处置方案管理人应按照既定的处置方案落实相关措施。如在处置过程中，因不动产项目或相关主体发生变化导致原方案无法执行，或出现更有利于投资者的新情况需要调整方案的，管理人可重新制定处置方案并组织实施。

4）相关信息披露安排资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金管理人将履行勤勉尽责义务，若出现极端风险，基金管理人将依据相关程序及时进行信息披露。

4、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

5、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

6、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

7、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。

（十二）基金合同的内容摘要

1、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

（1）基金份额持有人的权利与义务

基金投资者持有本基金基金份额的行为即视为对《基金合同》的承认和接受，基金投资者自依据《基金合同》取得基金份额始，即成为本基金的基金份额持有人和《基金合同》的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为《基金合同》当事人并不以在《基金合同》上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

①分享基金财产收益；

②参与分配清算后的剩余基金财产；

③依法并按照基金合同和招募说明书的规定转让其持有的基金份额；

④按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

⑤出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

⑥查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

⑦监督基金管理人的投资运作；

⑧对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

⑨法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《业务办法》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

①认真阅读并遵守《基金合同》、招募说明书、产品资料概要等信息披露文件；

②了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

③关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

④交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

⑤在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

⑥不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

⑦执行生效的基金份额持有人大会的决议；

⑧返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

⑨遵守基金合同第六部分“基金份额的上市交易和结算”中的相关规定；

⑩遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务规则；

⑪战略投资者持有基金份额需满足《基金指引》及业务规则等相关要求；

⑫拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

⑬拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持本基金的基金份额的，按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务；

⑭法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3）投资者及其一致行动人同意在拥有本基金的基金份额时即视为承诺，若违反《业务办法》第五十六条第一款、第二款的规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

（2）基金管理人的权利与义务

1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

①依法募集资金；

②自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；

③依照《基金合同》收取管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

④发行和销售基金份额；

⑤按照规定召集基金份额持有人大会；

⑥依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

⑦在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

⑧在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

⑨选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

⑩担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；

⑪依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

⑫在依据法律法规履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及《基金合同》进行信息披露；

⑬依照法律法规为基金的利益对被投资资产行使权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

⑭以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

⑮选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、流动性服务商、评估机构、财务顾问或其他为基金提供服务的外部机构；

⑯在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

⑰决定涉及公募基金的投资者关系年度计划及活动；

⑱决定涉及公募基金的新闻稿件的组织和发布；

⑲在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、扩募、非交易过户等的业务规则；

⑳依照法律法规为基金的利益直接或间接对标的不动产项目行使的相关权利，包括但不限于：

A.不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、提前终止专项计划或延长专项计划期限、决定修改专项计划文件重要内容等；

B.SPV 股东、项目公司股东享有的权利；

C.标的债权的债权人享有的权利。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利。

㉑筛选符合本基金投资策略的不动产项目作为潜在购买标的，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当在进行投资分析、尽职调查等工作的基础上，将合适的潜在标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

㉒对相关资产进行出售可行性分析、资产评估等工作，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当将资产出售相关事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

㉓行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所业务规则未明确行使主体

的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%（含 20%）的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售事项、决定不动产基金直接或间接对外借款、决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 5%（含 5%）的关联交易等；

㉔法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他权利。

2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

①制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

②依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记等事宜；

③办理基金备案手续；

④自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

⑤按照有关规定运营管理不动产项目；

⑥派员负责项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

⑦发生任一法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

⑧配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

⑨配备足够的具有不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的人员进行本基金的不动产项目的运营管理；

⑩按照法律法规规定和《基金合同》约定，专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《基金指引》第三十八条规定的不动产项目运营管理职责，也可根据《基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

⑪建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

⑫除依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

⑬依法接受基金托管人的监督；

⑭按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基金中期和年度合并及单独财务报表；

⑮编制基金定期报告与临时报告；

⑯严格按照《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

⑰保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

⑱按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

⑲依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

⑳按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

㉑按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，相关资料应当能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

㉒确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

㉓组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

㉔基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

㉕面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

㉖因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

㉗监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

㉘当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

㉙以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

㉚基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

㉛执行生效的基金份额持有人大会的决议；

㉜建立并保存基金份额持有人名册；

㉝从事不动产基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化管理；

㉞法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

（3）基金托管人的权利与义务

1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

①自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产；

②依《基金合同》约定获得托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

③监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

④根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户，为基金办理证券交易资金清算；

⑤提议召开或召集基金份额持有人大会；

⑥在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

⑦法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他权利。

2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

①以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

②设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；配备足够的专业人员开展不动产基金托管业务；

③建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托

管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

④除依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

⑤保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

⑥按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

⑦按规定开设基金财产的资金账户和证券账户；

⑧监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

⑨监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

⑩保守基金商业秘密，除《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露；

⑪复核、审查基金管理人计算的基金净资产；基金托管人复核基金信息披露文件时，应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

⑫办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

⑬对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人有未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

⑭保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

⑮建立并保存基金份额持有人名册；

⑯按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

⑰依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

⑱依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

⑲参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

⑳面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

㉑因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

㉒按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

㉓执行生效的基金份额持有人大会的决议；

㉔基金托管人从事不动产基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化托管；

㉕监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

㉖监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

㉗法律法规及中国证监会规定的其他应由基金托管人履行的职责及《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

2、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

为免歧义，若基金份额持有人违反基金合同相关规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

本基金的基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

具体内容详见本基金招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理机制”部分、“第六章 附件”之“附件七：基金合同和托管协议有关情况”部分。

3、基金合同的变更、终止和基金财产的清算

（1）《基金合同》的变更

1）变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告。

2）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（2）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1）本基金存续期届满，且没有延长基金存续期限的；

2）基金份额持有人大会决定终止的；

3）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4）建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划在基金合同初始生效日之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

5）建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划在基金合同初始生效日之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；

6）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

7）本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

8）本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部 变现，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目的；

9）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

10）《基金合同》约定的其他情形；

11）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（3）基金财产的清算

1）基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5）基金财产清算程序：

①《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金。

②对基金财产和债权债务进行清理和确认。

③处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定。

④制作清算报告。

⑤聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书。

⑥将清算报告报中国证监会备案并公告。

⑦对基金剩余财产进行分配。

6）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券 或不动产资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间 超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务，具体安排如下：

①触发情形若本基金出现称基金合同约定的基金合同终止事由（包括本基金存续期届满且未延长合同有效期限、基金份额持有人大会决定终止的、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营以及基金合同约定的其他情形等），经履行相关程序后，基金合同应当终止，自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。届时本基金若持有未处置的不动产项目，则基金财产清算小组应当对不动产项目进行处置。

②决策程序当本基金出现基金合同约定的终止事由时，将按照以下决策程序进行处理：

A.若相关法律法规或基金合同规定需要召开基金份额持有人大会审议的终止事由，应当召开基金份额持有人大会进行表决。

B.若基金合同终止事由不需要召开基金份额持有人大会审议的，则在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，由基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止基金合同，不需召开基金份额持有人大会。基金合同终止后，将根据基金合同的约定进行基金财产的清算，基金财产清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

③处置方式和流程

A.处置方式不动产项目的处置方式包括但不限于：处置资产支持证券、处置项目公司股权及/或债权、不动产项目的完全所有权等。基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置。

B.处置流程

a.基金财产清算程序自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。基金财产清算程序如下：①基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；②对基金财产和债权债务进行清理和确认；③处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；④制作清算报告；⑤聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；⑥将清算报告报中国证监会备案并公告；⑦对基金剩余财产进行分配。

b.不动产项目处置流程基金清算涉及不动产项目处置的，管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。具体流程如下：①制定不动产项目处置方案管理人负责制定不动产项目处置方案，主要内容包括不动产项目基本情况说明、不动产项目处置方案及可行性分析、不动产项目处置进度安排、处置资产价款的回收分配方案以及其他需要说明的事项等。②聘请中介机构管理人在不动产项目处置过程中，聘请评估机构等中介机构提供必要服务的，可以按照相关规定聘请中介机构。③执行不动产项目处置方案管理人应按照既定的处置方案落实相关措施。如在处置过程中，因不动产项目或相关主体发生变化导致原方案无法执行，或出现更有利于投资者的新情况需要调整方案的，管理人可重新制定处置方案并组织实施。

④相关信息披露安排资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金管理人将履行勤勉尽责义务，若出现极端风险，基金管理人将依据相关程序及时进行信息披露。

（4）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（5）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（6）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

（7）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。

4、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在北京市，仲裁裁决是终局性的并对相关各方均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人、基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律（为基金合同之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖。

5、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

（十三）基金托管协议的内容摘要

1、基金托管协议当事人

（1）基金管理人

名称：建信基金管理有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

办公地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

法定代表人：生柳荣

成立时间：2005 年 9 月 19 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基金字[2005]158 号文

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 2 亿元

存续期限：持续经营

（2）基金托管人

名称：渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）

住所：天津市河东区海河东路 218 号

办公地址：天津市河东区海河东路 218 号

法定代表人：王锦虹

成立时间：2005 年 12 月 30 日

批准设立机关及批准设立文号：原中国银行业监督管理委员会，银监复[2005]337 号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监许可[2010]893 号

注册资本：人民币壹佰柒拾柒亿陆仟贰佰万元整

组织形式：股份有限公司

存续期间：持续经营

2、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（1）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

1）基金托管人根据《基金指引》等有关法律法规的规定及《基金合同》和《基金托管协议》的约定，对基金的投资范围、投资对象进行监督。

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为建信资本管理有限责任公司，不动产资产支持证券拟对项目公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产项目为项目公司持有的位于天津市滨海新区天津港保税区的天津临港工业港区 2、3 号粮油码头工程项目和天津临港经济区粮油物流中心一期工程。

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于不动产资产支持专项计划，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的港口不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，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。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

2）基金托管人根据《基金指引》等有关法律法规的规定及《基金合同》和《基金托管协议》的约定，对基金投资、融资比例进行监督。

除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：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、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、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。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

3）基金托管人根据《基金指引》等有关法律法规的规定及基金合同和《基金托管协议》的约定，对基金投资禁止行为进行监督。基金财产不得用于下列投资或者活动：

①承销证券；

②违反规定向他人贷款或者提供担保；

③从事承担无限责任的投资；

④买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

⑤向基金管理人、基金托管人出资；

⑥从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

⑦法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，将基金财产投资于不动产资产支持证券涉及的关联交易，运用基金财产收购不动产项目后从事重大关联交易或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

4）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同和《基金托管协议》的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

①基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定对于基金管理人参与银行间市场交易时面临的交易对手资信风险进行监督。

基金管理人应向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的银行间市场交易对手的名单。基金托管人在收到名单后 2 个工作日内电话或书面回函确认收到该名单。基金管理人应定期和不定期对银行间市场现券及回购交易对手的名单进行更新。基金托管人在收到名单后 2 个工作日内电话或书面回函确认，新名单自基金托管人确认当日生效。新名单生效前已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算。

②基金管理人参与银行间市场交易时，有责任控制交易对手的资信风险，由于交易对手资信风险引起的损失，基金管理人应当负责向相关责任人追偿。

5）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同和《基金托管协议》的约定，对基金管理人银行存款业务进行监督。

本基金投资银行存款应符合如下规定：

①基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立对账机制，确保基金银行存款业务账目及核算的真实、准确。

②基金管理人与基金托管人应根据相关规定，就本基金银行存款业务另行签订书面协议，明确双方在相关协议签署、账户开设与管理、投资指令传达与执行、资金划拨、账目核对、到期兑付，以及存款证实书的开立、传递、保管等流程中的权利、义务和职责，以确保基金财产的安全，保护基金份额持有人的合法权益。

③基金托管人应加强对基金银行存款业务的监督与核查，严格审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

④基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《证券投资基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

6）基金托管人根据《基金指引》等法律法规的规定及《基金合同》和《基金托管协议》的约定，对基金投资其他方面进行监督。

（2）基金托管人根据《基金指引》的规定履行如下保管职责和监督职责：

1）安全保管与基金有关的权属证书、相关凭证和文件等。

基金管理人对不动产项目权属证书及相关文件的真实性及完整性验证后，基金管理人将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得上述权属证书及相关文件等重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由基金管理人指定人员，使

用完毕后应及时交由基金托管人保管。基金管理人应严格按照基金合同的约定的用途及期限使用上述文件，并在使用期间安全保管上述文件。

2）监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

基金托管人负责不动产项目运营收支账户及其他重要资金账户的开立和管理，不动产项目运营收支账户及其他重要资金账户应在基金托管人指定的营业机构开立，预留印鉴须包括基金托管人被授权人名章。

不动产项目的日常收支应通过不动产项目运营收支账户进行，基金托管人应在付款环节，对不动产项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应配合基金托管人履职。基金管理人应建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。

3）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

4）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险。基金管理人应及时将不动产项目相关保险证明文件（如保单等）交基金托管人保管，基金托管人据以监督保额是否充足。

5）监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的140%。基金管理人应明确不动产项目公司借入款项安排，并提供给基金托管人作为监督依据。

（3）基金托管人应根据《基金指引》等有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对不动产项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确认、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。如果基金管理人未经基金托管人的审核擅自将不实的业绩表现数据印制在宣传推介材料上，则基金托管人对此不承担任何责任，并有权在发现后报告中国证监会。

（4）基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查，在规定时间内答复并改正，就基金托管人的疑义进行解释或举证。对基金托管人按照法规要求需向中国证监会报送基金监督报告的，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

基金托管人发现基金管理人的投资指令或实际投资运作违反《证券投资基金法》《基金指引》及其他有关法规、《基金合同》和《基金托管协议》规定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应及时核对，并以电话或书面形式向基金托管人反馈，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在限期内，基金托

管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人有权报告中国证监会。

基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人在限期内纠正。

基金托管人发现基金管理人的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当拒绝执行，立即通知基金管理人，并有权向中国证监会报告。

基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人，并有权向中国证监会报告。

3、基金管理人对基金托管人的业务核查

根据《证券投资基金法》及其他有关法规、《基金合同》和《基金托管协议》规定，基金管理人对基金托管人履行托管职责的情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人是否安全保管基金财产、权属证书及相关文件；是否开立并监督基金财产的资金账户、证券账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，保证基金资产在监督账户内封闭运行；是否监督基金管理人为标的不动产项目购买足够的保险；是否监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；是否及时、准确复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；是否根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配；是否按照法规规定和《基金合同》规定进行相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

基金管理人定期和不定期地对基金托管人保管的基金资产进行核查。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复并改正。

基金管理人发现基金托管人未对基金资产实行分账管理、擅自挪用基金资产、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《证券投资基金法》《基金合同》、《基金托管协议》及其他有关规定的，应及时以书面形式通知基金托管人在限期内纠正，基金托管人收到通知后应及时核对并以书面形式对基金管理人发出回函。在限期内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应报告中国证监会。对基金管理人按照法规要求需向中国证监会报送基金监督报告的，基金托管人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金托管人在限期内纠正。

4、基金财产的保管

（1）基金财产保管的原则

1）基金托管人应安全保管基金财产、基金管理人提交的权属证书及相关文件，未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产，非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。基金托管人对权属证书及相关文件等的保管并不保证该等文件对应的实际资产不至灭失。

2）基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产。原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销，不同不动产基金财产的债权债务，不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对基金财产行使请求冻结、扣押和其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

3）基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户、专项计划账户等本基金投资所需的相关账户。监督基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

4）基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理，独立核算，确保基金财产的完整和独立。

5）对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金资产没有到达基金银行存款账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金的损失。基金托管人对此不承担任何责任。

6）基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等《基金托管协议》当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

7）除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（2）基金募集资产的验证

基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》等有关规定，且满足《基金指引》基金成立条件后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户，由基金管理人聘请具有从事证券、期货相关业务资格的会计师事务所进行验资，

出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

若基金募集期限届满，未能达到基金合同备案的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜。

（3）基金资金账户的开立和管理

1）基金托管人应负责本基金资金账户的开立和管理。

2）基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），并根据基金管理人合法合规的指令办理资金收付。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金收益，均需通过本基金的资金账户进行。

3）本基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户，亦不得使用基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

4）基金托管人可以通过申请开通本基金银行账户的企业网上银行业务进行资金支付，并使用渤海银行企业网上银行（以下简称“渤海银行网银”）办理托管资产的资金结算汇划业务。

5）基金资金账户的管理应符合银行业监督管理机构的有关规定。

（4）基金证券交收账户、资金交收账户的开立和管理

基金托管人以基金托管人和本基金联名的方式在中国证券登记结算有限责任公司开立证券账户。

基金证券账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借和未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

基金管理人不得对基金证券交收账户、资金交收账户进行证券的超卖或超买。基金证券账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户即资金交收账户，用于证券交易资金的结算。基金托管人以本基金的名义在基金托管人处开立基金的证券交易资金结算的二级结算备付金账户。

（5）债券托管账户的开立和管理

1）基金合同生效后，基金管理人负责向中国人民银行进行报备，基金托管人在备案通过后在中央国债登记结算有限责任公司及银行间市场清算所股份有限公司以本基金的名义开立债券托管账户，并由基金托管人负责基金的债券及资金的清算。基金管理人负责申请基金进入全国银行间同业拆借市场进行交易，由基金管理人在中国外汇交易中心开设同业拆借

市场交易账户。

2）基金管理人代表基金签订全国银行间债券市场债券回购主协议，协议正本由基金管理人保存。

（6）基金投资银行存款账户的开立和管理

存款账户必须以基金名义开立，账户名称为基金名称，存款账户开户文件上加盖预留印鉴（须包括基金托管人印章）及基金管理人公章。

本基金投资银行存款时，基金管理人应当与存款银行签订具体存款协议/存款确认单据，明确存款的类型、期限、利率、金额、账号、对账方式、支取方式、存款到期指定收款账户等细则。

为防范特殊情况下的流动性风险，存款协议中应当约定提前支取条款。

（7）其他账户的开立和管理

若中国证监会或其他监管机构在《基金托管协议》订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，由基金管理人协助基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，开立有关账户。该账户按有关规则使用并管理。

（8）基金财产投资的有关实物证券、银行存款定期存单等有价凭证的保管

实物证券由基金托管人存放于基金托管人的保管库。实物证券的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的本基金资产不承担保管责任。

银行存款定期存单等有价凭证由基金托管人负责保管。

基金托管人只负责对存款证实书进行保管，不负责对存款证实书真伪的辨别，不承担存款证实书对应存款的本金及收益的安全保管责任。

基金管理人对不动产项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

（9）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的与基金有关的重大合同的原件分别由基金托管人、基金管理人保管，相关业务程序另有限制除外。除《基金托管协议》另有规定外，基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时应尽可能保证持有二份以上的正本，以便基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件，基金管理人应及时将正本送达基金托管人处。因基金管理人邮件发送的合同扫描件与事后送达的合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。合同的保管期限按照国家有关规定执行。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应邮件向基金托管人提供加盖授权业务章的合同扫描件，未经双方协商或未在合同约定范围内，合同原件不得转移。基金管理人向基

金托管人提供的合同传真件与基金管理人留存原件不一致的，以传真件为准。

5、不动产基金净资产计算和会计核算

（1）基金净资产的计算与复核

基金净资产是指基金总资产减去负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。基金份额净值是按照估值日闭市后，不动产基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产基金份额净值。基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

基金管理人及基金托管人应当按照基金合同的约定进行估值。如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

（2）净值差错处理

对于估值错误的确认与处理按照基金合同的约定执行。

（3）基金会计制度

按国家有关部门制定的会计制度执行。

（4）基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在《基金合同》生效后，应按照双方约定的同一记账方法和会计处理原则，分别独立地设置、登录和保管本基金的全套账册，对双方各自的账册定期进行核对，互相监督，以保证基金财产的安全。若双方对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。

（5）会计数据和财务指标的核对

双方应定期核对账目，如发现双方的账目存在不符的，基金管理人和基金托管人必须及时查明原因并纠正，确保核对一致。若当日核对不符，暂时无法查找到错账的原因而影响到基金资产净值的计算和公告的，以基金管理人的账册为准。

（6）基金定期报告的编制和复核

基金财务报表由基金管理人编制，基金托管人复核。

基金管理人、基金托管人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成季度报告的编制及复核；在上半年结束之日起两个月内完成基金中期报告的编制及复核；在每年结束之日起三个月内完成年度报告的编制及复核。

基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产基金中期与年度合并及单独财务报表。基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以双方认可的账务处理方式为准。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报证监会备案。

基金托管人对上述报告复核完毕后，可以出具复核确认书（盖章）或以其他双方约定的方式确认，以备有权机构对相关文件审核检查。

6、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，基金登记机构保存期不低于法律法规规定的最低期限，法律法规另有规定或有权机关另有要求的除外。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其的真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

7、争议解决方式

双方当事人同意，因《基金托管协议》而产生的或与《基金托管协议》有关的一切争议，应通过友好协商解决。基金托管协议当事人不愿通过协商解决或者协商不成的，任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在北京市，仲裁裁决是终局的，并对双方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》和《基金托管协议》规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金托管协议》受中华人民共和国法律（为《基金托管协议》之目的，在此不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖。

8、基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（1）托管协议的变更程序

《基金托管协议》双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应报中国证监会备案。

（2）基金托管协议终止的情形

1）基金合同终止；

2）基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金托管业务；

3）基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理业务；

4）发生法律法规或基金合同规定的其他终止事项。

（3）基金财产的清算

基金管理人与基金托管人按照基金合同的约定处理基金财产的清算。

三、不动产基金的运营管理基金经理和投资管理基金经理的基本情况

张诺贝先生，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司经理、北京嘉丰达资产管理公司高级投资经理，具备 7 年以上的不动产项目投资管理从业经验。

张辰源先生，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任中国大唐新能源股份有限公司风资源工程师、北京金风慧能技术有限公司产品经理、隆基乐叶光伏科技有限公司北京分公司高级经理，具备 8 年以上的不动产项目运营管理从业经验。

张怡女士，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任泰禾集团股份有限公司北京分公司财务副专业经理、北京万科企业股份有限公司项目财务合伙人、北京智地顺欣房地产开发有限公司会计师，具备 7 年以上的不动产项目运营管理从业经验。

本基金基金经理不存在兼任情形。

第五节 其他事项

一、对基金份额持有人的服务、招募说明书存放及查阅方式

基金管理人秉承“基金份额持有人利益重于泰山”的经营宗旨，不断完善客户服务体系。基金管理人承诺为客户提供以下服务，并将随着业务发展和客户需求的变化，积极增加服务内容，努力提高服务品质，为客户提供专业、便捷、周到的全方位服务。

（一）客户服务电话：400-81-95533（免长途通话费用）

1、自助语音服务

客户服务中心提供每周 7 天，每天 24 小时的自动语音服务，内容包括：基金净值查询、账户信息查询、基金管理人信息查询、基金信息查询等。

2、人工咨询服务

客户服务中心提供每周一至每周五，9：00-17：00 的人工电话咨询服务。

3、客户留言服务

投资人可通过客户留言服务将其疑问、建议及联系方式告知基金管理人客服中心，客服中心将在两个工作日内给予回复。

（二）订制对账单服务

每次交易结束后，可在 T+1 个工作日后到交易网点进行确认单的查询和打印，登记机构和基金管理人不寄送场内投资者的对账单，投资者可随时到交易网点打印或通过交易网点提供的自助、电话、网上服务手段查询。

（三）网站服务（www.ccbfund.cn）

1、信息查询：客户可通过网站查询基金净值、产品信息、建信资讯、基金管理人动态及相关信息等。

2、账户查询：投资人可通过网上“账户查询”服务查询账户信息，查询内容包括份额查询、交易查询、分红查询、分红方式查询等；同时投资人还可通过“账户查询修改”、“查询密码修改”自助修改基本信息及查询密码。

3、投资流程：直销客户可了解直销柜台办理各项业务的具体流程。

4、单据下载：直销客户可方便快捷地下载各类直销表单。

5、销售网点：客户可全面了解基金的销售网点信息。

6、常见问题：汇集了客户经常咨询的一些热点问题，帮助客户更好地了解基金基础知识及相关业务规则。

7、客户留言：通过网上客户留言服务，可将投资人的疑问、建议及联系方式告知客服

中心，客服中心将在两个工作日内给予回复。

（四）短信服务

若投资人准确完整地预留了手机号码（小灵通用户除外），可获得免费手机短信服务，包括产品信息、基金分红提示、公司最新公告等。未预留手机号码的投资人可拨打客服电话或登陆基金管理人网站添加后定制此项服务。

（五）电子邮件服务

若投资者准确完整的预留了电子邮箱地址，可获得免费电子邮件服务，包括产品信息、公司最新公告等。未预留电子邮箱地址的投资者可拨打客服电话或登录基金管理人网站添加后订制此项服务。

（六）微信、易信服务

基金管理人通过官方微信、易信等即时通讯服务平台为投资者提供理财资讯及基金信息查询等服务。投资者可在微信、易信中搜索“建信基金”或者“ccbfund”添加关注。

投资者通过基金管理人官方微信、易信可查询基金净值、产品信息、分红信息、理财资讯等内容。已开立建信基金账户的投资者，将微信、易信账号与基金账号绑定后可查询基金份额、交易明细等信息。

（七）密码解锁/重置服务

为保证投资人账户信息安全，当拨打客服电话或登陆基金管理人网站查询个人账户信息，输入查询密码错误累计达 6 次账户即被锁定。此时可致电客服电话转人工办理查询密码的解锁或重置。

（八）客户建议、投诉处理

投资人可以通过网站客户留言、客服中心自动语音留言、客服中心人工坐席、书信、传真等多种方式对基金管理人提出建议或投诉，客服中心将在两个工作日内给予回复。

（九）如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

（十）本招募说明书存放在基金管理人、基金托管人、销售机构的住所，投资人可在办公时间免费查阅，也可按工本费购买本招募说明书的复制件或复印件。投资人按上述方式所获得的文件或其复印件。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

二、备查文件的存放地点以及投资者查阅方式

（一）中国证监会准予建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金注册的文件

（二）《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

（三）《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

（四）《法律顾问关于建信基金管理有限责任公司申请建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金注册的法律意见书》

（五）基金管理人业务资格批件和营业执照

（六）基金托管人业务资格批件和营业执照

（七）中国证监会要求的其他文件

存放地点：基金管理人、基金托管人处。

查阅方式：投资人可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

基金管理人应说明备查文件的存放地点及投资者查阅方式。

备查文件至少应包括下列文件：

1、中国证监会准予基金募集的文件；

2、基金合同；

3、注册登记协议（如有）；

4、托管协议；

5、法律意见书；

6、基金管理人业务资格批件、营业执照；

7、基金托管人业务资格批件、营业执照；

8、中国证监会要求的其他文件。

（本页无正文，为《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》签署页）

建信基金管理有限责任公司

2026 年 2 月 10 日

第六章 附件

附件一：发起人、原始权益人及其控股股东、实际控制人，运营管理机构对有关事项的承诺

附件二：近 3 年及一期的经审计的不动产项目备考财务报表及审计报告

附件三：基金可供分配金额测算报告

附件四：尽职调查报告

附件五：不动产项目评估报告

附件六：财务顾问报告

附件七：基金合同和托管协议有关情况

附件八：本次发行参与机构的基本情况

附件一：发起人、原始权益人及其控股股东、实际控制人，运营管理机构对有关事项的承诺

天津临港港务集团有限公司关于公募REITs申报相关事项的说明与确认函

致建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司、国泰海通证券股份有限公司、北京天达共和律师事务所（以下合称“贵方”）：

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”（简称“公募REITs”）之目的，天津临港港务集团有限公司（简称“本公司”）说明与确认如下：

特别地，除本确认函另有说明以外，本确认函用语与《北京天达共和律师事务所关于建信基金管理有限责任公司申请建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金注册的法律意见书》和《北京天达共和律师事务所关于建信资本管理有限责任公司设立建信天津临港发展集团港口基础设施1号资产支持专项计划之法律意见书》中的“定义”具有相同含义，并以前述“定义”作为本确认函文意解释的依据。

1. 本公司合法有效存续且持续经营，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。

2. 本公司拟认购“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资”34%的份额，并作为运营管理实施机构。

3. 本公司直接持有SPV公司和项目公司100%的股权，为SPV公司和项目公司唯一股东，且SPV公司和项目公司的股权不存在重大权属纠纷、重大经济或法律纠纷，不存在被质押、被冻结等担保负担情形，不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形或其他权利限制的情形。SPV公司和项目公司未被列为失信被执行人。

4. 为确保不动产项目持续、稳定运营，并为理顺划出方与划入方之间法律及经济关系，本公司拟将持有的2、3号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目经营相关的资产、负债、业务，包括但不限于与实物资产构成不可分割的经营整体的不动产权、海域使用权等，以及设施设备等资产重组至民安国泰，除前述内部资产重组外，民安国泰无其他拟重组或剥离的资产或负债。前述内部资产重组以及相应的权属转让登记办理完成前，本公司直接享有不动产项目资产完全的所有权及对应的标的项目经营收益；前述内部资产重组以及办理以项目公司民安国泰为权利主体的《中华人民共和国海域使用权证书》《中华人民共和国不动产权证

书》后，本公司通过项目公司穿透享有2、3号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目资产完全的所有权及对应的标的项目经营收益。本公司直接或间接持有的前述不动产项目资产完全的所有权及对应的标的项目经营收益不存在重大权属纠纷或者争议。

5. 临港港务已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全。公司信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；临港港务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其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

6. 本公司不存在影响持续经营的重大法律障碍，不存在未结清的不良贷款信息。

7. 截至本函出具之日，不动产项目无抵押、质押、留置、查封、扣押、冻结等他项权利限制或负担。

8. 内部资产重组完成后，本公司将配合将不动产项目相关的全部保单被保险人将变更为项目公司。

9. 2、3号粮油码头项目为在中华人民共和国领海范围内建设的泊位工程，不涉及房屋建筑物。项目涉及一宗海域使用权、一宗国有建设用地，主要建设码头主体、输粮系统及配套建构筑物等包括2个粮油泊位，设计船型为7万吨级。

10. 粮油物流中心一期工程项目不涉及海域使用。涉及一宗国有建设用地，建设内容包括筒仓群、工作塔、钢筋混凝土计量塔、输粮栈桥、辅助生产设施、辅助用房等。

11. 不动产项目项下涉及的重要机器设备将根据内部资产重组安排，一并重组至项目公司。

12. 不动产项目已根据其投资建设时所适用的基本程序完成固定资产投资建设，完成竣工验收，依法可投入运营。若不动产项目于本次发行前存在违反投资建设及工程竣工验收等领域的法律法规的情形，导致项目公司及/或不动产项目于本次发行后受到相关主管部门调查、行政处罚或被采取任何监管措施的，临港港务承诺就项目公司及/或不动产项目因此受到的损失承担全部赔偿责任。

13. 不动产项目中2、3号粮油码头项目自2014年9月开始运营、粮油物流中心一期工程项目自2019年12月开始运营。不动产项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响项目持续经营能力的重大法律障碍。不动产项目的现金流源于基于不动产项目向客商提供服务收取的港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、停泊费。其中停泊费实行政府指导价，其他港口资产使用收入实行市场调节价，计价方式符合法律规定，收取相关费用的权利已在相关业务合同中予以确认。

14. 本公司对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项。本次发行不会对本公司已签署的除不动产项目贷款合同外的其他融资合同文件项下债务的正常履行产生影响。公司已根据规章制度就项目以100%股权转让的方式发行公募REITs履行完毕内部决策流程。除已披露事项外，本次发行涉及的不动产项目转让事项不存在其他权利限制情形。

15. 不动产项目相关尚在履行的融资文件为临港港务于2025年9月29日就不动产项目与中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行签订的编号为“HTU120670000FBWB2025N001E”的《固定资产贷款合同》，合同约定的贷款金额为106,712.89万元，用途为置换不动产项目的存量融资，贷款期限为23年。该贷款合同签订后，由中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行向临港港务发放106,712.89万元贷款，用以置换不动产项目在临港港务于2025年1月26日与中国建设银行股份有限公司天津市分行等7家银行签订了编号为“HTU120670000FBWB2025N0001”的《银团贷款合同》的份额并解除其在银团贷款中的抵质押。除前述不动产项目贷款合同项下债务拟随内部资产重组一并重组至项目公司外，截至本函出具之日，项目公司、不动产项目均不存在其他对外借款。

16. 本次发行交易安排项下，SPV公司/项目公司股权转让价格、SPV公司增资款金额通过公司与计划管理人（代表专项计划的利益）充分协商确定，SPV公司/项目公司股权转让价格、SPV公司增资款金额的确定方式具有真实的交易背景，并充分反映了在本次发行项下的商业利益，其定价规则在本次发行整体框架内是公允、合理的。

17. 报告期内，公司与关联方之间的关联交易类型主要包括出售商品/提供劳务、采购商品/接受劳务、关联方应收应付款项。关联交易均基于正常的商业交易条件进行，交易价格以政府指导价或同类产品或服务的市场价格为参照，经交易双方协商确定，定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，且均已按法律法规及公司制度要求，履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定且根据市场交易规则进行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

18. 内部资产重组完成前，本公司就不动产项目经营已按规定取得经营所需的全部资质（即《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》），内部资产重组完成后，将办理以项目公司民安国泰为权利主体的经营码头项目所需的《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》。后续本公司将对不动产项目提供运营管理服务，现行法律、法规未对港口项目运营管理服务提供主体规定特殊资质要求，无需取得运营管理资质。

19. 若公募REITs终止后基金仍持有未处置的不动产项目，本公司同意由评估机构对不动产项目到期后的残余价值进行评估，由基金管理人以对投资者利益最大化为原则制定并实施不动产项目出售方案，并选择最佳对手方进行交易处置。如基金管理人未找到合适交易对手方，本公司或本公司指定的关联方有义务根据基金管理人指令以等同于处置标的期末净残值的价格受让对应不动产项目资产。

20. 不动产项目最近3个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府资金。

21. 自本说明与确认函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述说明与确认事项在申报之日重述。

22. 本说明与确认函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

（以下页面无正文，为《天津临港港务集团有限公司关于公募REITs申报相关事项的说明与确认函》的签字盖章页）

天津临港港务集团有限公司（盖章）

法定代表人：（签字）

2026年2月6日

天津临港港务集团有限公司关于公募 REITs

相关事项的承诺函

致建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司、国泰海通证券股份有限公司、北京天达共和律师事务所（以下合称“贵方”）：

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”（简称“公募 REITs”）之目的，天津临港港务集团有限公司（简称“本公司”）作为运营管理实施机构承诺如下：

特别地，除本承诺函另有说明以外，本承诺函用语与《北京天达共和律师事务所关于建信基金管理有限责任公司申请建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金注册的法律意见书》和《北京天达共和律师事务所关于建信资本管理有限责任公司设立建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划之法律意见书》中的“定义”具有相同含义，并以前述“定义”作为本承诺函文意解释的依据。

1. 本公司作为运管实施机构，已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险 。

2. 截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在竞争关系。

3. 本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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公募基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

4. 本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

5. 在竞争性项目符合不动产投资信托基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产投资信托基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6. 为标的不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

7. 本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

8. 本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

9. 本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别；对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

10. 除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

11. 不动产项目最近3个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府资金。

12. 若本公司违反上述承诺给公募基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。”

13. 自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

14. 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

（以下页面无正文，为《天津临港港务集团有限公司关于公募REITs相关事项的承诺函》的签字盖章页）

天津临港港务集团有限公司（盖章）

法定代表人：　　（签字）

2026 年 2 月 6 日

天津临港港务集团有限公司

关于公募REITs的承诺函

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”之目的，天津临港港务集团有限公司（简称“本公司”或“原始权益人”）承诺如下：

1. 原始权益人通过项目公司穿透拥有不动产项目完全所有权或经营权利，不动产项目不存在重大经济或法律纠纷，且不存在他项权利设定。

2. 原始权益人企业信用稳健、内部控制健全，最近3年无重大违法违规行为。

3. 原始权益人将根据《基金指引》、上海证券交易所相关业务规则和本基金的法律文件参与战略配售，原始权益人将配合基金管理人、财务顾问及其聘请的律师事务所对原始权益人或原始权益人指定的同一控制下的关联方作为战略投资者的选取标准、配售资格，以及以上规则规定的禁止性情形进行核查。原始权益人或原始权益人指定的同一控制下的关联方不存在接受他人委托或者委托他人参与本基金战略配售的情形（依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外）。

4. 原始权益人或原始权益人同一控制下关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不低于本次基金份额发售数量的34%，并根据《基金指引》及上海证券交易所相关业务规则履行份额持有期、禁止质押的要求。

5. 原始权益人或原始权益人同一控制下关联方依法依规卖出战略配售获得的本基金份额前，将提前合理时间告知基金管理人，通过基金管理人向上海证券交易所申请解除限售，并配合进行限售承诺、提供申请文件、配合律师核查及信息披露等工作。

6. 原始权益人确认基金管理人及财务顾问在向原始权益人或原始权益人同一控制下关联方配售基金份额时，未承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为。

7. 原始权益人向基金管理人等提供的安全风险等相关资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

8. 本基金发行环节或存续期间内，如税务部门要求项目公司或其他相关缴税主体补充缴纳本基金发行过程中（包括为基金发行之目的进行的资产重组环节、股权转让环节、吸收合并环节等各发行环节）可能涉及的相关税费的，原始权益人将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

9. 原始权益人将履行《基金指引》第四十三条的规定的义务，如原始权益人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或不动产项目权益，以确保本基金投资者和基金管理人的合法权益。

10. 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

天津临港港务集团有限公司（盖章）

法定代表人：李友上（签字）

2026 年 2 月 6 日

天津临港港务集团有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”之目的，天津临港港务集团有限公司（简称“本公司”）承诺如下：

1、本公司作为运管实施机构，已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险 。

2、截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的4号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除4号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在一定竞争关系。

3、本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

4、本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

5、在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6、为标的不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

7、 本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

8、 本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

9、 本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

10、 除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

11、 若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

12、 自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

13、 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

天津临港港务集团有限公司（盖章）

法定代表人：李友占（签字）

2026年2月6日

天津临港投资发展集团有限公司

关于募集资金监督的承诺函

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”之目的，天津临港投资发展集团有限公司（简称“本公司”）承诺如下：

1、 本公司承诺按照申报的回收资金用途正常使用不动产基金的回收资金，除此之外不会以任何方式挪用不动产基金的回收资金，并将采取充分措施确保回收资金与本公司运营及自有资金相隔离。此外，本公司将严格监督原始权益人遵照相关法律法规、规范性文件、业务规则的相关规定使用回收资金。

2、 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

天津临港投资发展集团有限公司（盖章）

法定代表人：樊义（签字）

2026年2月6日

天津临港投资控股集团有限公司关于公募 REITs 申报相关事项的说明与确认函

致建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司、国泰海通证券股份有限公司、北京天达共和律师事务所（以下合称“贵方”）：

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”（简称“公募 REITs”）之目的，天津临港投资控股集团有限公司（简称“本公司”）说明并确认如下：

特别地，除本确认函另有说明以外，本确认函用语与《北京天达共和律师事务所关于建信基金管理有限责任公司申请建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金注册的法律意见书》和《北京天达共和律师事务所关于建信资本管理有限责任公司设立建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划之法律意见书》中的“定义”具有相同含义，并以前述“定义”作为本确认函文意解释的依据。

（1） 本公司合法有效存续且持续经营，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。

（2） 本公司已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全。

（3） 本公司不存在影响持续经营的重大法律障碍，不存在未结清的不良贷款信息。本公司最近三年内不存在重大违法违规记录。

（4） 现行法律、法规未对港口项目运营管理服务提供主体规定特殊资质要求，本公司为不动产项目提供运营管理服务无需取得运营管理资质。

（5） 自本说明与确认函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述说明与确认事项在申报之日重述。

（6） 本说明与确认函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

（以下页面无正文，为《天津临港投资控股集团有限公司关于公募REITs申报相关事项的说明与确认函》的签字盖章页）

天津临港投资控股集团有限公司（盖章）

法定代表人：樊义（签字）

2026年2月6日

天津临港港务集团有限公司

关于回收资金用途的承诺函

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”之目的，天津临港港务集团有限公司（简称“本公司”或“原始权益人”）承诺如下：

1. 原始权益人将遵照规定使用回收资金。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，原始权益人将及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，原始权益人将向交易所提交回收资金投向变更报告并向省级发展改革委备案并说明情况。

2. 原始权益人将按照监管政策要求尽快使用回收资金。

3. 原始权益人将按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。

4. 原始权益人将建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅或商业地产开发领域。

5. 原始权益人承诺按照国家发改委制定的有关业务监管细则，在每季度结束后5个工作日内向国家发改委投资司直接报送回收资金使用情况，同步抄送再投资项目涉及的省级发展改革委。

6. 如违反上述承诺，原始权益人愿接受监管机关的相关处罚。

7. 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

天津临港港务集团有限公司（盖章）

法定代表人：李友占（签字）

2026年2月6日

天津临港港务集团有限公司

关于履行相关法定义务的承诺函

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”之目的，天津临港港务集团有限公司（简称“本公司”或“原始权益人”）承诺如下：

1. 本公司不侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目。
2. 本公司配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责。
3. 本公司确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
4. 本公司依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限。
5. 本公司严格遵守《基金指引》及上海证券交易所相关业务规则对不动产基金原始权益人规定的各项义务。
6. 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

天津临港港务集团有限公司（盖章）

法定代表人：李友占（签字）

2026年2月6日

天津临港投资控股集团有限公司

关于募集资金监督的承诺函

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”之目的，天津临港投资控股集团有限公司（简称“本公司”）作为运营管理统筹机构承诺如下：

1. 本公司承诺按照申报的回收资金用途正常使用不动产基金的回收资金，除此之外不会以任何方式挪用不动产基金的回收资金，并将采取充分措施确保回收资金与本公司运营及自有资金相隔离。此外，本公司将严格监督原始权益人遵照相关法律法规、规范性文件、业务规则的相关规定使用回收资金。

2. 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

天津临港投资控股集团有限公司（盖章）

法定代表人：（签字）

2026年2月6日

天津临港投资发展集团有限公司

关于回购要求的承诺函

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”之目的，天津临港投资发展集团有限公司（简称“本公司”）承诺如下：

1、 本公司将履行《基金指引》规定的各项义务。

2、 本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或不动产项目权益。

3、 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

天津临港投资发展集团有限公司（盖章）

法定代表人：樊义在（签字）

2026 年 2 月 6 日

天津临港投资控股集团有限公司

关于回购要求的承诺函

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”之目的，天津临港投资控股集团有限公司（简称“本公司”）作为运营管理统筹机构承诺如下：

1. 本公司将履行《基金指引》规定的各项义务。
2. 本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或不动产项目权益。
3. 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

天津临港投资控股集团有限公司（盖章）

法定代表人：樊义（签字）

2026 年 2 月 6 日

天津临港投资发展集团有限公司关于公募 REITs 申报相关事项的说明与确认函

致建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司、国泰海通证券股份有限公司、北京天达共和律师事务所（以下合称“贵方”）：

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”（简称“公募 REITs”）之目的，天津临港投资发展集团有限公司（简称“本公司”）说明并确认如下：

特别地，除本确认函另有说明以外，本确认函用语与《北京天达共和律师事务所关于建信基金管理有限责任公司申请建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金注册的法律意见书》和《北京天达共和律师事务所关于建信资本管理有限责任公司设立建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划之法律意见书》中的“定义”具有相同含义，并以前述“定义”作为本确认函文意解释的依据。

1、 临港发展内部规章制度主要统一适用临港控股制度。临港发展信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；临港发展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其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

2、 运营管理实施机构临港港务为本公司控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施。除临港港务及其投资的控股或参股公司外，本公司控制的其他子公司中不存在与运营管理实施机构（临港港务）直接构成同业竞争关系的主体。临港港务作为运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

3、 本公司对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项。本次发行不会对本公司已签署的融资合同文件项下债务的正常履行产生影响。公司已根据规章制度就项目以 100%股权转让的方式发行公募 REITs 履行完毕内部决策流程。除已披露事项外，本次发行涉及的项目转让事项不存在其他权利限制情形。

4、 自本说明与确认函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述说明与确认事项在申报之日重述。

5、 本说明与确认函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

天津临港投资发展集团有限公司（盖章）

法定代表人：樊义在（签字）

2026年2月6日

天津临港投资控股集团有限公司关于公募 REITs 相关事项的承诺函

致建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司、国泰海通证券股份有限公司、北京天达共和律师事务所（以下合称“贵方”）：

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”（简称“公募 REITs”）之目的，天津临港投资控股集团有限公司（简称“本公司”）作为运营管理统筹机构承诺如下：

特别地，除本承诺函另有说明以外，本承诺函用语与《北京天达共和律师事务所关于建信基金管理有限责任公司申请建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金注册的法律意见书》和《北京天达共和律师事务所关于建信资本管理有限责任公司设立建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划之法律意见书》中的“定义”具有相同含义，并以前述“定义”作为本承诺函文意解释的依据。

（1） 运营管理实施机构临港港务为本公司控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施，本公司控制的其他一级子公司中不存在与运营管理实施机构（临港港务）直接构成同业竞争关系的主体。临港港务作为运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

（2） 截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与标的不动产项目不存在竞争关系。

（3） 本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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公募 REITs 基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

（4） 本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主

营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

（5） 在竞争性项目符合不动产投资信托基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产投资信托基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

（6） 如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

（7） 本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

（8） 本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

（9） 本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

（10） 除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

（11） 不动产项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府资金。

（12） 若本公司违反上述承诺给公募基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。”

（13） 自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

（14） 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

（以下页面无正文，为《天津临港投资控股集团有限公司关于公募REITs相关事项的承诺函》的签字盖章页）

天津临港投资控股集团有限公司（盖章）

法定代表人：（签字）

2026年2月6日

天津临港投资发展集团有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”之目的，天津临港投资发展集团有限公司（简称“本公司”）承诺如下：

1、 截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的4号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除4号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在一定竞争关系。

2、 本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

3、 本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

4、 在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

5、 为标的不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

6、 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

天津临港投资发展集团有限公司（盖章）

法定代表人：（签字）

2026年2月6日

天津临港投资控股集团有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”之目的，天津临港投资控股集团有限公司（简称“本公司”）承诺如下：

1、运营管理实施机构天津临港港务集团有限公司（简称“临港港务”）为本公司控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施，本公司控制的其他一级子公司中不存在与运营管理实施机构（临港港务）直接构成同业竞争关系的主体。临港港务作为运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

2、截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的4号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除4号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在竞争关系。

3、本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

4、本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

5、在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6、 如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

7、 本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

8、 除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

9、 若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

10、 本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

天津临港投资控股集团有限公司（盖章）

法定代表人：（签字）

2026 年 2 月 6 日

天津临港投资发展集团有限公司
关于基础设施REITs申报及申报材料的确认与承诺函

天津临港投资发展集团有限公司（简称“本公司”）作为发起人，拟以控股企业天津临港港务集团有限公司持有的2、3号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目（以下简称“底层基础设施项目”）申报基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施REITs”或“本项目”）。

本公司作为基础设施REITs的发起人，依据《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）及其他相关规定，就本次申报及所提交的申报材料确认并承诺如下：

1. 本公司自2024年9月29日成立至今，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

2. 本公司通过所控股之天津临港港务集团有限公司依法合规间接拥有项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，天津临港港务集团有限公司通过设立项目公司天津港保税区民安国泰港口服务有限公司的方式由项目公司在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行基础设施REITs的底层资产。底层基础设施项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

3. 本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

4. 本项目最近3个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

5. 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。本项目发行后3年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

6. 发行基础设施REITs的底层资产及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

7. 本公司对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项。

8. 基础设施REITs发行或存续期间，如税务机关要求补充缴纳发行基础设施REITs中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施REITs持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

9. 本项目申报材料关于回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施REITs购入项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕；用于补充本公司流动资金等用途的净回收资金比例不超过15%。

10. 本公司知悉并理解国家发改委、中国证监会等监管部门对基础设施REITs项目申报材料的要求，并承诺本次所提交的材料真实、有效、合规、完备，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，其中文件材料为副本、复印件及电子版的，保证与正本或原件一致。

11. 本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将购回全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（本页无正文，为《天津临港投资发展集团有限公司关于基础设施REITs申报及申报材料的确认与承诺函》签章页）

天津临港投资发展集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2025 年 6 月 11 日

天津临港港务集团有限公司

关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的承诺函

天津临港港务集团有限公司（简称“本公司”）拟作为原始权益人以所持有的2、3号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目（以下合称“底层基础设施”）申报基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施REITs”或“本项目”）。

本公司拟担任基础设施REITs项目的原始权益人和运营管理实施机构，特作出如下承诺：

1、本公司近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

2、本公司依法合规直接拥有底层基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，本公司已设立全资子公司天津港保税区民安国泰港口服务有限公司作为项目公司，并拟由项目公司在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行基础设施REITs的底层资产。底层基础设施项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

3、本公司在基础设施REITs存续期内，同意将根据项目公司使用需求，将35kv变电站、泵站以租赁方式提供项目公司使用。

4、本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

5、本项目最近3个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

6、对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。本项目发行后3

年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

7、发行基础设施REITs的底层资产及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

8、本公司对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项。

9、基础设施REITs发行或存续期间，如税务机关要求补充缴纳发行基础设施REITs中资产重组和股权转让(截至完成股权交割)过程可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施REITs持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

10、本项目申报材料关于回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施REITs购入项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕；用于补充本公司流动资金等用途的净回收资金比例不超过15%。

11、为保证基础设施REITs项目发行所组建的基础设施基金之份额持有人的合法权益，避免在本次发行完成后与本项目基础设施基金的关联交易及同业竞争，本公司承诺将采取以下安排：

11.1、防范关联交易方面：

（1）本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与基础设施基金之间的关联交易，且确保不对基础设施基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

（2）对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

（3）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序，以及为本项目制定的相关关联交易管理制度；并严格按照有关法律、法规和相关

主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

（4）保证不通过关联交易非法转移基础设施基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施基金及其基金份额持有人的合法权益。

11.2、避免同业竞争方面

（1）本次发行完成后，本公司将平等对待本公司提供运营管理服务的底层基础设施和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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。

（2）本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进基础设施项目持续健康平稳运营。

（3）本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

（4）本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

（5）除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

（6）若本公司违反上述承诺给基础设施基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

12、本公司知悉并理解国家发改委、中国证监会等监管部门对基础设施REITs项目申报材料的要求，并承诺本次所提交的材料真实、有效、合规、完备，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，其中文件材料为副本、复印件及电子版的，保

证与正本或原件一致。

13、本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将购回全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（本页无正文，为《天津临港港务集团有限公司关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》签章页）

天津临港港务集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2025年 6月 11日

天津港保税区建海盈通港口服务有限公司关于公募REITs申报相关事项的说明与确认函

致建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司、国泰海通证券股份有限公司、北京天达共和律师事务所（以下合称“贵方”）：

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”（简称“公募REITs”）之目的，天津港保税区建海盈通港口服务有限公司（简称“本公司”或“SPV公司”）说明并确认如下：

特别地，除本确认函另有说明以外，本确认函用语与《北京天达共和律师事务所关于建信基金管理有限责任公司申请建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金注册的法律意见书》和《北京天达共和律师事务所关于建信资本管理有限责任公司设立建信天津临港发展集团港口基础设施1号资产支持专项计划之法律意见书》中的“定义”具有相同含义，并以前述“定义”作为本确认函文意解释的依据。

1. 自设立以来本公司股权不存在重大权属纠纷、重大经济或法律纠纷，不存在被质押、被冻结等担保负担情形，不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形或其他权利限制的情形。
2. 本公司自设立以来未发生过重大股权变动情况，本公司不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。
3. 本公司为新设公司，不实际开展经营业务，不存在对外借款情形，自设立以来不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。
4. 自本说明与确认函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述说明与确认事项在申报之日重述。
5. 本说明与确认函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

（以下页面无正文，为《天津港保税区建海盈通港口服务有限公司关于公募REITs申报相关事项的说明与确认函》的签字盖章页）

天津港保税区建海盈通港口服务有限公司（盖章）

法定代表人：郭强（签字）

2026年2月6日

天津港保税区民安国泰港口服务有限公司关于公募REITs申报相关事项的说明与确认函

致建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司、国泰海通证券股份有限公司、北京天达共和律师事务所（以下合称“贵方”）：

为申报“建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金”（简称“公募REITs”）之目的，天津港保税区民安国泰港口服务有限公司（简称“本公司”）说明并确认如下：

特别地，除本确认函另有说明以外，本确认函用语与《北京天达共和律师事务所关于建信基金管理有限责任公司申请建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金注册的法律意见书》和《北京天达共和律师事务所关于建信资本管理有限责任公司设立建信天津临港发展集团港口基础设施1号资产支持专项计划之法律意见书》中的“定义”具有相同含义，并以前述“定义”作为本确认函文意解释的依据。

1、自设立以来本公司股权不存在重大权属纠纷、重大经济或法律纠纷，不存在被质押、被冻结等担保负担情形，不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形或其他权利限制的情形。

2、本公司自设立以来未发生过重大股权变动情况，本公司不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

3、为确保不动产项目持续、稳定运营，并为理顺划出方与划入方之间法律及经济关系，临港港务拟将其持有的2、3号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目经营相关的资产、负债、业务，包括但不限于与实物资产构成不可分割的经营整体的不动产权、海域使用权等，以及设施设备等资产重组至本公司，除前述内部资产重组外，本公司无其他拟重组或剥离的资产或负债。前述内部资产重组完成并办理权属转让登记至本公司后，项目公司合法持有2、3号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目。

4、本公司为新设公司，尚未实际开展经营业务，本公司不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权等知识产权，不存在对外借款情形，自公司设立以来不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。内部资产重组完成后，公司的主营业务为港口经营。

5、本公司已签署的在履行中的重大合同或相关交易安排已明确拟签署的重大合同包括《国有资产增资划转协议》《国有资产增资划转补充协议》《2、3号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目过渡期委托管理服务协议》，涉及与标的资产运营相关的合同文件的换签、保单被保险人变更以及本次发行相关的重大合同（具体以计划管理人和基金管理人确认为准）。

6、不动产项目相关尚在履行的融资文件为临港港务于2025年9月29日就不动产项目与中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行签订的编号为“HTU120670000FBWB2025N001E”的《固定资产贷款合同》，合同约定的贷款金额为106,712.89万元，用途为置换不动产项目的存量融资，贷款期限为23年。该贷款合同签订后，由中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行向临港港务发放106,712.89万元贷款，用以置换不动产项目在临港港务于2025年1月26日与中国建设银行股份有限公司天津市分行等7家银行签订了编号为“HTU120670000FBWB2025N0001”的《银团贷款合同》的份额并解除其在银团贷款中的抵质押。除前述不动产项目贷款合同项下债务拟随内部资产重组一并重组至项目公司外，项目公司目前不存在其他对外借款。

7、自本说明与确认函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述说明与确认事项在申报之日重述。

8、本说明与确认函为本公司的真实意思表示，自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效，对本公司具有法律约束力。

（以下页面无正文，为《天津港保税区民安国泰港口服务有限公司关于公募REITs申报相关事项的说明与确认函》的签字盖章页）

天津港保税区民安国泰港口服务有限公司（盖章）

法定代表人：郭强 印 （签字/签章）

2026 年 2 月 6 日

附件二：近 3 年及一期的经审计的不动产项目

备考财务报表及审计报告

天津临港港务集团有限公司所持有的2、3号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-9月

备考财务报表审计报告

中喜财审2025S03259号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.cn

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26M6R9T5AY

目录

内　　容	页 次
一、审计报告	
二、财务报表	1-3
三、财务报表附注	4-41
四、会计师事务所营业执照及执业证书	

备考财务报表审计报告

中喜财审 2025S03259 号

建信基金管理有限责任公司、天津临港港务集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了天津临港港务集团有限公司所持有的2、3号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目（以下简称“不动产项目”）的备考财务报表，包括2025年9月30日、2024年12月31日、2023年12月31日、2022年12月31日的备考资产负债表，2025年1-9月、2024年度、2023年度、2022年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于不动产项目，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒备考报表使用者关注备考财务报表附注二对编制基础的

说明。本备考财务报表仅供天津临港投资发展集团有限公司、天津临港港务集团有限公司、建信基金管理有限责任公司向天津市发展和改革委员会、国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会及上海证券交易所报送建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金项目设立发行申报之用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告的发送对象和使用的限制

我们的报告仅供天津临港投资发展集团有限公司、天津临港港务集团有限公司、建信基金管理有限责任公司向天津市发展和改革委员会、国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会及上海证券交易所报送建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金项目设立发行申报之用途，而不应发送至除上述用途以外的其他方或为其使用。

五、管理层和治理层对备考财务报表的责任

天津临港港务集团有限公司管理层（以下简称管理层）负责按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估不动产项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

天津临港港务集团有限公司治理层（以下简称治理层）负责监督不动产项目的财务报告过程。

六、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导

致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对不动产项目的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致不动产项目不能持续经营。

（5）评价备考财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价备考财务报表是否按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

中喜会计师事务所
特殊普通合伙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国.北京　　二〇二五年十二月二十二日

备考资产负债表

编制单位：天津临港港务集团有限公司所持有的2、3号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目　　金额单位：元

项目	附注	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：					
货币资金					
△结算备付金					
△拆出资金					
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	七、1		480,000.00	1,860,000.00	2,659,800.97
应收款项融资					
预付款项					
△应收保费					
△应收分保账款					
△应收分保合同准备金					
应收资金集中管理款					
其他应收款					
其中：应收股利					
△买入返售金融资产					
存货					
其中：原材料					
库存商品（产成品）					
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计			**480,000.00**	**1,860,000.00**	**2,659,800.97**
非流动资产：					
△发放贷款和垫款					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产					
固定资产	七、2	875,660,805.41	900,267,381.44	353,811,505.33	372,922,527.78
其中：固定资产原价	七、2	1,067,209,175.36	1,068,233,382.17	497,889,137.35	497,010,097.53
累计折旧	七、2	191,548,369.95	167,966,000.73	144,077,632.02	124,087,569.75
固定资产减值准备					
在建工程	七、3	195,724.13	195,724.13	535,053,797.36	514,513,065.01
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产					
无形资产	七、4	50,013,364.07	34,114,877.66	34,916,009.78	35,717,141.90
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
其中：特准储备物资					
非流动资产合计		**925,869,893.61**	**934,577,983.23**	**923,781,312.47**	**923,152,734.69**
资产总计		**925,869,893.61**	**935,057,983.23**	**925,641,312.47**	**925,812,535.66**

企业负责人：李友占印　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考公司资产负债表（续）

编制单位：天津临港港务集团有限公司所持有的2、3号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目　　金额单位：元

项目	附注	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：					
短期借款					
△向中央银行借款					
△拆入资金					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款					
预收款项					
合同负债	七、5	12,111,550.23	30,219,937.69	14,547,476.74	17,783,117.25
△卖出回购金融资产款					
△吸收存款及同业存放					
△代理买卖证券款					
△代理承销证券款					
应付职工薪酬	七、6				
其中：应付工资					
应付福利费					
#其中：职工奖励及福利基金					
应交税费	七、7	10,685,423.69	22,075,475.16	20,601,127.51	17,628,109.59
其中：应交税金	七、7	10,685,423.69	22,075,475.16	20,601,127.51	17,628,109.59
其他应付款					
其中：应付股利					
△应付手续费及佣金					
△应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债	七、8	726,693.01	1,813,196.26	872,848.60	1,066,987.04
流动负债合计		**23,523,666.93**	**54,108,609.11**	**36,021,452.85**	**36,478,213.88**
非流动负债：					
△保险合同准备金					
长期借款	七、9	1,067,128,938.16	1,067,128,938.16	1,067,128,938.16	1,067,128,938.16
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
租赁负债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
其中：特准储备基金					
非流动负债合计		**1,067,128,938.16**	**1,067,128,938.16**	**1,067,128,938.16**	**1,067,128,938.16**
负债合计		**1,090,652,605.09**	**1,121,237,547.27**	**1,103,150,391.01**	**1,103,607,152.04**
所有者权益（或股东权益）合计	七、10	**-164,782,711.48**	**-186,179,564.04**	**-177,509,078.54**	**-177,794,616.38**
负债和所有者权益（或股东权益）总计		**925,869,893.61**	**935,057,983.23**	**925,641,312.47**	**925,812,535.66**

企业负责人：李友占印　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

编制单位：上海国际港务集团有限公司所持有的2、3号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目　　金额单位：元

项　　目	附注	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入		**137,079,079.54**	**217,953,305.37**	**200,206,155.47**	**186,489,276.92**
其中：营业收入	七、11	137,079,079.54	217,953,305.37	200,206,155.47	186,489,276.92
△利息收入					
△已赚保费					
△手续费及佣金收入					
二、营业总成本		**94,337,384.78**	**129,651,404.74**	**117,801,645.44**	**115,976,838.57**
其中：营业成本	七、11	59,219,515.40	79,524,549.05	67,839,669.16	65,191,297.89
△利息支出					
△手续费及佣金支出					
△退保金					
△赔付支出净额					
△提取保险责任准备金净额					
△保单红利支出					
△分保费用					
税金及附加	七、12	873,205.57	1,196,893.37	881,516.10	755,975.88
销售费用	七、13	5,932,462.58	8,505,502.00	8,235,601.85	7,338,920.72
管理费用	七、14	4,005,927.68	6,944,869.07	7,533,032.14	7,667,024.91
研发费用					
财务费用	七、15	24,306,273.55	33,479,591.25	33,311,826.19	35,023,619.17
其中：利息费用	七、15	24,306,273.55	33,479,591.25	33,311,826.19	35,023,619.17
利息收入					
汇兑净损失（净收益以"-"号填列）					
其他					
加：其他收益					
投资收益（损失以"-"号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
△汇兑收益（损失以"-"号填列）					
净敞口套期收益（损失以"-"号填列）					
公允价值变动收益（损失以"-"号填列）					
信用减值损失（损失以"-"号填列）					
资产减值损失（损失以"-"号填列）					
资产处置收益（损失以"-"号填列）					
三、营业利润（亏损以"-"号填列）		**42,741,694.76**	**88,301,900.63**	**82,404,510.03**	**70,512,438.35**
加：营业外收入					
其中：政府补助					
减：营业外支出					
四、利润总额（亏损总额以"-"号填列）		**42,741,694.76**	**88,301,900.63**	**82,404,510.03**	**70,512,438.35**
减：所得税费用	七、16	10,685,423.69	22,075,475.16	20,601,127.51	17,628,109.59
五、净利润（净亏损以"-"号填列）		**32,056,271.07**	**66,226,425.47**	**61,803,382.52**	**52,884,328.76**
（一）按所有权归属分类					
1.归属于母公司所有者的净利润					
*2.少数股东损益					
（二）按经营持续性分类					
1.持续经营净利润					
2.终止经营净利润					
六、其他综合收益的税后净额					
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额					
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
1. 重新计量设定受益计划变动额					
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益					
3. 其他权益工具投资公允价值变动					
4. 企业自身信用风险公允价值变动					
5. 其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
1. 权益法下可转损益的其他综合收益					
2. 其他债权投资公允价值变动					
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
4. 其他债权投资信用减值准备					
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
6. 外币财务报表折算差额					
7. 其他					
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额		**32,056,271.07**	**66,226,425.47**	**61,803,382.52**	**52,884,328.76**
归属于母公司所有者的综合收益总额					
*归属于少数股东的综合收益总额					
八、每股收益：					
基本每股收益					
稀释每股收益					

企业负责人：李友占印　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考财务报表附注

一、项目基本情况

（一）原始权益人基本情况

天津临港港务集团有限公司（以下简称“临港港务”）成立于2004年3月26日，并于2025年10月23日取得了天津港保税区市场监督管理局换发的统一社会信用代码为91120116758144489J的《营业执照》，为天津临港投资控股集团有限公司（以下简称“临港控股”）全资子公司。公司住所：天津市滨海新区临港经济区浑河道529号；法定代表人：李占友；注册资本：360,000万元人民币；公司类型：有限责任公司（法人独资）。

经营范围：许可项目:港口经营;道路货物运输（不含危险货物）;食品销售。（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:普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);港口设施设备和机械租赁维修业务;港口货物装卸搬运活动;国内船舶代理;国际船舶代理;国内货物运输代理;国际货物运输代理;陆路国际货物运输代理;货物进出口;船舶拖带服务;国内集装箱货物运输代理;集装箱维修;物业管理;租赁服务（不含许可类租赁服务）;非居住房地产租赁;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;木材销售;纸浆销售;五金产品批发;五金产品零售;化工产品销售（不含许可类化工产品）;机械设备销售;化肥销售;煤炭及制品销售;金属制品销售;畜牧渔业饲料销售;建筑装饰材料销售;电子专用设备销售;计算机软硬件及辅助设备批发;食用农产品批发;食用农产品零售。（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）。

（二）项目概况

建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）的发起人为天津临港投资发展集团有限公司（以下简称“临港发展”），原始权益人为临港港务。本基金的不动产项目为位于天津市滨海新区天津港保税区的天津临港工业港区2、3号粮油码头工程项目（以下简称“2、3号粮油码头项目”）和天津临港经济区粮油物流中心一期工程（以下简称“粮油物流中心一期工程项目”）（以下合称“本项目”或“不动产项目”或“入池资产”）。

截至2025年9月30日，临港港务100%持有不动产项目并负责具体运营管理。临港港务已经于2025年4月11日设立全资子公司天津港保税区民安国泰港口服务有限公司（以下简称“民安国泰”），临港港务拟通过增资划转方式将不动产项目的资产、负债及相关人员（如有）剥离至民安国泰，民安国泰将作为本项目发行后持有不动产项目的项目公司（以下简称“项目公司”）。

二、备考财务报表的编制基础

1、编制基础

本备考财务报表编制存在以下假定前提条件：

①假定本项目于报告期初即2022年1月1日之前已成立；

②假定临港发展作为发起人，临港港务为原始权益人，自报告期初临港港务已将不动产项目的相关资产、负债及人员置入本项目；

③备考资产负债表中的固定资产、在建工程、无形资产按照能直接归属到入池资产的项目按临港港务相关会计期间的账面金额予以确定；

备考资产负债表中的应收账款、合同负债、其他流动负债项目按照能直接归属到入池资产的相关客商在临港港务相关会计期间的账面金额加总后予以确定。

④可直接归属到入池资产的相关借款金额计入备考资产负债表。

⑤备考资产负债表中应付职工薪酬依据为入池资产配置人员而核定的人工成本确认，并视同为在当期支付。

⑥备考资产负债表中的应交税费包含与入池资产经营相关的税金，企业所得税按税法规定及备考利润表对应的应纳税所得额、按照所得税率25%计算确定；增值税附加税费、环境保护税、印花税按入池资产收入占比分摊；增值税根据附加税费倒算计入；房产税、车船税、土地使用税等与入池资产直接相关的税费据实拆分列支，确保税费计量与入池资产收益匹配。除企业所得税外，其他税费均视同当期缴纳。

长期股权投资、使用权资产、长期待摊费用、其他非流动资产、递延收益项目与入池资产不相关，不纳入备考财务报表范围；货币资金、预付账款、应付账款、其他应收款等科目，由临港港务承继，不纳入备考财务报表范围；截至审计报告日与入池资产相关的长期应付款已全部偿还完毕，不纳入备考财务报表范围。

⑦按上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

⑧备考利润表中的营业收入项目按照临港港务入池资产相关会计期间实际发生主营业务加总后予以确定。

备考利润表中的营业成本项目除折旧、摊销、保险费、人工成本外，按照临港港务入池资产相关会计期间实际发生主营业务成本加总后予以确定。折旧、摊销按照入池资产对应计入；保险费中能够直接对应至入池资产的部分对应计入，其他保险费按照临港港务入池资产与非入池资产的收入比例进行分摊；人工成本按照临港港务以人员方案为基础进行拆分的数据计入，其中码头管理二部的人工成本计入营业成本。

备考利润表中的管理费用和销售费用，除人工成本、销售费用中的水深测绘费、航标维护费、维修费外，管理费用和销售费用的其他项目均属于间接费用，按照临港港务入池资产与其他非入池资产的收入比例进行分摊。人工成本按照临港港务以人员方案为基础进行拆分的数据计入，其中高管、综合办公室、组织人力部党群工作部、纪检监督（察）室、计划财务部、企业管理部、合规审计部、采购管理部的人工成本计入管理费用，业务经营部、科信设施部、安全环保部、调度中心的人工成本计入销售费用；销售费用中的水深测绘费按照合同约定的金额拆分；航标维护费、维修费与入池资产不相关，不计入备考利润表中。

备考利润表中的财务费用主要包括利息费用，以计入备考资产负债表的长期借款为

基数，按照对应合同利率计算利息费用总额，减去账面已资本化的入池资产相关利息费用后计入财务费用的利息费用。

备考利润表中的税金及附加项目按照如下方法进行列示：房产税及土地使用税以临港港务入池资产为基础，按照入池资产在临港港务相关会计期间实际发生的房产税及土地使用税金额加总后予以确定；其他项目按照临港港务入池资产与非入池资产的收入比例进行分摊。

备考利润表中的所得税费用项目以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产和递延所得税负债。

除上述商定项目外，其他项目因无法从临港港务财务报表中单独区分，故不在备考财务报表中体现。

⑨截至2025年9月30日粮油物流中心一期的土地使用权及房屋建筑物存在抵押。

⑩备考财务报表未考虑不动产项目重组安排产生的费用及税务等影响。

在满足上述前提假定的情况下，本项目以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。同时，基于备考财务报表之特殊编制目的本备考财务报表不包括股东权益变动表及现金流量表，且仅列报备考资产负债表及备考利润表。

2、持续经营

本项目对自报告期末起12个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本项目持续经营能力的事项，本项目以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

特别说明:

不动产项目的资产权属分割尚在办理之中，本备考报告假设该部分的权属分割能得到相关部门的核准。

在此提请报告使用人注意，由于备考财务报表的报告主体历史期间并非真实的公司实体，备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

三、遵循企业会计准则的声明

本项目备考财务报表已经按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制，反映了按照备考财务报表附注二所述的编制基础列报的本项目于2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年9月30日的备考财务状况以及2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-9月的备考经营成果。

四、重要会计政策及会计估计

1、会计期间

本项目会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会

计期间为2022年1月1日起至2025年9月30日止。

2、记账本位币

本项目的记账本位币为人民币。

3、记账基础和计价原则

本项目会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本项目于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本项目（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本项目在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本项目将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本项目管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本项目将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本项目管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本项目将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本项目将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本项目如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本项目所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本项目以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本项目对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本项目对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本项目改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本项目按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本项目的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本项目不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本项目自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该

工具的本项目自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本项目的金融负债；如果是后者，该工具是本项目的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、17。

（6）金融资产减值

本项目以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本项目按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本项目考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本项目对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初

始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本项目按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本项目按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本项目按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本项目假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本项目需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本项目对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本项目始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。本项目对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本项目依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合1：银行承兑汇票
- 应收票据组合2：商业承兑汇票

应收票据按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，本项目依据信用风险特征，将应收票据划分为银行承兑汇票组合和商业承兑汇票组合。

对于划分为组合的应收票据，本项目参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本项目认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行违约而产生重大损失。

B、应收账款

- 应收账款组合1：账龄
- 应收账款组合2：低信用风险

本项目把纳入临港控股合并报表范围内的子公司与本项目、子公司与子公司之间的应收款项、应收参股公司款项、应收管委会的款项等放到低信用风险组合，不计提坏账准备。

对于划分为组合的应收账款，本项目参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

坏账准备核算方法：（1）计提规则：各单位以每年度12月31日账面“应收账款”余额根据账龄百分比法计提，每年计提一次。（2）计提范围：应收账款组合1。（3）计提比例：账龄在一年以内（含一年）不计提坏账准备；账龄一至二年（含二年）按应收账款百分之十计提；账龄二至三年（含三年）按应收账款百分之二十计提；账龄三至四年（含四年）按应收账款百分之三十计提；账龄四到五年（含五年）按应收账款百分之五十计提；账龄五年以上按应收账款百分之一百计提。

其他应收款

本项目依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合1：账龄
- 其他应收款组合2：低信用风险

本项目把纳入临港控股合并报表范围内的子公司与本项目、子公司与子公司之间的应收款项、应收参股公司款项、应收管委会的款项、应收保证金及有确切证据表明应收账款不存在无法收回的可能的款项等放到低信用风险组合，不计提坏账准备。

对划分为组合的其他应收款，本项目通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本项目按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本项目通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本项目考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本项目考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本项目的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本项目以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本项目可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过30日，本项目确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本项目在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本项目出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本项目在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本项目在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本项目不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本项目确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本项目收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本项目已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本项目既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本项目具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本项目计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、固定资产

（1）固定资产的确认条件

本项目固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本项目固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本项目采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本项目确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	20-50年	5	1.90-4.75
机器设备	10-15年	5	6.33-9.50
运输工具	5年	5	19
办公设备	5年	5	19

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、11。

（4）每年年度终了，本项目对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）大修理费用

本项目对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

7、在建工程

本项目在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、11。

8、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本项目发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本项目购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

9、无形资产

本项目无形资产为土地使用权、海域使用权、软件。

本项目无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5-10年	直线法	
海域使用权	50年	直线法	
土地使用权	50年	直线法	

本项目于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、11。

10、研究开发支出

将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

11、资产减值

本项目对固定资产、在建工程、无形资产的资产减值，按以下方法确定：

本项目于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本项目将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本项目以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本项目将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

12、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本项目在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

（除了基本养老保险之外，本项目依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本项目并无其他重大职工社会保障承诺。）

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本项目设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本项目将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）辞退福利

本项目向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本项目不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本项目确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本项目向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

13、收入的确认原则

（1）一般原则

本项目在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本项目在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本项目属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本项目履约的同时即取得并消耗本项目履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本项目履约过程中在建的商品。

③本项目履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本项目在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本项目在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本项目已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本项目在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本项目会考虑下列迹象：

①本项目就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本项目已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本项目已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本项目已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本项目已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注四、5、（6））。本项目拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利

作为应收款项列示。本项目已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

本项目业务收入确认的具体方法如下：

销售商品收入：根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

利息收入：根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

让渡使用权收入：根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

提供服务收入：在提供服务的结果能够可靠估计的情况下，按所提供服务收取的报酬确定。服务的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的成本能够清楚地区分和可靠地计量。在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

14、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本项目不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本项目将其作为合同取得成本确认为一项资产。本项目为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本项目将其作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用 （或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本项目未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本项目对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本项目因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

15、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本项目取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本项目对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

16、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内

因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）作为承租人

在租赁期开始日，对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，相应调整使用权资产的账面价值。

（3）作为出租人

作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第23号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（4）售后回租

承租人和出租人按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据本准则对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理；出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等

额的金融资产，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

17、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本项目以公允价值计量相关资产或负债，包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本项目假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本项目在计量日能够进入的交易市场。本项目采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本项目采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本项目采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本项目采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本项目对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号)(“解释第 16 号”)中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”。

根据该规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权

资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等)，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本项目自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，该政策变更未对本备考财务报表产生重大影响。

企业会计准则解释第 17 号

对于资产转让属于销售的售后租回交易中形成的使用权资产和租赁负债，应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》中的相关规定进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人仍应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益，不受前款规定的限制。企业应当按照本解释的规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。上述会计处理规定本项目自 2024 年 1 月 1 日起施行，并进行追溯调整。

执行上述会计政策对本备考财务报表无影响。

企业会计准则解释第 18 号

财政部于 2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）。

在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

本项目自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。

执行上述会计政策对本备考财务报表无影响。

（二）会计估计变更

无。

（三）前期重大差错更正

无。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算、简易计税)	5、6、9、13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计算缴纳	7
教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	3
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	2
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25
其他税费	按照国家和地方有关规定缴纳	

（二）优惠税负及批文

根据财政部税务总局海关总署公告2019年第39号文件，按《关于深化增值税改革有关政策的公告》的有关政策享受增值税优惠政策，即自2019年4月1日至2021年12月31日期间，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。生产、生活性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务（以下称四项服务）取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人。四项服务的具体范围按照《销售服务、无形资产、不动产注释》（财税〔2016〕36号印发）执行。根据《财政部 税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2022年第11号）规定，将39号公告第七条规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策，执行期限延长至2022年12月31日。根据财政部税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第1号）的有关政策享受增值税优惠政策，即自2023年1月1日至2023年12月31日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供四项服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人。

财政部税务总局公告2023年第5号《财政部国家税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》自2023年1月1日起至2027年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

根据国家税务局《国家税务局关于对交通部门的港口用地征免土地使用税问题的规定》（［89］国税地字第123号）对港口的码头〔即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等〕用地，免征土地使用税。

七、财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露应收账款

账　龄	2025.9.30		2024.12.31		2023.12.31		2022.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	-	-	480,000.00	-	1,860,000.00	-	2,659,800.97	-
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合　计	**-**	**-**	**480,000.00**	**-**	**1,860,000.00**	**-**	**2,659,800.97**	**-**

（2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类　别	2025.9.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备			-	-	
账龄组合	-	-	-	-	-
其他组合			-	-	
合　计			**-**	**-**	

类　别	2024.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	480,000.00	100.00	-	-	480,000.00
账龄组合	-	-	-	-	-
其他组合	480,000.00	100.00	-	-	480,000.00
合　计	**480,000.00**	**100.00**	**-**	**-**	**480,000.00**

类　别	2023.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,860,000.00	100.00	-	-	1,860,000.00
账龄组合	-	-	-	-	-
其他组合	1,860,000.00	100.00	-	-	1,860,000.00
合　计	**1,860,000.00**	**100.00**	**-**	**-**	**1,860,000.00**

类　别	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,659,800.97	100.00	-	-	2,659,800.97
账龄组合	659,800.97	24.81	-	-	659,800.97
其他组合	2,000,000.00	75.19	-	-	2,000,000.00
合　计	**2,659,800.97**	**100.00**	**-**	**-**	**2,659,800.97**

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

组合计提项目：账龄组合

账　龄	2022.12.31		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内（含1年）	659,800.97	100.00	-
1至2年	-	-	-
2至3年	-	-	-
3年以上	-	-	-
合　计	**659,800.97**	**100.00**	**-**

其他组合

组合名称	2024.12.31			2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
低信用风险	480,000.00	-	-	1,860,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
合　计	**480,000.00**	**-**	**-**	**1,860,000.00**	**-**	**-**	**2,000,000.00**	-	-

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	2024.12.31账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
天津大沽口国际物流有限公司	480,000.00	100.00	-
合　计	**480,000.00**	**100.00**	**-**

续：

债务人名称	2023.12.31账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
天津大沽口国际物流有限公司	1,860,000.00	100.00	-
合　计	**1,860,000.00**	**100.00**	**-**

续：

债务人名称	2022.12.31账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
天津大沽口国际物流有限公司	2,000,000.00	75.19	-
天津中波国际船务代理有限公司	599,124.37	22.53	
天津北方联合国际船舶代理有限公司	16,424.20	0.62	
天津全捷船舶服务有限公司	44,252.40	1.66	
合　计	**2,659,800.97**	**100.00**	**-**

2、固定资产

项　目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
固定资产	875,660,805.41	900,267,381.44	353,811,505.33	372,922,527.78
固定资产清理		-	-	-
合　计	**875,660,805.41**	**900,267,381.44**	**353,811,505.33**	**372,922,527.78**

（1）固定资产

① 固定资产情况

2025年9月30日

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	1,068,233,382.17	517,655.58	1,541,862.39	1,067,209,175.36
其中：房屋、建筑物	847,825,206.41	-2,434.87		847,822,771.54
机器设备	214,790,527.31	520,090.45	1,531,165.11	213,779,452.65
运输工具				
办公设备	5,617,648.45		10,697.28	5,606,951.17
二、累计折旧合计	167,966,000.73	23,678,984.55	96,615.33	191,548,369.95

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：房屋、建筑物	51,409,442.71	12,088,606.68		63,498,049.39
机器设备	115,111,011.04	10,916,803.08	86,574.79	125,941,239.33
运输工具				
办公设备	1,445,546.98	673,574.79	10,040.54	2,109,081.23
三、固定资产账面净值合计	900,267,381.44			875,660,805.41
其中：房屋、建筑物	796,415,763.70			784,324,722.15
机器设备	99,679,516.27			87,838,213.32
运输工具				
办公设备	4,172,101.47			3,497,869.94
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	900,267,381.44	-	-	875,660,805.41
其中：房屋、建筑物	796,415,763.70	-	-	784,324,722.15
机器设备	99,679,516.27	-	-	87,838,213.32
运输工具		-	-	
办公设备	4,172,101.47	-	-	3,497,869.94

（续上表）

2024年12月31日

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	497,889,137.35	570,344,244.82		1,068,233,382.17
其中：房屋、建筑物	282,636,050.43	565,189,155.98		847,825,206.41
机器设备	212,882,561.74	1,907,965.57		214,790,527.31
运输工具				
办公设备	2,370,525.18	3,247,123.27		5,617,648.45
二、累计折旧合计	144,077,632.02	23,888,368.71		167,966,000.73
其中：房屋、建筑物	42,300,962.94	9,108,479.77		51,409,442.71
机器设备	100,615,268.32	14,495,742.72		115,111,011.04
运输工具				
办公设备	1,161,400.76	284,146.22		1,445,546.98
三、固定资产账面净值合计	353,811,505.33			900,267,381.44
其中：房屋、建筑物	240,335,087.49			796,415,763.70
机器设备	112,267,293.42			99,679,516.27
运输工具				
办公设备	1,209,124.42			4,172,101.47
四、固定资产减值准备合计				

2024年12月31日

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	353,811,505.33	-	-	900,267,381.44
其中：房屋、建筑物	240,335,087.49	-	-	796,415,763.70
机器设备	112,267,293.42	-	-	99,679,516.27
运输工具		-	-	
办公设备	1,209,124.42	-	-	4,172,101.47

（续上表）

2023年12月31日

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	497,010,097.53	879,039.82		497,889,137.35
其中：房屋、建筑物	282,636,050.43			282,636,050.43
机器设备	212,882,561.74			212,882,561.74
运输工具				
办公设备	1,491,485.36	879,039.82		2,370,525.18
二、累计折旧合计	124,087,569.75	19,990,062.27		144,077,632.02
其中：房屋、建筑物	36,921,323.94	5,379,639.00		42,300,962.94
机器设备	86,152,834.48	14,462,433.84		100,615,268.32
运输工具				
办公设备	1,013,411.33	147,989.43		1,161,400.76
三、固定资产账面净值合计	372,922,527.78			353,811,505.33
其中：房屋、建筑物	245,714,726.49			240,335,087.49
机器设备	126,729,727.26			112,267,293.42
运输工具				
办公设备	478,074.03			1,209,124.42
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	372,922,527.78	-	-	353,811,505.33
其中：房屋、建筑物	245,714,726.49	-	-	240,335,087.49
机器设备	126,729,727.26	-	-	112,267,293.42
运输工具		-	-	
办公设备	478,074.03	-	-	1,209,124.42

（续上表）

	2022年12月31日			
项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	496,865,876.29	144,221.24		497,010,097.53
其中：房屋、建筑物	282,636,050.43			282,636,050.43
机器设备	212,792,296.25	90,265.49		212,882,561.74
运输工具				
办公设备	1,437,529.61	53,955.75		1,491,485.36
二、累计折旧合计	104,107,379.02	19,980,190.73		124,087,569.75
其中：房屋、建筑物	31,541,684.94	5,379,639.00		36,921,323.94
机器设备	71,695,641.04	14,457,193.44		86,152,834.48
运输工具				
办公设备	870,053.04	143,358.29		1,013,411.33
三、固定资产账面净值合计	392,758,497.27			372,922,527.78
其中：房屋、建筑物	251,094,365.49			245,714,726.49
机器设备	141,096,655.21			126,729,727.26
运输工具				
办公设备	567,476.57			478,074.03
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	392,758,497.27	-	-	372,922,527.78
其中：房屋、建筑物	251,094,365.49	-	-	245,714,726.49
机器设备	141,096,655.21	-	-	126,729,727.26
运输工具		-	-	
办公设备	567,476.57	-	-	478,074.03

3、在建工程

	2025年9月30日			2024年12月31日			2023年12月31日			2022年12月31日		
项　目	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	195,724.13		195,724.13	195,724.13	-	195,724.13	535,053,797.36	-	535,053,797.36	514,513,065.01	-	514,513,065.01
合　计	**195,724.13**		**195,724.13**	**195,724.13**	**-**	**195,724.13**	**535,053,797.36**	**-**	**535,053,797.36**	**514,513,065.01**	**-**	**514,513,065.01**

（1） 在建工程情况

项　目	2025年9月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
天津港大沽口港区2、3号粮油码头工程	-	-	-
天津临港经济区粮油物流中心一期工程	-	-	-
2、3号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	195,724.13	-	195,724.13
合　计	**195,724.13**	**-**	**195,724.13**

（续上表）

项　目	2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
天津港大沽口港区2、3号粮油码头工程	-	-	-
天津临港经济区粮油物流中心一期工程	-	-	-
2、3号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	195,724.13	-	195,724.13
合　计	**195,724.13**	**-**	**195,724.13**

（续上表）

项　目	2023年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
天津港大沽口港区2、3号粮油码头工程	91,393,950.33	-	91,393,950.33
天津临港经济区粮油物流中心一期工程	443,464,122.90	-	443,464,122.90
2、3号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	195,724.13	-	195,724.13
合　计	**535,053,797.36**	**-**	**535,053,797.36**

（续上表）

项　目	2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
天津港大沽口港区2、3号粮油码头工程	91,347,723.91	-	91,347,723.91
天津临港经济区粮油物流中心一期工程	422,969,616.97	-	422,969,616.97
2、3号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	195,724.13	-	195,724.13
合　计	**514,513,065.01**	**-**	**514,513,065.01**

（2） 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	2025年9月30日				
	期初余额	本期增加	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
天津港大沽口港区2、3号粮油码头工程				-	-
天津临港经济区粮油物流中心一期工程				-	-
2、3号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	195,724.13		-	-	195,724.13

合　计	**195,724.13**			**-**	**195,724.13**

（续上表）

2024年12月31日

项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
天津港大沽口港区2、3号粮油码头工程	91,393,950.33	53,080.00	91,447,030.33	-	-
天津临港经济区粮油物流中心一期工程	443,464,122.90	15,230,594.69	458,694,717.59	-	-
2、3号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	195,724.13	-	-	-	195,724.13
合　计	**535,053,797.36**	**15,283,674.69**	**550,141,747.92**	**-**	**195,724.13**

（续上表）

2023年12月31日

项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
天津港大沽口港区2、3号粮油码头工程	91,347,723.91	46,226.42	-	-	91,393,950.33
天津临港经济区粮油物流中心一期工程	422,969,616.97	20,494,505.93	-	-	443,464,122.90
2、3号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	195,724.13	-	-	-	195,724.13
合　计	**514,513,065.01**	**20,540,732.35**	**-**	**-**	**535,053,797.36**

（续上表）

2022年12月31日

项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
天津港大沽口港区2、3号粮油码头工程	91,347,723.91	-	-	-	91,347,723.91
天津临港经济区粮油物流中心一期工程	413,970,518.45	8,999,098.52	-	-	422,969,616.97
2、3号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	195,724.13	-	-	-	195,724.13
合　计	**505,513,966.49**	**8,999,098.52**	**-**	**-**	**514,513,065.01**

4、无形资产

	2025年9月30日			
项　目	**期初余额**	**本期增加额**	**本期减少额**	**期末余额**
一、原价合计	**40,056,607.55**	**16,694,100.00**	**-**	**56,750,707.55**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	40,056,607.55	16,694,100.00	-	56,750,707.55
海域使用权	-	-	-	-
二、累计摊销合计	**5,941,729.89**	**795,613.61**	**-**	**6,737,343.48**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	5,941,729.89	795,613.61	-	6,737,343.48
海域使用权	-	-	-	-
三、无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
海域使用权	-	-	-	-

	2025年9月30日			
项　目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
四、账面价值合计	**34,114,877.66**	-	-	**50,013,364.07**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	34,114,877.66	-	-	50,013,364.07
海域使用权	-	-	-	-

（续上表）

	2024年12月31日			
项　目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	**40,056,607.55**	-	-	**40,056,607.55**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	40,056,607.55	-	-	40,056,607.55
海域使用权	-	-	-	-
二、累计摊销合计	**5,140,597.77**	**801,132.12**	-	**5,941,729.89**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	5,140,597.77	801,132.12	-	5,941,729.89
海域使用权	-	-	-	-
三、无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
海域使用权	-	-	-	-
四、账面价值合计	**34,916,009.78**	-	-	**34,114,877.66**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	34,916,009.78	-	-	34,114,877.66
海域使用权	-	-	-	-

（续上表）

	2023年12月31日			
项　目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	**40,056,607.55**	-	-	**40,056,607.55**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	40,056,607.55	-	-	40,056,607.55
海域使用权	-	-	-	-
二、累计摊销合计	**4,339,465.65**	**801,132.12**	-	**5,140,597.77**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	4,339,465.65	801,132.12	-	5,140,597.77
海域使用权	-	-	-	-
三、无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-

	2023年12月31日			
项　目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
土地使用权	-	-	-	-
海域使用权	-	-	-	-
四、账面价值合计	**35,717,141.90**	-	-	**34,916,009.78**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	35,717,141.90	-	-	34,916,009.78
海域使用权	-	-	-	-

（续上表）

	2022年12月31日			
项　目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	**40,056,607.55**	-	-	**40,056,607.55**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	40,056,607.55	-	-	40,056,607.55
海域使用权	-	-	-	-
二、累计摊销合计	**3,538,333.53**	**801,132.12**	-	**4,339,465.65**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	3,538,333.53	801,132.12	-	4,339,465.65
海域使用权	-	-	-	-
三、无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
海域使用权	-	-	-	-
四、账面价值合计	**36,518,274.02**	-	-	**35,717,141.90**
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	36,518,274.02	-	-	35,717,141.90
海域使用权	-	-	-	-

5、合同负债

项　目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
预收账款	12,111,550.23	30,219,937.69	14,547,476.74	17,783,117.25
合　计	**12,111,550.23**	**30,219,937.69**	**14,547,476.74**	**17,783,117.25**

6、应付职工薪酬

	2025年9月30日			
项　目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
应付职工薪酬		7,239,814.15	7,239,814.15	
合　计		**7,239,814.15**	**7,239,814.15**	

（续上表）

项　目	期初余额	2024年12月31日 本期增加额	本期减少额	期末余额
应付职工薪酬		9,186,102.16	9,186,102.16	
合　计		**9,186,102.16**	**9,186,102.16**	

（续上表）

项　目	期初余额	2023年12月31日 本期增加额	本期减少额	期末余额
应付职工薪酬		9,184,688.95	9,184,688.95	
合　计		**9,184,688.95**	**9,184,688.95**	

（续上表）

项　目	期初余额	2022年12月31日 本期增加额	本期减少额	期末余额
应付职工薪酬		8,991,067.80	8,991,067.80	
合　计		**8,991,067.80**	**8,991,067.80**	

7、应交税费

项　目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
企业所得税	10,685,423.69	22,075,475.16	20,601,127.51	17,628,109.59
合　计	**10,685,423.69**	**22,075,475.16**	**20,601,127.51**	**17,628,109.59**

8、其他流动负债

项　目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
待转销项税额	726,693.01	1,813,196.26	872,848.60	1,066,987.04
合　计	**726,693.01**	**1,813,196.26**	**872,848.60**	**1,066,987.04**

9、长期借款

借款类别	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
抵押				
保证+抵押+质押借款		-	-	-
保证借款	1,067,128,938.16	1,067,128,938.16	1,067,128,938.16	1,067,128,938.16
信用借款		-	-	-
小　计	**1,067,128,938.16**	**1,067,128,938.16**	**1,067,128,938.16**	**1,067,128,938.16**
减：一年内到期的长期借款		-	-	-
合　计	**1,067,128,938.16**	**1,067,128,938.16**	**1,067,128,938.16**	**1,067,128,938.16**

10、所有者权益

项　目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
净资产	-164,782,711.48	-186,179,564.04	-177,509,078.54	-177,794,616.38
合　计	**-164,782,711.48**	**-186,179,564.04**	**-177,509,078.54**	**-177,794,616.38**

11、营业收入、营业成本

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	137,079,079.54	59,219,515.40	217,953,305.37	79,524,549.05	200,206,155.47	67,839,669.16	186,489,276.92	65,191,297.89
其他业务	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**137,079,079.54**	**59,219,515.40**	**217,953,305.37**	**79,524,549.05**	**200,206,155.47**	**67,839,669.16**	**186,489,276.92**	**65,191,297.89**

12、税金及附加

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	16,988.55	22,651.40	22,651.40	22,651.40
车船税	932.65	6,170.37	6,814.79	6,207.05
土地使用税	35,235.33	46,983.37	46,983.37	46,983.37
城市维护建设税	472,677.43	598,019.08	403,697.24	337,240.87
教育费附加	202,576.04	256,293.90	173,013.10	144,531.79
地方教育费附加	135,050.69	170,862.59	115,342.07	96,354.54
环境保护税	434.42	426.59	29,530.60	28,063.87
其他				8,005.54
印花税	9,310.46	95,486.07	83,483.53	65,937.45
合　计	**873,205.57**	**1,196,893.37**	**881,516.10**	**755,975.88**

13、销售费用

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
咨询服务费	39,459.29	90,228.18	62,507.98	54,336.50
技术服务费	635,665.10	544,271.71	451,307.56	197,498.65
保安费	1,064,103.30	1,985,752.08	2,158,596.43	2,391,063.51
光纤使用费	42,143.36	85,081.15	144,327.88	189,663.63
人工成本	3,016,890.92	3,651,280.29	3,398,432.65	3,003,365.84
安全生产费	1,078,395.65	2,045,464.79	1,863,234.82	844,364.66
防疫支出				585,745.07
其他	55,804.96	103,423.80	157,194.53	72,882.86

项　目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
合　计	**5,932,462.58**	**8,505,502.00**	**8,235,601.85**	**7,338,920.72**

14、管理费用

项　目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
办公费	63,577.50	177,928.20	218,754.47	290,484.29
宣传费	4,683.40	85,023.23	86,154.65	324,837.82
车辆费用	23,647.85	51,065.04	62,705.95	51,700.96
燃料费	32,239.67	57,513.62	62,147.95	74,996.10
物业管理费	1,480,535.40	2,770,421.94	2,990,487.36	2,740,455.98
水费	84,247.68	146,401.15	183,585.72	99,250.86
电费	407,707.48	773,185.06	817,137.40	703,217.19
维修费	52,902.10	144,535.89	47,601.36	73,294.02
租赁费	21,145.80	41,625.11	82,156.08	68,816.88
咨询服务费	168,591.24	317,983.93	426,868.28	445,599.73
技术服务费	78,267.06	65,978.62	106,740.53	205,745.84
人工成本	1,411,914.42	2,075,286.38	2,141,197.36	2,336,919.81
党建经费	58,621.27	22,667.08	127,782.65	13,594.26
其他	117,846.81	215,253.82	179,712.38	238,111.17
合　计	**4,005,927.68**	**6,944,869.07**	**7,533,032.14**	**7,667,024.91**

15、财务费用

项　目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
利息费用	24,306,273.55	33,479,591.25	33,311,826.19	35,023,619.17
减：利息收入				
承兑汇票贴息				
汇兑损益				
减：汇兑损益资本化				
手续费及其他				
合　计	**24,306,273.55**	**33,479,591.25**	**33,311,826.19**	**35,023,619.17**

16、所得税费用

项　目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
当期所得税费用	10,685,423.69	22,075,475.16	20,601,127.51	17,628,109.59
合　计	**10,685,423.69**	**22,075,475.16**	**20,601,127.51**	**17,628,109.59**

17、所有权和使用权受到限制的资产

项　目	2025年9月30日余额	2024年12月31日余额	2023年12月31日余额	2022年12月31日余额	受限原因
无形资产	33,514,028.57	34,114,877.66	34,916,009.78	35,717,141.90	抵押贷款
固定资产	479,648,166.12	486,662,648.14	16,282,378.78	16,630,926.58	抵押贷款

八、关联方及关联交易

1．本项目的母公司情况

假设本项目自2022年1月1日从临港港务分离出来。临港港务的母公司为临港控股，具体信息如下：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本项目的持股比例（%）	母公司对本项目的表决权比例（%）
天津临港投资控股集团有限公司	天津市滨海新区临港经济区渤海十二南路2336号	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；	1,871,179.4万元人民币	100.00	100.00

2．其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本项目关系
天津环投数字科技有限公司	同一控制下子公司
天津临港货运有限公司	临港港务之子公司
天津大沽口国际物流有限公司	临港港务之子公司

3．关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
天津大沽口国际物流有限公司	劳务费	14,120,140.34	24,624,400.47	19,733,322.20	18,673,789.03
天津环投数字科技有限公司	光纤使用费	78,610.62	104,814.16	59,893.81	

②出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
天津大沽口国际物流有限公司	港口作业包干费	2,545,799.94	21,001,279.86	31,420,777.40	33,326,872.54
天津大沽口国际物流有限公司	库场使用费	3,815,868.46	10,448,611.96	7,597,101.81	18,443,573.51
天津大沽口国际物流有限公司	粮油廊道输送费		777,365.23		
天津大沽口国际物流有限公司	其他				39,038.37
天津临港货运有限公司	停泊费	4,197.45		2,340.83	372.23

（2）关联方应收应付款项余额

项目名称	关联方	2025年9月30日余额	2024年12月31日余额	2023年12月31日余额	2022年12月31日余额
应收账款	天津大沽口国际物流有限公司		480,000.00	1,860,000.00	2,000,000.00
合同负债	天津大沽口国际物流有限公司	229,281.70	3,390,601.71	2,310,437.37	6,063,339.95

（3）关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津临港投资发展集团有限公司	1,067,128,938.16	2025-09-29	2048-09-29	是

九、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

天津临港港务集团有限公司

2025年12月22日

附件三：基金可供分配金额测算报告

建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金

可供分配金额测算审核报告

2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间及 2026 年度

中喜专审 2026Z00088 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.cn

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京269Y8T0X5S

目录

内　　容	页 次
审核报告	
预测合并资产负债表	1-2
预测合并利润表	3
合并可供分配金额测算表	4
预测合并现金流量表	5
可供分配金额测算附注	6-38

审核报告

中喜专审2026Z00088号

建信基金管理有限责任公司：

我们审核了后附的由建信基金管理有限责任公司（即建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金管理人，以下简称"该基金管理人"）编制的建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“该基金"）自2025年10月1日（假设基金成立日）至2025年12月31日止期间及2026年度的预测可可供分配金额测算报告，包括2025年12月31日、2026年12月31日的预测合并资产负债表，2025年10-12月及2026年度的预测合并利润表、可供分配金额测算表、预测合并现金流量表以及可供分配金额测算报告附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。该基金管理人对可供分配金额测算报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的可供分配金额测算报告的第七部分和第八部分中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为可供分配金额测算提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的可供分配金额测算报告的第六部分"基本假设”的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

地址：北京市崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层
电话：010-67085873　　传真：010-67084147　　邮政编码：100062

本报告仅为申请发行公开募集不动产投资信托基金之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国.北京　　中国注册会计师：

二〇二六年二月六日

地址：北京市崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层
电话：010-67085873　　传真：010-67084147　　邮政编码：100062

预测合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2025年12月31日预测数	2026年12月31日预测数
资产：			
货币资金	八、1	30,412,726.70	125,944,871.65
结算备付金			
存出保证金			
衍生金融资产			
交易性金融资产			
买入返售金融资产			
债权投资			
其他债权投资			
其他权益工具投资			
应收票据			
应收账款	八、2	1,502,530.38	622,786.34
应收清算款			
应收利息			
应收股利			
应收申购款			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	八、3	2,700,020,487.79	2,609,993,545.61
在建工程	八、4	609,493.64	609,493.64
使用权资产			
无形资产	八、5	154,860,217.47	151,325,732.94
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他资产			
资产总计		2,887,405,455.98	2,888,496,430.18

基金管理人负责人：

项目负责人：

公司盖章：

预测合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项目	附注	2025年12月31日预测数	2026年12月31日预测数
负债：			
短期借款			
衍生金融负债			
交易性金融负债			
卖出回购金融资产款			
应付票据			
应付账款			
应付职工薪酬			
应付清算款			
应付赎回款			
应付管理人报酬			
应付托管费			
应付投资顾问费			
应交税费			
应付利息	八、6	406,972.22	406,972.22
应付利润			
合同负债	八、7	7,691,015.46	32,950,370.78
持有待售负债			
长期借款	八、8	490,000,000.00	490,000,000.00
预计负债			
租赁负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他负债	八、9	461,460.93	1,977,022.25
负债合计		498,559,448.61	525,334,365.25
所有者权益：			
实收基金		2,395,000,000.00	2,395,000,000.00
其他权益工具			
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-6,153,992.63	-31,837,935.07
所有者权益合计		2,388,846,007.37	2,363,162,064.93
负债和所有者权益总计		2,887,405,455.98	2,888,496,430.18

基金管理人负责人：　　项目负责人：

公司盖章：

预测合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	2025年10月1日（假设基金成立日）至2025年12月31日止期间预测数	2026年度预测数
一、营业总收入		47,573,800.00	197,952,000.00
其中：营业收入	八、10	47,573,800.00	197,952,000.00
二、营业总成本		53,727,792.63	193,723,215.74
其中：营业成本	八、11	45,066,455.40	166,895,206.29
其中：折旧摊销	八、11	27,709,801.09	102,463,751.16
税金及附加	八、12	1,369,294.52	5,230,361.40
管理费用	八、13	3,547,898.27	6,946,648.05
其中：管理人报酬	八、13	1,207,342.47	4,790,000.00
其中：托管费	八、13	60,367.12	235,893.33
财务费用	八、14	3,744,144.44	14,651,000.00
三、利润总额		-6,153,992.63	4,228,784.26
减：所得税费用	八、15	-	-
四、净利润		-6,153,992.63	4,228,784.26

基金管理人负责人：

项目负责人：

公司盖章：

可供分配金额测算表

单位：人民币元

项目	附注	2025年10月1日（假设基金成立日）至2025年12月31日止期间预测数	2026年度预测数
一、合并净利润		-6,153,992.63	4,228,784.26
二、将合并净利润调整为税息折旧摊销前利润		25,299,952.90	121,343,535.42
折旧和摊销	八、11	27,709,801.09	102,463,751.16
利息支出	八、14	3,744,144.44	14,651,000.00
所得税费用	八、15	-	-
三、其他调整		4,612,773.80	-398,663.77
不动产基金发行份额募集的资金	十、7	2,395,000,000.00	
收购不动产项目公司股权所支付的现金净额	十、6	-1,803,232,818.60	
偿还外部借款本金支付的现金	七、（四）	-577,128,938.16	
支付外部借款利息支出	八、14	-3,744,144.44	-14,651,000.00
支付的所得税费用	八、15	-	-
应收及应付项目的变动	九、1	-5,781,325.00	27,654,660.67
资本性支出	九、2	-	-8,902,324.44
向基金份额持有人分配支付的现金		-	-29,912,726.70
期初现金余额		-	30,412,726.70
未来合理的相关支出预留	九、3	-500,000.00	-5,000,000.00
四、可供分配金额		29,912,726.70	120,944,871.65

基金管理人负责人：

项目负责人：

公司盖章：

预测合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2025年10月1日（假设基金成立日）至2025年12月31日止期间预测数	2026年度预测数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	十、1	44,239,930.78	237,483,780.67
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		44,239,930.78	237,483,780.67
购买商品、接受劳务支付的现金	十、2	18,417,864.89	68,376,587.72
支付的各项税费	十、3	3,162,511.94	12,005,046.63
支付其他与经营活动有关的现金	十、4	3,547,898.27	6,946,648.05
经营活动现金流出小计		25,128,275.10	87,328,282.40
经营活动产生的现金流量净额		19,111,655.68	150,155,498.27
二、投资活动产生的现金流量			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	九、2/十、5	-	10,059,626.62
收购不动产项目公司所支付的现金净额	十、6	1,803,232,818.60	
投资活动现金流出小计		1,803,232,818.60	10,059,626.62
投资活动使用的现金流量净额		-1,803,232,818.60	-10,059,626.62
三、筹资活动产生的现金流量			
发行基金份额收到的现金	十、7	2,395,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,395,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金			29,912,726.70
支付募集资金相关的发行费用		-	
偿还借款本金支付的现金	七、（四）	577,128,938.16	-
偿还借款利息支付的现金	十、8	3,337,172.22	14,651,000.00
筹资活动现金流出小计		580,466,110.38	44,563,726.70
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额		1,814,533,889.62	-44,563,726.70
四、现金及现金等价物净增加额		30,412,726.70	95,532,144.95
加：年初现金及现金等价物余额		-	30,412,726.70
五、年末现金及现金等价物余额		30,412,726.70	125,944,871.65

基金管理人负责人：

项目负责人：

公司盖章：

建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金

可供分配金额测算附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、 基金基本情况

建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）拟由建信基金管理有限责任公司（以下简称“建信基金”或“基金管理人”）按照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》和其他有关法律法规及监管政策的规定以及《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“《基金合同》”）的约定公开募集。本基金是封闭式的不动产证券投资基金，存续期限为基金合同生效日起 50 年，具体以《基金合同》约定的基金期限为准。本基金拟募集规模为人民币 239,500.00 万元。本基金成立后拟于上海证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为建信基金，基金的托管人为渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”），资产支持证券管理人为建信资本管理有限责任公司（以下简称“建信资本”）。本基金成立日假设为 2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）。

二、 本基金所投资不动产项目的基本信息

本基金的发起人为天津临港投资发展集团有限公司（以下简称“临港发展”、“天津临港发展集团”），原始权益人为天津临港港务集团有限公司（以下简称“临港港务”）。本基金的标的不动产项目为位于天津市滨海新区天津港保税区的天津临港工业港区 2、3 号粮油码头工程项目（以下简称“2、3 号粮油码头项目”）和天津临港经济区粮油物流中心一期工程（以下简称“粮油物流中心一期工程项目”）（以下合称“不动产项目”或“本项目”）。

临港发展由天津港保税区国有资产监督管理局履行出资人职责，系国有独资公司。临港发展与天津中联置业有限公司合资设立天津临港投资控股集团有限公司（以下简称“临港控股”），临港控股全资持有临港港务的股权。原始权益人实际控制人为天津港保税区管理委员会。

原始权益人新设全资子公司天津港保税区民安国泰港口服务有限公司作为项目公司（以下简称“项目公司”），拟将其所持不动产项目资产重组至项目公司。重组后，原始权益人通过持有项目公司 100%股权的方式间接持有不动产项目。项目公司的营业期限为无限，主要从事港口项目的运营业务。

本基金拟认购建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划（以下简称

“资产支持专项计划”或“专项计划”）的全部资产支持证券。资产支持专项计划拟以项目公司的股权作为基础资产，以天津港保税区建海盈通港口服务有限公司（以下简称“SPV公司”）收购项目公司的全部股权而间接持有不动产项目。SPV公司与项目公司吸收合并后，资产支持专项计划直接持有项目公司。临港控股担任运营管理统筹机构，临港港务担任运营实施管理机构，为本项目提供运营管理服务。

三、 编制基础

本可供分配金额测算报告假设本基金成立于2025年10月1日，且于2025年10月1日完成对项目公司的收购并假设自基金成立日即合并资产支持专项计划和项目公司。本可供分配金额测算报告的预测期间为2025年10月1日至2025年12月31日止期间及2026年度（以下简称“预测期间”）。本可供分配金额测算报告包括预测期间的预测合并资产负债表、预测合并利润表、预测可供分配金额计算表、预测合并现金流量表以及相关附注。

本基金纳入合并范围内的子公司包括本基金、资产支持专项计划、SPV公司及项目公司。需特别说明的是，因本基金实际设立日期以及取得项目公司控股权的日期并非2025年10月1日，故本基金的预测可供分配金额与预测现金流分派率可能与实际情况存在差异。

本可供分配金额测算报告是本基金的管理人建信基金管理层以本基金所投资的项目公司2022年度、2023年度、2024年度及自2025年1月1日至2025年9月30日止9个月期间经审计的财务报表所反映的经营业绩为基础，在充分考虑预测期间的本基金及本基金所投资的不动产项目的经营计划、投资计划、财务预算，以及采用了附注六基本假设、附注七特定假设和附注八具体假设的前提下，本着谨慎原则而编制。本基金的可供分配金额测算报告是按照中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引》、中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金运营操作指引》的相关要求及基金合同中约定的基金可供分配金额计算调整项而编制。

本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策，与不动产项目模拟汇总财务报表所应用的主要会计政策无重大差异。主要会计政策详见附注四。

本可供分配金额测算报告仅供基金管理人为申请本基金之目的而编制。本可供分配金额测算报告由建信基金于2026年2月6日批准报出。建信基金确认截至本可供分配金额测算报告批准报出日止，编制可供分配金额测算报告所依据的各项假设依然适当。

四、 主要会计政策

1.会计期间

本项目会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

2.记账本位币

本项目的记账本位币为人民币。

3.记账基础和计价原则

本项目会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4.现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5.金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本项目于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本项目（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本项目在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本项目将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本项目管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金

金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本项目将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本项目管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本项目将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本项目将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本项目如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本项目所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本项目以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本项目对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本项目对可能导致金

融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本项目改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本项目按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本项目的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本项目不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本项目自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本项目自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本项目的金融负债；如果是后者，该工具是本项目的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、17。

（6）金融资产减值

本项目以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本项目按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的

所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本项目考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本项目对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本项目按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本项目按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本项目按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本项目假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本项目需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本项目对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本项目始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。本项目对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本项目依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、 应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

应收票据按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，本项目依据信用风险特征，将应收票据划分为银行承兑汇票组合和商业承兑汇票组合。

对于划分为组合的应收票据，本项目参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本项目认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行违约而产生重大损失。

B、应收账款

应收账款组合 1：账龄

应收账款组合 2：低信用风险

本项目把纳入天津临港投资控股有限公司合并报表范围内的子公司与本项目、子公司与子公司之间的应收款项、应收参股公司款项、应收管委会的款项等放到低信用风险组合，不计提坏账准备。

对于划分为组合的应收账款，本项目参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

坏账准备核算方法：（1）计提规则：各单位以每年度 12 月 31 日账面“应收账款”余额根据账龄百分比法计提，每年计提一次。（2）计提范围：应收账款组合 1。（3）计提比例：账龄在一年以内（含一年）不计提坏账准备；账龄一至二年（含二年）按应收账款百分之十计提；账龄二至三年（含三年）按应收账款百分之二十计提；账龄三至四年（含四年）按应收账款百分之三十计提；账龄四到五年（含五年）按应收账款百分之五十计提；账龄五年以上按应收账款百分之一百计提。

其他应收款

本项目依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：账龄

其他应收款组合 2：低信用风险

本项目把纳入天津临港投资控股有限公司合并报表范围内的子公司与本项目、子公司与

子公司之间的应收款项、应收参股公司款项、应收管委会的款项、应收保证金及有确切证据表明应收账款不存在无法收回的可能的款项等放到低信用风险组合，不计提坏账准备。

对划分为组合的其他应收款，本项目通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本项目按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本项目通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本项目考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本项目考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本项目的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本项目以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本项目可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本项目确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本项目在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本项目出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本项目在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本项目在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本项目不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本项目确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本项目收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本项目已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本项目既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本项目具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本项目计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6.固定资产

（1）固定资产的确认条件

本项目固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本项目固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本项目采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本项目确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	20-50 年	5	1.90-4.75
机器设备	10-15 年	5	6.33-9.50
运输工具	5 年	5	19
办公设备	5 年	5	19

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、11。

（4）每年年度终了，本项目对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）大修理费用

本项目对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

7.在建工程

本项目在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、11。

8.借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本项目发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本项目购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

9.无形资产

本项目无形资产为土地使用权、海域使用权、软件。

本项目无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
软件	5-10 年	直线法
海域使用权	50 年	直线法
土地使用权	50 年	直线法

本项目于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、11。

10.研究开发支出

本项目将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

11.资产减值

本项目对固定资产、在建工程、无形资产的资产减值，按以下方法确定：

本项目于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本项目将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本项目以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本项目将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

12.职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职

工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本项目在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

（除了基本养老保险之外，本项目依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本项目并无其他重大职工社会保障承诺。）

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本项目设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本项目将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）辞退福利

本项目向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本项目不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本项目确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本项目向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

13.收入的确认原则

（1）一般原则

本项目在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本项目在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本项目属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本项目履约的同时即取得并消耗本项目履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本项目履约过程中在建的商品。

③本项目履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本项目在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本项目在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本项目已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本项目在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本项目会考虑下列迹象：

①本项目就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本项目已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本项目已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本项目已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本项目已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注、5、（6））。本项目拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本项目已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

本项目业务收入确认的具体方法如下：

销售商品收入：根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

利息收入：根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

让渡使用权收入：根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

提供服务收入：在提供服务的结果能够可靠估计的情况下，按所提供服务收取的报酬确定。服务的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的成本能够清楚地区分和可靠地计量。在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

14.合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本项目不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本项目将其作为合同取得成本确认为一项资产。本项目为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本项目将其作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本项目未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本项目对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本项目因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

15.政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本项目取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用

或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本项目对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

16.租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）作为承租人

在租赁期开始日，对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本项目将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本项目将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本项目作为出租人

作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（4）售后回租

承租人和出租人按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据本准则对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理；出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

17.公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本项目以公允价值计量相关资产或负债，包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本项目假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本项目在计量日能够进入的交易市场。本项目采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本项目采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，本项目采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本项目采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本项目对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、 税项

（一）本基金及纳入合并范围的专项计划适用的税种及税率

1、增值税

根据《关于资管产品增值税有关问题的通知》（财税〔2017〕56 号）及《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140 号），资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人；资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。资产支持证券管理人运营专项计划过程中取得利息收入属于增值税应税行为，由资产支持证券管理人作为纳税义务人，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税，并缴纳相应附加税费。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕136 号）及《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140 号），如果公募基金从专项计划取得的收益不是保本收益，同时也未约定返还投资本金，则该收益不属于增值税应税范围。

2、附加税费

城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

3、所得税

根据《中华人民共和国证券投资基金法》（2015 年修订），本基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担。本基金及专项计划以契约型的形式存在，其并非企业所得税纳税主体，其从项目公司取得的利息收入或投资收益及分红无需缴纳企业所得税。

（二）本基金纳入合并范围的 SPV 公司和项目公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算、简易计税）	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计算缴纳	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	2%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%
房产税	从价计征-房产税计价部分原值的 70%	1.2%
土地使用税	实际占用的土地面积	1.5 元/平方米/年
其他税费	按照国家和地方有关规定缴纳	

（三）优惠税负及批文

根据财政部税务总局公告 2023 年第 5 号《财政部国家税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

根据国家税务局《国家税务局关于对交通部门的港口用地征免土地使用税问题的规定》（〔89〕国税地字第 123 号），对港口的码头（即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等）用地，免征土地使用税。

六、 可供分配金额测算报告的基本假设

以下是在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设，这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异。本可供分配金额测算报告附注八描述了可供分配金额测算报告的具体假设及计算过程。

1.在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济

状况将不会有实质性的变化。

2.在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

3.在目前经营的任何国家或地区，税基或税率（无论是直接还是间接）都不会有实质性的变化。

4.目前已从相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

5.业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

6.有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本性支出的需求，以维持稳定的发展。

7.无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

8.业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

9.市场需求和单价的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

10.不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

11.经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

12.不会受到本基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

13.目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对本可供分配金额测算报告产生重大影响。

14.主要客商或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

15.在预测期内，假设本基金不会发生扩募。

七、 可供分配金额测算报告的特定假设

（一）不动产基金发行份额募集的资金

假设本基金的募集规模合计为 239,500.00 万元，募集资金拟全部投资于专项计划，专项计划收购 SPV 公司股权并支付增资款合计 79,827.45 万元，向 SPV 公司和项目公司合计发放关联方借款 159,622.55 万元，SPV 公司对临港港务股权转让对价是 181,607.11 万元，剔除项目公司带入的现金 1,283.82 万元后，本基金收购不动产项目所支付的现金净额是 180,323.28 万元。完成上述交易后，专项计划持有 SPV 公司 100%股权和关联方债权以及项

目公司关联方债权，SPV 公司持有项目公司 100%股权。

（二）项目公司股权收购

不动产基金成立后将通过资产支持专项计划及 SPV 公司取得项目公司 100%的股权，由于不动产基金和项目公司受同一或相同的多方最终控制，本次收购的项目公司相关资产（及负债）不具备“投入-加工处理过程-产出”三要素合一的业务特征，不构成准则定义的“业务”，因此本次交易实质为资产收购，可供分配金额测算报告以对项目公司股权收购作为资产收购交易进行编制。

（三）吸收合并的完成

根据本基金的交易安排，《基金合同》生效后，在完成专项计划设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向临港港务收购项目公司等交易步骤后，项目公司将对 SPV 公司进行吸收合并，SPV 公司注销，项目公司继续存续，从而实现 SPV 公司对专项计划的债务下沉至项目公司，基金存续期项目公司向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，从而节约存续期间的企业所得税。编制可供分配金额测算报告时，假设 2026 年 1 月 1 日项目公司完成对 SPV 公司的吸收合并。

（四）假设基金成立日完成对外借款发放

假设在基金成立日，项目公司已经偿还存量固定资产贷款 57,712.89 万元，保留固定资产贷款余额为 49,000.00 万元。

八、 预测合并资产负债表和预测合并利润表的附注和具体假设

1. 货币资金

预测期末货币资金包括模拟项目公司重组交易带入的货币资金、发行基金份额收到的现金、收购不动产项目公司股权所支付的现金净额、支付募集资金相关的发行费用、偿还借款本金及支付利息的现金、经营活动产生的现金流量净额以及向基金份额持有人进行收益分配产生的现金变动。

单位：人民币元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
库存现金		
银行存款	30,412,726.70	125,944,871.65
其他货币资金		
合计	**30,412,726.70**	**125,944,871.65**

2. 应收账款

预测期末应收账款依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，计算2024年度的应收账款周转率，并预计相关结算方式和周转率于预测期间不变。

单位：人民币元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
应收账款	1,502,530.38	622,786.34
合计	**1,502,530.38**	**622,786.34**

3. 固定资产

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至固定资产的金额作为初始入账成本，加上每年资本性支出金额，并扣除每年计算的折旧金额后计算得出预测期内的固定资产期末余额。假设原有预计剩余使用寿命及预计净残值率保持不变，采用直线法对预测期间的折旧进行预测。

单位：人民币元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
2、3号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目对应的固定资产	2,700,020,487.79	2,609,993,545.61
合计	**2,700,020,487.79**	**2,609,993,545.61**

4. 在建工程

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至在建工程的金额作为初始入账成本，假设在预测期内在建工程不发生变化。

单位：人民币元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
2、3号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	609,493.64	609,493.64
合计	**609,493.64**	**609,493.64**

5. 无形资产

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至无形资产的金额作为初始入账成本，扣除每年计算的摊销金额后计算得出预测期内的无形资产期末余额。假设原有预计剩余使用寿命保持不变，采用直线法对预测期间的摊销进行预测。

单位：人民币元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
土地使用权	154,860,217.47	151,325,732.94
合计	**154,860,217.47**	**151,325,732.94**

6. 应付利息

预测期末应付利息依据标的不动产项目的《固定资产贷款合同》长期借款利息进行预测。预测期内，贷款利率假设按照基准日 5 年期以上贷款市场报价利率减 51 个基点（一个基点为 0.01%），即 2.99%进行预，年末十天利息尚未支付。

单位：人民币元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
长期借款利息	406,972.22	406,972.22
合计	**406,972.22**	**406,972.22**

7. 合同负债

预测期末合同负债依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，计算 2024 年度的预收账款周转率，预计相关结算方式和周转率于预测期间不变，并扣除 6%待转销项税额。

单位：人民币元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
合同负债	7,691,015.46	32,950,370.78
合计	**7,691,015.46**	**32,950,370.78**

8. 长期借款

预测期末长期借款假设在基金成立日，项目公司已经偿还存量固定资产贷款 57,712.89 万元，保留固定资产贷款余额为 49,000.00 万元。

单位：人民币元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
银行借款	490,000,000.00	490,000,000.00
合计	**490,000,000.00**	**490,000,000.00**

9. 其他负债

预测期末其他流动负债根据项目公司预测期期末的合同负债金额乘以 6%计算。

单位：人民币元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
待转销项税额	461,460.93	1,977,022.25
合计	**461,460.93**	**1,977,022.25**

10.营业收入

营业收入主要包含港口作业包干费、停泊费、粮油廊道输送费、库场使用费等。预测期内，各项收入明细预测如下：

单位：人民币元

收入	附注	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
港口作业包干费	9.1	38,705,300.00	165,804,300.00
停泊费	9.2	820,700.00	3,543,800.00
粮油廊道输送费	9.2	5,075,500.00	15,770,400.00
库场使用费	9.3	2,748,800.00	11,868,600.00
其他	9.4	223,500.00	964,900.00
合计		**47,573,800.00**	**197,952,000.00**

10.1 港口作业包干费

港口作业包干费=吞吐量*港口作业包干费率

A.吞吐量预测：2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。

B.港口作业包干费率：港口作业包干费率实行市场调节价，市场波动较缓，2025 年 10-12 月和 2026 年度的港口作业包干费率参考历史三年平均费率。

10.2 停泊费、粮油廊道输送费

停泊费、粮油廊道输送费=吞吐量*费用单价

A.吞吐量预测：2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。

B. 费用单价预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，未来年度保持稳定。

10.3 库场使用费

库场使用费是发生在筒仓的堆存收入，历史年度筒仓处于满负荷运转。预测期内，库场

使用费以历史三年平均吞吐量及平均单价预测未来年度收入，并保持稳定不设定增长。

10.4 其他收入

其他收入为港口码头其他零散服务收入，其他收入=吞吐量*费用单价。

2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。该部分收入单价以历史三年平均单价为基础并保持稳定不设定增长。

11. 营业成本

单位：人民币元

成本	附注	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
运营管理服务费用	10.1	17,049,984.60	63,154,882.56
保险费	10.2	283,753.54	1,135,014.15
海域使用金	10.3	22,916.17	141,558.42
折旧及摊销	10.4	27,709,801.09	102,463,751.16
合计		**45,066,455.40**	**166,895,206.29**

营业成本包括运营管理服务费用、保险费、海域使用金、折旧及摊销。

11.1 运营管理服务费用

运营管理服务费用包含运营管理统筹机构和运营管理实施机构（以下合计称为“运营管理机构”）为项目公司后续运营提供的相关服务所约定的费用。

预测期间含税运营管理服务费用由固定运营管理费用、考核费和浮动运营管理费用构成。根据运营管理机构与项目公司签订的《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》（《运营管理服务协议》），于 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间及 2026 年度本基金将发生固定运营管理费用分别为 1,705.00 万元和 6,315.49 万元。

假设预测期间的考核费为零。假设预测期间标的不动产项目的 EBITDA 实际值等于 EBITDA 目标值，故浮动运营管理费用为零。

11.2 保险费

根据保险公司提供的保险方案确定 2025 年保险费不含税预计费用为 137.45 万元，2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间的保险费按照 2025 年全年保险费减去截至 2025 年 9 月 30 日已发生保险费金额计算得出，并根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

11.3 海域使用金

海域使用金为按年征收。根据 2、3 粮油码头项目的用海方式、对应的用海面积、征收标准计算海域使用金。

11.4 折旧及摊销

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至固定资产、无形资产和在建工程的金额作为初始入账成本，假设原有预计剩余使用寿命及预计净残值率保持不变，采用直线法对预测期间的折旧及摊销进行预测。

12. 税金及附加

单位：人民币元

成本	附注	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
房产税	11.1	5,662.85	22,651.40
土地使用税	11.1	33,719.44	68,954.77
环保税	11.1	0.00	426.59
印花税	11.1	64,550.69	79,180.80
专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税	11.2	1,265,361.54	5,059,147.84
合计		**1,369,294.52**	**5,230,361.40**

税金及附加包括房产税、土地使用税、环保税、印花税和专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税。

12.1 房产税、土地使用税按照现行有效的税收优惠政策中的计税依据及税率计算，环保税按历史年度平均数预测未来年度；印花税按照其占历史年度营业收入的平均比重预测未来年度。项目公司的主要税种的计税依据和税率参见可供分配金额测算报告之附注五。

12.2 专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税：根据税务相关法规和实务操作，对于专项计划从项目公司收取的利息或利息性质的收入适用简易计税办法，按 3%的征收率缴纳增值税，并按实际缴纳增值税的 12%税率缴纳增值税附加税。

13. 管理费用

单位：人民币元

成本	附注	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
基金管理人报酬	13.1	1,207,342.47	4,790,000.00
基金托管费	13.1	60,367.12	235,893.33

成本	附注	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
发行费用	13.2	1,800,000.00	-
其他费用等	13.3	480,188.68	1,920,754.72
合计		**3,547,898.27**	**6,946,648.05**

管理费用包括管理人报酬、托管费、发行费用及其他费用等。

13.1 管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬主要包括基金管理人及计划管理人费用，托管费主要包括基金托管费及专项计划托管费。

本基金的管理费按本基金募集资金金额的 0.20%的年费率计提。管理费计算方法如下：

H＝E×0.20%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

H 为每季度应计提的基金管理费

E 为本基金募集资金金额（含募集期利息）；若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）

本基金的托管费按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的 0.01%的年费率计提。托管费计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产（《基金合同》生效日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额(含募集期利息)；若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）。

计算 2026 年度托管费的基金资产净值按照基金募集资金加上 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间基金净利润并减去预计宣告分配的 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算。

假设基金层面的管理人报酬、托管费当年计提当年支付。

13.2 发行费用：募集本基金所发生的相关发行费用。

13.3 其他费用：本基金的其他费用为存续期内的专业服务费和管理人员薪酬。其中专业服务费包括审计费、资产评估费、律师费、信息披露费等，依据对预测期间预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测，按照每年度含税金额 140.00 万元进行预测，管理人员薪酬参照本基金预计聘请管理人员的数量和市场询价进行预测，按照每年度 60.00 万元进行

预测。其他费用中存续期不足一年的按时间比例折算。

14.财务费用

单位：人民币元

成本	附注	2025年10月1日（假设基金成立日）至2025年12月31日止期间预测	2026年度预测
长期借款利息	13.1	3,744,144.44	14,651,000.00
合计		**3,744,144.44**	**14,651,000.00**

本基金的财务费用为长期借款利息。

14.1 长期借款利息依据标的不动产项目的《固定资产贷款合同》进行预测。预测期内，贷款利率假设按照基准日5年期以上贷款市场报价利率减51个基点（一个基点为0.01%），即2.99%进行预测。假设在2025年10月1日至2025年12月31日止期间、2026年度不偿还本金。

14.2 假设本基金存放银行的均为活期存款且平均余额较小，银行存款的利息收入预测为0.00元。

15.所得税费用

预测期间所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。基于专项计划与项目公司在基金成立之后的股东借款安排，预测期内项目公司需要支付给专项计划的股东借款利息费用均能够进行税前抵扣，考虑相关税务抵扣后无产生需纳税的应纳税所得额。基于上述假设，预测期内预计的所得税费用为0.00元。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。

16.可供分配测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能发生的应收款项坏账准备、可能发生的营业外收支项目，因此，预测期间内，资产减值损失、营业外收入和营业外支出金额为0.00元。

九、预测可供分配金额计算表附注和具体假设

1.应收和应付项目变动金额为应收账款、合同负债、应付利息等预测金额变动产生的金额。本基金依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，分别计算2024年度的应收账款和合同负债周转率，并预计相关结算方式和周转率于预测期间不变。本基金依据已签订的《固定资产贷款合同》的付息约定进行预测并预计付息方式于预测期间不变。假设本基金在预测期间内的税金均当期支付。

2.未来资本性支出主要为收益年期内，主要是建筑物、构筑物一机器设备和一其他设备及软件等设施设备的更换支出，以及配合生产规模增长所需的新增资产支出。经分析项目公司的固定资产和无形资产构成类型、使用时间、使用状况、更新的周期、生产规划以及新增资产计划等，预计每年所需的更新支出。

在评估预测中,项目公司未来每年资本性支出的平均值为890.23万元。本基金假设2025年10月1日至2025年12月31日期间不发生资本性支出，于2026年度假设发生890.23万元（不含税）的资本性支出并于当年年末支付。

3.未来合理的相关支出预留主要为未来合理期间内的运营费用,包括未来合理期间内的运营管理服务费、保险费、基金费用、应付账款及应交税费、预留的不可预见费等。2025年10月1日至2025年12月31日期间和2026年度合理的相关支出预留金额分别为50.00万元和500.00万元。

十、预测合并现金流量表预测附注和具体假设

1不动产项目运营收到的现金包含港口作业包干费、停泊费、库场使用费、粮油廊道输送费等营业收入、增值税销项发生额及相关应收账款、合同负债余额在预测期内的变动。假设预测期内收入能够按合同约定定期收取，不会发生坏账。由于吞吐量（吞吐量上限为1,093.80万吨）每年存在一定涨幅，因此营业收入、增值税销项发生额在预测期内也会相应上涨。

2.购买商品、接受劳务支付的现金包含营业成本中的运营管理服务费用、保险费、海域使用金。

3.支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用。项目公司预测期各项税费假设当年12月31日前完成支付。

4.支付其他与经营活动有关的现金包含支付的基金管理费、托管费和其他费用。

5.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为本基金发生的重大资本性支出。

6.收购不动产项目公司股权所支付的现金净额为本基金的募集资金扣除预留费用和向项目公司发放的借款，剔除项目公司带入的现金后，取得不动产项目向原始权益人支付的现金净额。

7.发行基金份额收到的现金为不动产基金发行基金份额募集的资金。

8.偿还借款利息支付的现金为项目公司偿还固定资产贷款的借款利息金额。

十一、关键假设的敏感分析

可供分配金额测算审核报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算审核报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金投资人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本(付现成本，不包含折旧及摊销，下同)关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期间内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感性分析结果如下：

2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动%
营业收入	上升 5%	29,912,726.70	32,196,021.80	7.63
营业收入	下降 5%	29,912,726.70	27,626,969.76	-7.64
付现成本	上升 5%	29,912,726.70	29,078,017.52	-2.79
付现成本	下降 5%	29,912,726.70	30,744,974.05	2.78

2026 年度

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动%
营业收入	上升 5%	120,944,871.65	130,448,992.14	7.86
营业收入	下降 5%	120,944,871.65	111,437,414.54	-7.86
付现成本	上升 5%	120,944,871.65	117,849,161.33	-2.56
付现成本	下降 5%	120,944,871.65	124,037,245.36	2.56

附件四：尽职调查报告

建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施

证券投资基金、

建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号

资产支持专项计划

联合尽职调查报告

基金管理人：建信基金管理有限责任公司

计划管理人：建信资本管理有限责任公司

2026 年 2 月

声 明

我们在此声明与保证：此报告是按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《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）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》《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 5 号——临时报告（试行）》等法律法规及其他有关规定，根据原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方提供和我们收集的资料，经审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告反映了不动产项目、原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方最主要、最基本的信息。我们有充分理由确信联合尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

尽职调查项目组成员签字：

杜雨时　张辰源　张怡　周陈超　王未

赵梓彤　陈河源　张静瑜　张诺贝

基金管理人名称（盖章）：建信基金管理有限责任公司

2026 年 2 月 10 日

声 明

我们在此声明与保证：此报告是按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《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）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》《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 5 号——临时报告（试行）》等法律法规及其他有关规定，根据原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方提供和我们收集的资料，经审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告反映了不动产项目、原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方最主要、最基本的信息。我们有充分理由确信联合尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

尽职调查项目组成员签字：

马牧童　　刘一铄

计划管理人名称（盖章）：建信资本管理有限责任公司

2026 年 2 月 11 日

目 录

声 明 **1**

声 明 **3**

目 录 **5**

释 义 **6**

第一章 尽职调查情况描述 **21**

一、尽职调查基准日 21
二、尽职调查的人员 21
三、尽职调查的对象 21
四、尽职调查的方法 21
五、尽职调查的程序 21
六、尽职调查的内容 22
七、尽职调查主要结论 23
八、调查过程中发现的问题及存在的风险 24

第二章 对不动产项目的尽职调查 **25**

一、SPV 公司相关情况 25
二、项目公司相关情况 27
三、项目公司所属行业情况及竞争状况 31
四、同业竞争与关联交易 58
五、财务与会计调查 73
六、不动产项目情况 105
七、尽职调查结论 193

第三章 对业务参与人的尽职调查 **195**

一、对发起人的尽职调查 195
二、对原始权益人的尽职调查 211
三、对运营管理机构的尽职调查 233
四、对基金托管人和计划托管人的尽职调查 258
五、对中介机构的尽职调查 262
六、尽职调查结论 264

第四章 尽职调查结论性意见 **265**

释 义

一、与基金有关的基础定义

1、基金/本基金/公募基金/不动产基金/不动产投资信托基金：指建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金。

2、封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募等事项导致基金份额总额变更的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金。

3、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间。

4、基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期。

5、基金合同终止日：指基金合同约定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

6、基金存续期/本基金存续期/公募基金存续期/不动产基金存续期：指自基金合同生效日起至基金合同终止日止的期间，本基金的存续期为自基金合同生效之日起 50 年，但基金合同另有约定的除外。

7、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

8、可供分配金额：指在本基金合并利润表中净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，法律法规另有规定的，从其规定。

9、基金收益：指基金投资不动产资产支持证券所得的收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约。

10、基金总资产：指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息、基金应收款项及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

11、基金净资产/基金资产净值：指基金总资产减去负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

12、基金份额净值：指估值日基金净资产除以估值日基金份额总数。

13、基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金净资产和基金份额净值的过程。

14、预留费用：指本基金成立后，从基金资产中列支、预留在本基金相关账户的因

设立发行本基金及不动产资产支持证券和执行相关交易而发生的相关费用，包括但不限于上市费用、登记费用、交易税费、交割审计费、验资费、银行手续费、信息披露费用、账户开立费用等。

二、与基金涉及的主体有关的定义

1、基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

2、基金管理人/公募基金管理人：指建信基金管理有限责任公司（以下简称“建信基金”）及其权利、义务的合法继任主体。

3、基金托管人/公募基金托管人：指渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）及其权利、义务的合法继任主体。

4、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

5、发起人：指不动产基金持有的不动产项目的发起人，本基金拟初始投资的不动产项目的发起人为天津临港投资发展集团有限公司。

6、原始权益人：指不动产基金持有的不动产项目的原所有权人，本基金拟初始投资的不动产项目的原始权益人为天津临港港务集团有限公司（以下简称“临港港务”）。如本基金后续购入不动产项目，则原始权益人的范围相应调整。

7、参与机构：指为本基金提供专业服务的财务顾问、评估机构、会计师事务所、律师事务所、吞吐量上限预测机构、运营管理机构等专业机构。

8、运营管理机构：指根据《运营管理服务协议》的约定承担不动产项目等项目公司相关事项运营管理职责的主体及其权利、义务的合法继任主体。就本基金初始投资的不动产项目，包括运营管理统筹机构以及运营管理实施机构，如本基金后续购入、出售不动产项目，则运营管理机构的范围相应调整。

9、运营管理统筹机构：指天津临港投资控股集团有限公司（以下简称“临港控股”）。

10、运营管理实施机构：指临港港务。

11、财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对不动产项目进行尽职调查和办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动的证券公司。本基金首次发售时，指国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”）。

12、审计机构/会计师事务所：指出具不动产项目备考财务报表审计报告和可供分配金额测算报告审核报告的会计师事务所，就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目

而言，指中喜会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中喜会计师事务所”）。

13、评估机构：指对本基金持有的不动产项目进行评估，并出具评估报告的专业机构。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指深圳市世联资产房地产土地评估有限公司（以下简称“深圳世联”）。

14、基金法律顾问/法律顾问/律师事务所：指为本基金提供法律服务的律师事务所。本基金首次发售时，指北京天达共和律师事务所（以下简称“天达共和”）。

15、吞吐量上限预测机构：指对本基金持有的不动产项目进行项目通过能力（吞吐量上限）评估，并出具不动产项目通过能力评估报告的专业机构。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指中交第一航务工程勘察设计院有限公司（以下简称“中交一航院”）。

三、与基金涉及的主要文件有关的定义

1、基金合同/《基金合同》：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

2、托管协议/基金托管协议/《基金托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签订的《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

3、招募说明书/《招募说明书》：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其任何有效修订和补充。

4、基金份额询价公告/询价公告：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及其任何有效修订和补充。

5、基金份额发售公告/发售公告：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及其任何有效修订和补充。

6、基金产品资料概要：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其任何有效修订和补充。

7、基金份额上市交易公告书：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金份额上市交易公告书》及其任何有效修订和补充。

四、与基金销售、登记、转托管有关的定义

1、认购：指在基金募集期内，投资者根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为。

2、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基

金份额转托管等业务。

3、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资者场外基金账户或场内证券账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

4、会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

5、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管及跨系统转托管的统称。

6、系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在基金登记结算系统内不同销售机构（网点）之间或证券登记系统内不同会员单位（交易单元）之间进行转托管的行为。

7、跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在基金登记结算系统和证券登记系统之间进行转托管的行为。

8、上交所：指上海证券交易所。

9、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的统称。

10、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

11、机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

12、合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定可以投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

13、战略投资者：指符合国家法律、法规，按照基金战略配售要求进行战略投资的投资人。

14、网下投资者：指证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网

下询价。

15、公众投资者：指除战略投资者和网下投资者以外，符合法律法规规定的可投资于不动产投资信托基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的统称。

16、战略配售：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式。

17、销售机构/基金销售机构：指建信基金管理有限责任公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件、取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议、办理基金销售业务的机构，以及具有基金销售业务资格、可通过上海证券交易所交易系统办理基金份额认购的会员单位。

18、登记机构：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

19、基金登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。

20、证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。

21、场外：指通过上海证券交易所系统外的销售机构办理基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

22、场内：指通过上海证券交易所具有相应业务资格的会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额认购和上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

23、场内证券账户：指在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或封闭式基金账户，投资人通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有场内证券账户。

24、开放式基金账户/场外基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。投资者办理场外认购等业务时需持有场外基金账户。

25、场内份额：登记在证券登记结算系统下的基金份额。

26、场外份额：登记在基金登记结算系统下的基金份额。

27、基金交易账户：指销售机构为投资者开立的、记录投资者通过该销售机构办理

认购、转托管等业务及其他业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

五、与不动产基金整体架构、特殊目的载体、不动产项目相关的定义

特殊目的载体：指由本基金根据《基金指引》直接或间接全资拥有的法律实体，本基金通过特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。在本基金中，特殊目的载体系指专项计划、SPV 公司和项目公司的单称或统称。

（一）与专项计划有关的定义

1．专项计划/资产支持专项计划/不动产资产支持专项计划：指由资产支持证券管理人根据法律法规和专项计划文件约定设立的不动产资产支持专项计划。本基金进行初始投资时，特殊目的载体中的“专项计划”指“建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划”。依照法律法规和基金合同规定，除初始投资外，经履行适当程序后，本基金后续可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则专项计划的范围相应调整。

2．资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人：指担任资产支持证券管理人的主体，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券管理人的继任主体。本基金进行初始投资时，特殊目的载体中的“专项计划”的资产支持证券管理人为建信资本管理有限责任公司（以下简称“建信资本”）。

3．资产支持证券托管人/专项计划托管银行/计划托管人：指担任资产支持证券托管人的主体。本基金进行初始投资时，特殊目的载体中的“专项计划”的资产支持证券托管人为渤海银行股份有限公司。

4．项目公司基本户监管银行：指根据《基本户账户管理协议》的约定担任项目公司基本户监管银行的渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行，或根据该等协议的约定任命的作为项目公司基本户监管银行的继任主体。

5．SPV 监管银行：指根据《SPV 监管协议》的约定担任 SPV 监管银行的渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行，或根据该等协议的约定任命的作为 SPV 监管银行的继任主体。

6．项目公司基本户开户行：指根据《基本户账户管理协议》的约定为项目公司开立基本户的中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行，或根据该等协议的约定任命的作为项目公司基本户开户行的继任主体。

7．项目公司运营收支账户监管银行：指根据《运营收支账户监管协议》的约定担任项目公司运营收支账户监管银行的渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行，或根据该

等协议的约定任命的作为项目公司运营收支账户监管银行的继任主体。

8．资产支持证券/不动产资产支持证券：指依据《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基础设施财产或财产权益份额的有价证券。

9．资产支持证券持有人：指持有资产支持证券的投资者。

10．专项计划文件：指与专项计划有关的主要文件，包括但不限于专项计划说明书、专项计划标准条款、专项计划资产支持证券认购协议、专项计划风险揭示书、专项计划托管协议、SPV 股权转让暨增资协议、SPV 股东借款合同、项目公司股权转让协议、项目公司借款合同、吸收合并协议、债权债务确认协议、《运营管理服务协议》、监管协议。

11．专项计划说明书/计划说明书/《计划说明书》：指资产支持证券管理人为推广资产支持证券而制作的资产支持专项计划说明书及其任何有效修改或补充。

12．专项计划标准条款/标准条款/《标准条款》：指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的资产支持专项计划标准条款及其任何有效修改或补充。

13．专项计划资产支持证券认购协议/《认购协议》：指资产支持证券管理人与资产支持证券认购人签署的资产支持专项计划资产支持证券认购协议及其任何有效修改或补充。

14．专项计划风险揭示书：指资产支持证券管理人编制的作为《认购协议》附件的专项计划风险揭示书及其任何有效修改或补充，用于向资产支持证券认购人阐明投资风险，并应经资产支持证券认购人签署。

15．专项计划托管协议/《专项计划托管协议》：指资产支持证券管理人与专项计划托管银行签署的资产支持专项计划托管协议及其任何有效修改或补充。

16．SPV 股权转让暨增资协议/《SPV 股权转让暨增资协议》：指原始权益人、计划管理人（代表专项计划）及 SPV 公司就 SPV 公司股权转让及增资事宜签署的《天津港保税区建海盈通港口服务有限公司股权转让暨增资协议》及其任何有效修改或补充。

17．SPV 股东借款合同/《SPV 股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划）与 SPV 公司就专项计划向 SPV 公司出借资金事宜签署的《天津港保税区建海盈通港口服务有限公司股东借款合同》及其任何有效修改或补充。《吸收合并协议》项下吸收合并完成后，SPV 公司在《SPV 股东借款合同》项下的权利义务由项目公司承接。

18．项目公司股权转让协议/《项目公司股权转让协议》：指原始权益人、SPV 与项目公司就项目公司股权转让事宜签署的《关于天津港保税区民安国泰港口服务有限公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充。

19．项目公司借款合同/《项目公司借款合同》：指计划管理人（代表专项计划）与项目公司就专项计划向项目公司出借资金事宜签署的《天津港保税区民安国泰港口服务有限公司借款合同》及其任何有效修改或补充。

20．吸收合并协议/《吸收合并协议》：指由项目公司与 SPV 公司就项目公司吸收合并 SPV 公司之相关事宜签署的《天津港保税区民安国泰港口服务有限公司与天津港保税区建海盈通港口服务有限公司吸收合并协议》及其任何有效修改或补充。

21．债权债务确认协议/《债权债务确认协议》：指计划管理人（代表专项计划）与项目公司，就项目公司吸收合并 SPV 公司后债务承继事项签署的《建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。

22．运营管理服务协议/《运营管理服务协议》：指基金管理人（代表公募基金）、计划管理人（代表专项计划）、项目公司与运营管理机构签署的《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》及其任何有效修改或补充。

23．监管协议：指基本户账户管理协议、SPV 监管协议和运营收支账户监管协议的统称。

24．基本户账户管理协议/《基本户账户管理协议》：指基金管理人、计划管理人、项目公司基本户监管银行、项目公司基本户开户行与项目公司签署的《建信基金管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金）、建信资本管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划）、天津港保税区民安国泰港口服务有限公司、中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行和渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行之基本户账户管理协议》及其任何有效修订或补充。

25．SPV 监管协议/《SPV 监管协议》：指基金管理人（代表不动产基金）、SPV 监管银行与 SPV 公司等相关方签署的《建信基金管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金）、建信资本管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划）、天津港保税区建海盈通港口服务有限公司和渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行之资金监管协议（建海盈通）》及其任何有效修改或补充。

26．运营收支账户监管协议/《运营收支账户监管协议》：指基金管理人、计划管理人、项目公司运营收支账户监管银行与项目公司签署的《建信基金管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金）、建信资本管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划）、天津港保税区民安国泰港口服务有限公司和渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行之资金监管协议（民安国泰）》及其任何有效修订或补充。

27．专项计划资产：指专项计划文件约定的属于专项计划的全部资产和收益。

28．专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

29．专项计划费用：指专项计划存续期间资产支持证券管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、计划管理人的管理费、交割审计费用、专项计划托管银行的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、对专项计划进行审计的审计费、会计师的验资费、兑付兑息费和上市月费（如有）、资产支持证券的注册登记费（如有）、资金汇划费（如有）、执行费用（如有）、信息披露费（如有）、律师费（如有）、银行询证费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、计划管理人为履行 SPV 公司股东或项目公司股东职责产生的费用、专项计划清算费用以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

30．专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行的营业机构开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、专项计划利益及其他应属专项计划的款项、支付 SPV 股权转让价款及增资款（如有）、向 SPV 和项目公司提供借款、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

31．基本户/项目公司基本户：指项目公司在项目公司基本户开户行开立的，用于接收计划管理人（代表专项计划）发放的借款、外部银行借款、不动产项目运营收入及其他合法收入等款项，并经基金管理人审核确认后对外支付或向运营收支账户支付的人民币资金账户，具体账户信息以《基本户账户管理协议》的约定为准。

32．运营收支账户/项目公司运营收支账户：指项目公司在项目公司运营收支账户监管银行开立的专门用于接收自项目公司基本户转付的不动产项目运营收入及其他合法收入等款项，并经基金管理人审核确认后对外支付（包括运营管理服务费、借款未偿本息

余额、日常运营支出、进行合格投资等）的人民币资金账户，具体账户信息以《运营收支账户监管协议》的约定为准。

33．SPV 公司账户/SPV 公司监管账户：指 SPV 公司在监管银行开立的用于接收自计划管理人（代表专项计划）取得的股东借款以及股东增资、接收项目公司的股东分红（如有），向专项计划管理人（代表专项计划）清偿债务本息（如有），向其股东支付股东分红（如有），支付项目公司股权转让价款、进行 SPV 公司监管账户合格投资，以及支付交割审计费、必要的税费及其他支出的人民币资金账户，具体账户信息以《SPV 监管协议》的约定为准。

34．专项计划设立日：指根据会计师事务所验资报告，专项计划募集资金总额不低于《计划说明书》约定的目标募集金额，经计划管理人公告专项计划成立之日。

（二）与不动产项目有关的定义

1．不动产项目/本项目：指本基金所投资的符合《基金指引》和中国证监会其他规定的资产，为 SPV 公司、项目公司和不动产资产的统称。本基金成立时拟投资的不动产项目为“标的不动产项目”。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，本基金成立后可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则不动产项目的范围相应调整。

2．不动产项目资产/不动产资产：指不动产项目的资产，具体包括不动产项目的建（构）筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权和海域使用权，以及前述资产的附属设施设备所拥有的权益。本基金成立时拟投资的不动产资产为“标的不动产项目资产”。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，本基金成立后可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则不动产资产的范围相应调整。

3．不动产项目公司/项目公司：指直接持有不动产项目所有权的法人主体。本基金成立时，不动产项目公司系指天津港保税区民安国泰港口服务有限公司（以下简称“民安国泰”）。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，本基金成立后可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则不动产项目公司的范围相应调整。

4．SPV 公司/SPV：指原始权益人全资设立的一家子公司，专项计划拟受让 SPV 公司股权，并向 SPV 公司增资和发放借款，由 SPV 公司受让项目公司 100%股权，从而间接通过 SPV 公司取得项目公司股权。原则上，SPV 公司与项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除项目

公司股权外）、负债。SPV 公司名称为天津港保税区建海盈通港口服务有限公司（以下简称“建海盈通”）。

5．重要现金流提供方：指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过不动产项目同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

6．标的资产：指标的股权、标的债权、标的不动产项目资产的统称。

7．标的股权：指（1）计划管理人（代表专项计划）持有的 SPV 公司 100%股权；（2）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前，计划管理人（代表专项计划）通过 SPV 公司间接持有的项目公司 100%股权；及（3）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计划管理人（代表专项计划）直接持有的项目公司 100%股权的统称。

8．标的债权：指（1）《SPV 股东借款合同》项下的计划管理人（代表专项计划）对 SPV 公司享有的债权；（2）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计划管理人（代表专项计划）基于《SPV 股东借款合同》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》对项目公司享有的债权；以及（3）《项目公司借款合同》项下的计划管理人（代表专项计划）对项目公司享有的债权的统称。

9．标的不动产项目：指位于天津市滨海新区天津港保税区的天津临港工业港区 2、3 号粮油码头工程项目（以下简称“2、3 号粮油码头项目”）和天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目（以下简称“粮油物流中心一期工程项目”）。

10．标的不动产项目资产：指项目公司持有的不动产项目的资产，具体包括 2、3 号粮油码头项目设施、设备所有权及海域使用权、不动产权，以及粮油物流中心一期工程项目设施、设备所有权及不动产权。

（三）其他相关定义

1、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等以及颁布机关对其不时做出的修订。

2、《民法典》：指 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。

3、《证券投资基金法》/《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常

务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

4、《证券法》：指 1998 年 12 月 29 日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正，2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，并自 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

5、《销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

6、《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会公布的《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

7、《运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

8、《试点通知》：指中国证监会和国家发改委 2020 年 4 月 24 日颁布并于同日实施的《中国证监会国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》及颁布机关对其不时做出的修订。

9、1014 号文：指国家发改委 2024 年 7 月 6 日颁布并于 2024 年 8 月 1 日实施的《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》。

10、《基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布、2023 年 10 月 20 日修改并于同日实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

11、《业务办法》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

12、《审核关注事项》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

13、《发售业务指引》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

14、《扩募指引》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

15、《临时报告指引》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《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 5 号——临时报告（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

16、《运营操作指引》：指中国证券投资基金业协会 2025 年 12 月 25 日公布并于同日实施的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

17、《尽职调查工作指引》：指中国证券投资基金业协会 2025 年 12 月 25 日公布并于同日实施的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

18、《网下投资者管理细则》：指中国证券业协会 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》及颁布机关对其不时做出的修订。

19、《管理规定》：指中国证监会 2014 年 11 月 19 日公布并实施的《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》及颁布机关对其不时做出的修订。

20、业务规则：指中国证监会、基金业协会、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、基金管理人、销售机构等的相关业务规则及对其不时做出的修订。

21、不动产项目评估报告：指评估机构针对标的不动产项目出具的编号为“世联资产预字 BJ2025060001 号”的《天津临港投资发展集团有限公司拟发行不动产投资信托基金涉及其持有的 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值评估

项目资产评估报告》。

22、不动产项目评估报告说明：指评估机构针对标的不动产项目出具的编号为“世联资产预字 BJ2025060001 号”的《天津临港投资发展集团有限公司拟发行不动产投资信托基金涉及其持有的 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值评估项目资产评估说明》。

23、《基金可供分配金额测算报告》：指中喜会计师事务所出具的编号为“中喜专审 2026Z00088 号”的《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间及 2026 年度可供分配金额测算审核报告》。

24、近 3 年及一期的经审计的不动产项目备考财务报表：指中喜会计师事务所出具的编号为“中喜财审 2025S03259 号”的《天津临港港务集团有限公司所持有的 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月备考财务报表审计报告》。

25、国家发展改革委/国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

26、中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

27、基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

28、规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介。

29、元：指人民币元。

30、万元：指人民币万元。

31、亿元：指人民币亿元。

32、万亿元：指人民币万亿元。

33、中国：为框定发售区域之目的，除特别说明外，指中华人民共和国，不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区及中华人民共和国台湾地区。

34、不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

35、尽职调查基准日/尽调基准日：指 2025 年 9 月 30 日。

36、评估基准日：为 2025 年 9 月 30 日，评估机构以该日作为评估基准日，针对不动产项目出具评估报告。

37、查询日：针对临港发展、临港港务、临港控股、民安国泰、建海盈通、客商 1、

客商 2、客商 3、天津大沽口国际物流有限公司（以下简称“大沽口国际物流”），查询日为 2025 年 12 月 20 日；针对客商 4、客商 5，查询日为 2025 年 12 月 21 日。

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本《联合尽职调查报告》的基准日为 2025 年 9 月 30 日。

二、尽职调查的人员

以下参与人员参与了尽职调查，并完成了本联合尽职调查报告：

基金管理人：杜雨时、张辰源、张怡、周陈超、王未、陈河源、张静瑜、赵梓彤、张诺贝

计划管理人：马牧童、刘一铄

三、尽职调查的对象

根据《中华人民共和国证券法》（2019 修订）《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《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）》《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）》《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》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律、法规的有关规定及公司有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，尽职调查人员对不动产项目及原始权益人、不动产运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。

四、尽职调查的方法

本次尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

采用查阅、列席会议、实地调查、信息分析、征求其他中介机构意见、讨论等方法收集一切可以佐证被调查对象具体情况的证明材料，包括但不限于被调查对象提供的内部材料、法律文件和协议、内部管理制度、中介机构出具的文件、说明函、承诺函、会议记录、备忘录、照片等。

通过查询国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、信用中国等核查被调查对象的资信情况。

通过委托法律顾问、审计机构、评估机构、吞吐量上限预测机构等中介机构，获取各中介机构的专业意见。

五、尽职调查的程序

基金管理人与计划管理人作为尽职调查实施主体，组成项目组，对不动产基金拟持有的不动产项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、吞吐量上限预测机构等尽职调查专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请天达共和、中喜会计师事务所、深圳世联、中交一航院，共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。本次尽职调查按照如下程序进行：

1、收集、查阅、汇总、分析项目公司及业务参与人提供的相关资料；

2、对不动产项目进行实地调查；

3、查阅、分析法律顾问、审计机构、评估机构、吞吐量上限预测机构等中介机构工作文件；

4、对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；

5、整理尽职调查工作底稿；

6、撰写《联合尽职调查报告》。

六、尽职调查的内容

1、对不动产项目尽职调查的内容

项目公司情况。尽职调查的内容包括项目公司的法律存续情况，股权结构，重大股权变动和重大重组情况，组织架构和内部控制制度，管理人员和员工情况，独立性情况，经营的合法合规性及商业信用情况，所在行业和经营模式，同业竞争和关联交易情况，财务状况，项目公司股权转让的合法合规性等。

不动产资产情况。尽职调查的内容包括不动产资产的合法合规性、安全性，现金流情况，资产估值情况，风险因素等。

重要现金流提供方。尽职调查的内容包括重要现金流提供方主营业务、经营情况、财务情况、持续经营能力、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况、历史偿付情况、资信情况等。

2、对业务参与人尽职调查的内容

发起人。尽职调查的内容包括设立和存续情况，股权结构、控股股东和实际控制人情况，组织架构、治理结构及内部控制情况，财务状况，资信状况等。

原始权益人。尽职调查的内容包括设立和存续情况，股权结构、控股股东和实际控制人情况，组织架构、治理结构及内部控制情况，财务状况，资信状况，不动产项目权属及转让情况等。

运营管理机构。尽职调查的内容包括运营管理统筹机构、运营管理实施机构的设立、

存续情况，不动产运营管理资质和经验，不动产项目运营管理业务制度和流程，组织架构、治理结构和内部控制制度情况，人员情况，财务状况，利益冲突和关联交易情况，资信状况等。

托管人。尽职调查的内容包括托管人法律存续状态及相关经营情况；资信水平；业务资质；托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等。

中介机构。尽职调查的内容包括法律存续状态及业务资质等。

七、尽职调查主要结论

本联合尽职调查报告基于如下假设：相关业务参与方所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与方所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与方的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确完整的；对于对本联合尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，基金管理人、计划管理人主要依据有关政府部门、法律顾问、审计机构、评估机构、吞吐量上限预测机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断；本联合尽职调查报告中分项和与合计项之间存在的尾差系四舍五入所致。

根据尽职调查获得的信息，基金管理人和计划管理人得出如下结论：

1、不动产项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批等相关程序；不动产项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，不动产项目现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；不动产资产界定清晰，权属明确，形成不动产资产的法律协议或文件合法、有效。重要现金流提供方依法设立并合法存续，经营情况正常。

2、发起人、原始权益人、项目公司依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善。

3、运营管理机构依法设立并合法存续，具备不动产项目运营管理资质与经验，已建立较为完善的相关业务相关制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信情况良好，配备了具有管理经验和能力的团队，具有担任不动产项目运营管理机构的能力。

4、托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任托管银行的能力。相关中介机构依法设立并合法存续，具备相关业务资质。

公募基金管理人、计划管理人合理地认为：本基金业务参与人及不动产项目符合《中

华人民共和国民法典》《基金法》《运作办法》《销售办法》《信息披露办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《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 号一一审核关注事项（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号一一发售业务（试行）》等法律法规及其他有关规定，满足法律法规中关于申请募集不动产投资信托基金的要求。

八、调查过程中发现的问题及存在的风险

尽职调查人员在调查过程中秉承审慎严谨的原则，未发现对本项目有重大不利影响的问题。

第二章 对不动产项目的尽职调查

一、SPV 公司相关情况

（一）建海盈通基本情况

建海盈通基本情况详见下表：

表：建海盈通基本情况表

事项	内容
公司名称	天津港保税区建海盈通港口服务有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	郭强
统一社会信用代码	91120116MAEGW69485
注册资本	100 万元
成立日期	2025 年 4 月 11 日
营业期限	2025 年 4 月 11 日至 2075 年 4 月 10 日
注册地址	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号临港港口大厦 1208 室
经营范围	许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动。（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）

（二）历史沿革

2025 年 4 月 11 日，建海盈通由临港港务全资设立，于天津港保税区市场监督管理局就公司设立事宜办理完毕工商注册登记并取得《营业执照》，初始注册资本为人民币 100 万元。

（三）重大股权变动情况

建海盈通自设立以来未发生股权变动情况。

（四）股权结构

截至本联合尽职调查报告出具日，建海盈通由临港港务持有 100%股权。截至本联合尽职调查报告出具日，建海盈通的股东人数、出资比例符合《公司法》的规定。

（五）重大重组情况

建海盈通自设立以来未发生重大重组情况。

（六）资信情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），建海盈通自设立日至查询日不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证券监督管理委员会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、国家能源局资质和信用信息系统网站（网址：https://zzxy.nea.gov.cn/#/gateway/discipline）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn），截至查询日，建海盈通不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在对不动产项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

经适当核查，建海盈通自设立日至本联合尽职调查报告出具日尚未实际开展经营业务，不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

（七）尽职调查程序

1、项目组以书面审查、互联网检索等方式就 SPV 公司的设立及历次变更情况进行了核查，包括：查阅 SPV 公司的企业法人营业执照、工商调档、公司章程等文件；登录企业信用信息网查询 SPV 公司的注册登记信息及历次变更信息。

2、项目组以书面审查、查询及互联网检索等方式就 SPV 公司股东及实际控制人的情况进行了核查，包括：核查 SPV 公司章程，股东会决议/股东决定等文件；核查法人股东的营业执照与章程；对 SPV 公司股东及其对 SPV 公司的持股比例、出资方式、出资

凭证进行核查。

3、项目组以书面审查、互联网检索及书面确认等方式对 SPV 公司的诉讼、仲裁、行政处罚情况、失信情况进行了核查，包括：登录信用中国网、中国裁判文书网、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统等网站查询该主体的涉诉情况；登录工商、税务、环保等有关政府主管部门网站查询该等主体涉及行政处罚情况；取得 SPV 公司出具的承诺函。

二、项目公司相关情况

（一）民安国泰基本情况

民安国泰基本情况详见下表：

表：民安国泰基本情况表

事项	内容
公司名称	天津港保税区民安国泰港口服务有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	郭强
统一社会信用代码	91120116MAEGHDPH30
注册资本	100 万元
成立日期	2025 年 4 月 11 日
营业期限	2025 年 4 月 11 日至 2075 年 4 月 10 日
注册地址	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号临港港口大厦 1208 室
经营范围	许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动。（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）

（二）历史沿革

2025 年 4 月 11 日，民安国泰由临港港务全资设立，于天津港保税区市场监督管理局就公司设立事宜办理完毕工商注册登记并取得《营业执照》，初始注册资本为人民币 100 万元。

（三）重大股权变动情况

民安国泰自设立以来未发生股权变动情况。

（四）股权结构

截至本联合尽职调查报告出具日，民安国泰由临港港务持有 100%股权。截至本联合尽职调查报告出具日，民安国泰的股东人数、出资比例符合《公司法》的规定。

（五）重大重组情况

民安国泰自设立以来未发生重大重组情况。

（六）组织结构

1、股东会

项目公司不设股东会。股东行使下列职权：

（1）委派和更换董事，决定董事的报酬事项；

（2）审阅批准董事的报告；

（3）审阅批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（4）审阅批准公司年度财务预算、决算方案；

（5）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（6）对发行公司债券作出决定；

（7）对公司为他人（含公司股东或实际控制人）提供担保作出决定；

（8）修改公司章程；

（9）决定公司合并、分立、解散或清算或者变更公司形式等；

（10）法律、法规规定和章程规定的其他职权。股东作出决定时，应采用书面形式，由股东盖章后置备于公司。

2、董事会

项目公司不设董事会，设代表公司执行公司事务的董事 1 名，由股东委派产生，任期 3 年。董事任期届满，经股东委派可以连任。

董事为公司法定代表人，行使下列职权：

（1）向股东报告工作；

（2）执行股东决定；

（3）决定公司经营计划和投资方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制定公司年度财务预算、决算方案；

（6）决定聘任或解聘经理及其报酬事项；

（7）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（8）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）制定公司的基本管理制度。

3、经理

项目公司设经理 1 名，由董事聘任或解聘。

经理行使下列职权：

（1）组织实施董事决定；

（2）主持公司日常生产经营管理工作；

（3）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（4）拟订公司内部管理机构设置方案；

（5）拟订公司的基本管理制度；

（6）制定公司的具体规章。

（7）法律、法规及章程规定，以及股东和董事授予的其他职权。

4、监事会

项目公司不设监事会，不设监事。

（七）资信情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），民安国泰自设立至查询日不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证券监督管理委员会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、天津市住房和城乡建设局网站（网址：https://www.zjk.gov.cn/zjkzjj/）、信用中国网站（网址：

http://www.creditchina.gov.cn/）、国家能源局资质和信用信息系统网站（网址：https://zzxy.nea.gov.cn/#/gateway/discipline）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn），截至查询日，民安国泰在最近三年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在对不动产项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

经适当核查，截至查询日，民安国泰在最近三年内不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；民安国泰的主营业务为港口经营，经营业务符合中国法律的规定。

（八）资产重组安排

1、资产重组安排

根据资产重组计划，拟将不动产项目及相关负债、人员一并重组至项目公司。

2、资产重组进度

截至本尽职调查报告出具日，资产重组尚未完成。就资产重组事项已通过原始权益人内部股东大会及发起人内部董事会、原始权益人控股股东董事会审批通过。

根据《天津临港港务集团有限公司股东决定》：“同意根据基础设施 REITs 项目进度需要，由临港港务按照法律法规要求，将不动产项目及配套资产增资划转至项目公司（民安国泰公司），并完成不动产项目所涉权证、许可证、资质证照等相关事宜的变更、换发、重新申请等工作，包括但不限于不动产权证、土地使用权证、海域使用权证、港口经营许可证、危货作业证、岸线批复、海关监管场所（场地）、口岸开放、通航安全论证（专家评审意见）港口设施保安符合证书等项目运营、主管部门及监管机构要求的全部必要权证、资质。并由相关主体完成税费缴纳等所需工作”。

根据临港发展《董事会临时会议决议》：“同意港务集团以新设项目公司、SPV 公司形式实现资产重组等项目发行前期工作要求”。临港控股《第四届董事会 2025 年第七次临时会议决议》：“本项目由港务集团新设项目公司、SPV 公司，以增资划转形式实现资产重组，并完成其他项目发行所需工作”。

此外，拟于近期签署《国有资产增资划转协议》，协议签署完成后开展工商变更登记、资产交割、印章和档案等文件资料移交、劳动关系调整、资质申请、业务合同换签等工作，预计于本项目封卷前完成资产重组工作。

（九）尽职调查程序

1、项目组以书面审查、互联网检索等方式就项目公司的设立及历次变更情况进行了核查，包括：查阅项目公司的企业法人营业执照、工商调档、公司章程等文件；登录企业信用信息网查询项目公司的注册登记信息及历次变更信息。

2、项目组以书面审查、查询及互联网检索等方式就项目公司股东及实际控制人的情况进行了核查，包括：核查项目公司章程，股东会决议/股东决定等文件；核查法人股东的营业执照与章程；对项目公司股东及其对项目公司的持股比例、出资方式、出资凭证进行核查。

3、项目组以书面审查、互联网检索及书面确认等方式对项目公司的诉讼、仲裁、行政处罚情况、失信情况进行了核查，包括：登录信用中国网、中国裁判文书网、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统等网站查询该主体的涉诉情况；登录工商、税务、环保等有关政府主管部门网站查询该等主体涉及行政处罚情况；取得项目公司出具承诺函。

三、项目公司所属行业情况及竞争状况

（一）行业情况

1．所属行业

项目公司的经营范围为港口经营、道路货物运输、食品销售、普通货物仓储服务、港口设施设备和机械租赁维修业务、港口货物装卸搬运活动。根据《中国国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2017），公司所属行业为水上运输业（G55）的货运港口（G5532）行业。

2．行业主要法律法规政策及其对不动产项目运营的影响

（1）行业监管体系

我国港口现行行政管理的框架体系是国务院交通主管部门负责对全国港口实行统一的行政管理，主要负责制定全国港口行业发展规划、发展政策和法规；省级交通主管部门负责本行政区域内港口的行政管理工作，主要负责本地区的港口发展规划、发展政策和法规；港口所在城市人民政府港口主管部门负责按照“一港一政”的原则，依法对港口实行统一的行政管理。

（2）行业主要法律法规政策

标的不动产项目所在行业主要法律法规及政策如下：

表：行业政策情况

发布时间	发布部门	法律法规以及政策名称	核心内容
2014 年 12 月	交通运输部、国家发改委	关于放开港口竞争性服务收费有关问题的通知	决定进一步完善港口收费政策，对竞争性服务收费标准实行市场调节决定进一步完善港口收费政策，对竞争性服务收费标准实行市场调节
2017 年 7 月	交通运输部、国家发改委	港口收费计费办法	调整完善港口收费政策，进一步加强拖轮、理货和引航服务管理，加大港口收费监督指导力度
2019 年 3 月	交通运输部、国家发改委	关于修订印发《港口收费计费办法》的通知	为贯彻落实中央经济工作会议关于进一步降低物流成本和国务院关于优化口岸营商环境的工作部署,进一步清理规范港口经营服务性收费，降低部分政府定价收费标准，合并收费项目，规范收费行为
2019 年 11 月	交通运输部、国家发改委、财政部、自然资源部、海关总署等	关于建设世界一流港口的指导意见	以一流设施、技术、管理、服务为目标，推动港口安全便捷、智慧绿色、经济高效发展，并加快绿色港口与智慧港口建设
2022 年 7 月	交通运输部、国家发改委、自然资源部、生态环境部、国家林业和草原局	关于加强沿海和内河港口航道规划建设进一步规范和强化资源要素保障的通知	从规划编制、用海保障、内河航道建设等方面加强资源要素保障，优化全国水运设施网络
2023 年 2 月	人民银行、交通运输部、银保监会	关于进一步做好交通物流领域金融支持与服务的通知	鼓励道路水路货物运输（含港口）、物流仓储配送（含快递）等交通流领域企业在银行间债券市场发行公司信用类债券筹集资金
2023 年 11 月	交通运输部	关于加快智慧港口和智慧航道建设的意见	以数字化、智慧化为主线，推进港口航道基础设施智能升级和生产运营管理智慧化，旨在到 2027 年建成一批世界一流的智慧港口和智慧航道
2024 年 4 月	交通运输部、国家发改委	关于延续实施《港口收费计费办法》的公告	保持稳定的港口经营服务性收费水平，持续规范港口经营服务性收费，保障行业健康稳定可持续发展
2024 年 6 月	交通运输部	关于新时代加强沿海和内河港口航道规划建设的意见	聚焦国家区域战略发展要求，优化港口功能布局、完善区域物流体系，支持港航企业延伸服务链条、拓展服务网络，协同推进区域港口集群化、一体化发展 环渤海地区，加强区域协同，推动津冀、山东、辽宁沿海港口群优化布局和共同发展，加强津冀锚地共建共管共用，打造世界级港口群。长三角地区，以上海港、宁波舟山港为龙头，统筹沿江沿海，完善重点线类运输系统布局，优化区域港口、航道、锚地建设管理，推动港航贸一体化发展，共建辐射全球的航运枢纽

发布时间	发布部门	法律法规以及政策名称	核心内容
2024 年 7 月	交通运输部	关于印发《危险货物港口作业重大事故隐患判定标准》的通知	指导各地排查治理危险货物港口作业重大事故隐患工作，推动发布港口作业安全要求多项强制性国家标准，对危险货物港口作业提出了新要求 主要修订内容为：增强标准的操作性和实用性，突出重点领域隐患排查，突出防范新风险、解决新问题
2024 年 9 月	交通运输部	关于发布《〈港口工程荷载规范〉（JTS 144-1—2010）局部修订（附录 F 作用于船舶上的水流力）》的公告	局部修订内容主要为作用于船舶上的水流力计算
2024 年 10 月	交通运输部	关于发布《港口危险货物安全检查通用技术规程》的公告	适用于港口所在地港口行政管理部门对港口经营人危险货物港口作业开展安全检查的活动，其中危险货物港口作业包括在港区内从事危险货物装卸及配套仓储过驳等行为
2024 年 11 月	交通运输部	关于发布《航道工程竣工验收规程》的公告	进一步规范航道工程建设项目验收工作，统一航道工程建设项目竣工验收现场核查技术要求，提高航道工程建设项目管理水平，保障工程建设目标的实现
2024 年 11 月	交通运输部	关于发布《港口工程建筑物试验检测费用计算规则》的公告	加强港口工程建筑物试验检测工作造价管理，规范试验检测工作计价，促进港口工程建筑物检测行业的健康发展
2024 年 12 月	交通运输部	关于发布《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T 276—1—2019）局部修订（基础打入桩、灌注桩工程部分）的公告	根据水运工程建设技术标准，按照正常的施工条件、常规的工程结构、合理的施工工艺，对基础打入桩、灌注桩工程部分进行修订
2025 年 5 月	交通运输部	关于修改《港口和船舶岸电管理办法》的决定	为减少船舶靠港期间大气污染物排放，保障船舶靠港安全规范使用岸电，对港口和船舶岸电建设、使用等方面作出规定
2025 年 5 月	交通运输部	关于发布《港口基础设施维护技术规范》的公告	进一步规范港口基础设施维护工作，提高港口基础设施维护技术水平，结合我国港口基础设施维护的实践经验和发展需要进行修订完善

发布时间	发布部门	法律法规以及政策名称	核心内容
2025 年 5 月	交通运输部、工业和信息化部、财政部、自然资源部、生态环境部、水利部	关于推动内河航运高质量发展的意见	推动内河航运高质量发展，加快水运网络化、运输结构优化和运输服务水平提升，推动绿色低碳和数字智慧转型，促进内河航运与现代产业经济融合，加快构建畅通高效、绿色智慧、安全韧性、保障有力的现代化内河航运体系，更好服务经济社会发展
2025 年 6 月	交通运输部	关于发布《港口基础设施维护管理信息系统建设规范》的公告	信息化建设是港口基础设施维护管理的重要支撑，为指导港口基础设施维护管理信息系统的设计、开发和应用，提升港口基础设施全寿命周期管理水平制定本规定
2025 年 6 月	交通运输部	关于发布《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T 276—1—2019）局部修订（桩头处理、水泥搅拌桩、沉箱预制、脚手架定额子目）的公告	在水运建设项目实施过程中禁止或限制使用危及生产安全的施工工艺、设备和材料，为提高定额的科学性和适用性，对不符合规定和已经落后的施工工艺、设备和材料进行了修订
2025 年 9 月	交通运输部、国家铁路局、中国国家铁路集团有限公司	关于印发《“一港一策”推进集装箱铁水联运深度融合发展行动计划（2025—2027 年）》的通知	以基础设施一体互通、联运组织一体协同、标准规则一体衔接、联运数据一体共享、市场培育一体联动为重点，“一港一策”推进集装箱铁水联运深度融合发展，到 2027 年集装箱铁水联运量年均增长 15%左右
2025 年 10 月	交通运输部	关于发布《港口筒仓 雷达料位计》等 7 项部门计量检定规程的公告	发布 7 项部门计量检定规程编号、名称、主要内容等一览表

3．行业发展情况和未来发展趋势

（1）港口行业情况

港口是资源配置的枢纽，在交通运输系统中起着举足轻重的作用。港口行业是国民经济和社会发展的重要基础行业，与宏观经济的发展关系密切。由于各国、各地区资源分布、经济发展水平以及消费水平具有不平衡性，需要通过贸易加以调节。这类贸易活动形成的货物流动构成了对港口业务的需求。港口对于满足国家能源、原材料等大宗物资运输，支撑经济、社会和贸易发展以及人民生活水平的提高，提升国家综合实力具有十分重要的作用。

2024 年全球经济弱复苏，在地缘政治冲突频发以及全球贸易结构深度调整的背景下，国际海运与港口行业呈现出“结构转型、稳中向好”的发展态势。尽管发达经济体消费疲

软与贸易保护主义压力仍存，但以中国、印度为代表的亚洲新兴经济体稳步增长，全球海运需求回暖，港口生产保持温和扩张。在全球贸易额创纪录突破 33 万亿美元、同比增长 3.7%的市场背景下，2024 年全球港口发展呈现出“东升西稳”的特征。前 50 大港口排名中亚洲占据 37 席，进一步巩固了其作为全球贸易增长极的地位；欧洲市场虽止跌回升，但鹿特丹港-0.7%的增速仍显疲软；美洲呈现分化态势，长滩港 14.1%的暴涨与科珀斯克里斯蒂港 1.7%的微增形成鲜明对比。

表：2024 年全球前 10 大货物吞吐量港口排名

排名	国家	所在区域	2024 年吞吐量（万吨）	2024 年增速（%）
1	中国	宁波舟山	137,709	4.0%
2	中国	唐山	86,215	2.4%
3	中国	上海	78,959	4.9%
4	中国	青岛	71,227	4.2%
5	中国	广州	65,755	2.3%
6	中国	日照	62,270	5.0%
7	新加坡	新加坡	62,267	5.2%
8	中国	苏州	59,781	1.5%
9	中国	天津	57,931	3.7%
10	澳大利亚	黑德兰	57,717	2.7%

资料来源：上海国际航运研究中心

2024 年，全球港口货物吞吐量同比增长 3.1%，比上年回升 0.7 个百分点。亚太与北美地区表现强劲，中国内外贸货运需求同步增长，全年吞吐量达 176 亿吨，增长 3.7%。北美港口受库存周期结束与出口改善拉动，增速达 4.1%，位居各区域首位。欧洲港口地缘政治不确定性与区域内消费低迷使其复苏乏力。大洋洲虽受能源转型与物流成本影响，但本地项目回暖以及国际需求增加支撑其温和复苏。分季度看，全球港口吞吐量呈现不同增速变化。一季度，亚洲新兴经济体凭借内需和出口双轮驱动，推动区域内港口吞吐量增速跃升。二、三季度，发达经济体需求疲软拖累贸易增长，新兴市场虽保持扩张但动能减弱。四季度，得益于欧美进口需求回升，港口吞吐量增速略有上浮。

4．中国港口行业发展概况

（1）全国港口布局趋于稳定，综合性大型枢纽港初具规模

港口行业属于大型基础设施行业，具有规模经济效益特征，行业集中度高，进入港口行业壁垒较高，要求良好的地理条件、雄厚的资金实力，以及必须符合国家宏观港口

规划的产业政策。综合来看，我国港口布局基本已形成以主枢纽港为骨干、区域性中型港口为辅助、小型港口为补充、层次分明的体系。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

（2）港口建设规模大，码头泊位进一步大型化

根据交通运输部《2024 年交通运输行业发展统计公报》，2024 年末全国港口生产用码头泊位 22,219 个，比上年末增加 196 个。其中，内河港口生产用码头泊位 16,489 个、增加 56 个，沿海港口生产用码头泊位 5,730 个、增加 140 个。

2024 年末全国港口万吨级及以上泊位 2,971 个，比上年末增加 93 个。从分布结构看，内河港口万吨级及以上泊位 487 个、增加 18 个，沿海港口万吨级及以上泊位 2,484 个、增加 75 个。从用途结构看，专业化万吨级及以上泊位 1,579 个、增加 35 个，通用散货万吨级及以上泊位 698 个、增加 34 个，通用件杂货万吨级及以上泊位 463 个、增加 16 个，客货万吨级及以上泊位 3 个、与去年持平，多用途万吨级及以上泊位 193 个、增加 10 个。截至 2024 年末全国万吨级以上专业散粮泊位仅 39 个，其中大沽口港区共 3 个专业散粮泊位，占 7.67%。

表：2024 年年末全国港口万吨级及以上泊位数量

单位：个

泊位吨位	全国港口年末数	沿海港口年末数	内河港口年末数
3 万吨级以下	963	758	205
3-5（不含）万吨级	470	340	130
5~10（不含）万吨级	1,013	870	143
10 万吨级及以上	525	516	9
合计	**2,971**	**2,484**	**487**

资料来源：2024 年交通运输行业发展统计公报

（3）港口货物吞吐量、集装箱吞吐量保持增长

港口货物和集装箱吞吐量总体保持增长，2024 年全年全国港口完成货物吞吐量 175.95 亿吨，比上年增长 3.7%，完成集装箱吞吐量 3.32 亿标准箱，增长 7.0%。

5．中国港口行业布局

国务院 2006 年 8 月 16 日审议通过的《全国沿海港口布局规划》是指导我国沿海港口布局和发展的纲领性文件。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况

及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。



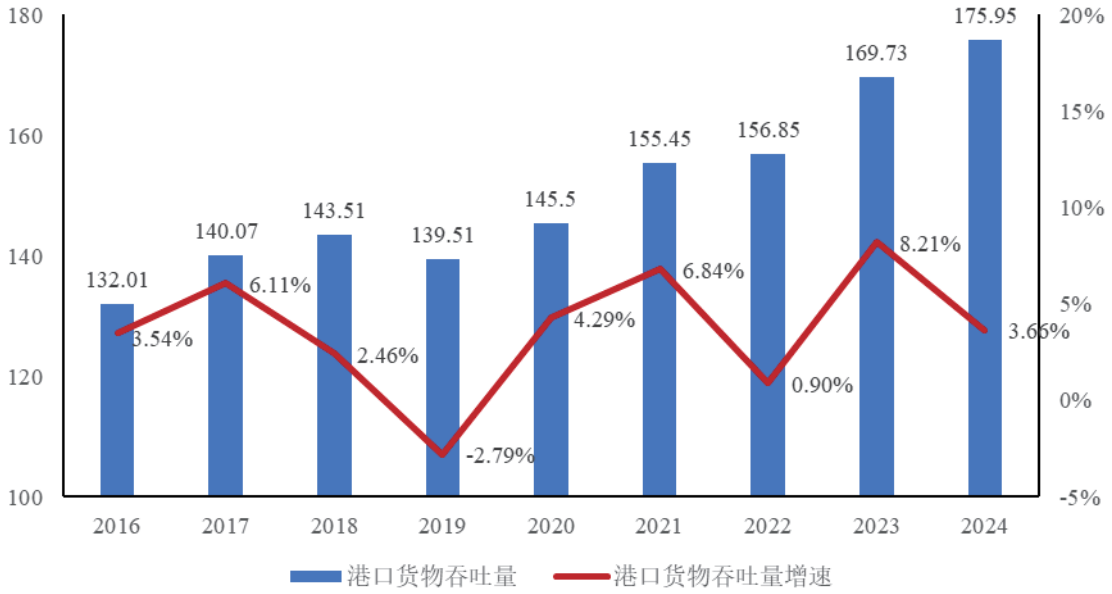
图 2-1：五大港口群体示意图

6．中国港口分货种情况

2024 年全年全国港口完成港口货物吞吐量 175.95 亿吨，比上年增长 3.7%。其中，内河港口货物吞吐量 63.78 亿吨、增长 3.9%，沿海港口货物吞吐量 112.18 亿吨、增长 3.5%。完成集装箱吞吐量 3.32 亿标准箱，增长 7.0%。

表：2016－2024 年全国港口货物吞吐量

单位：万吨

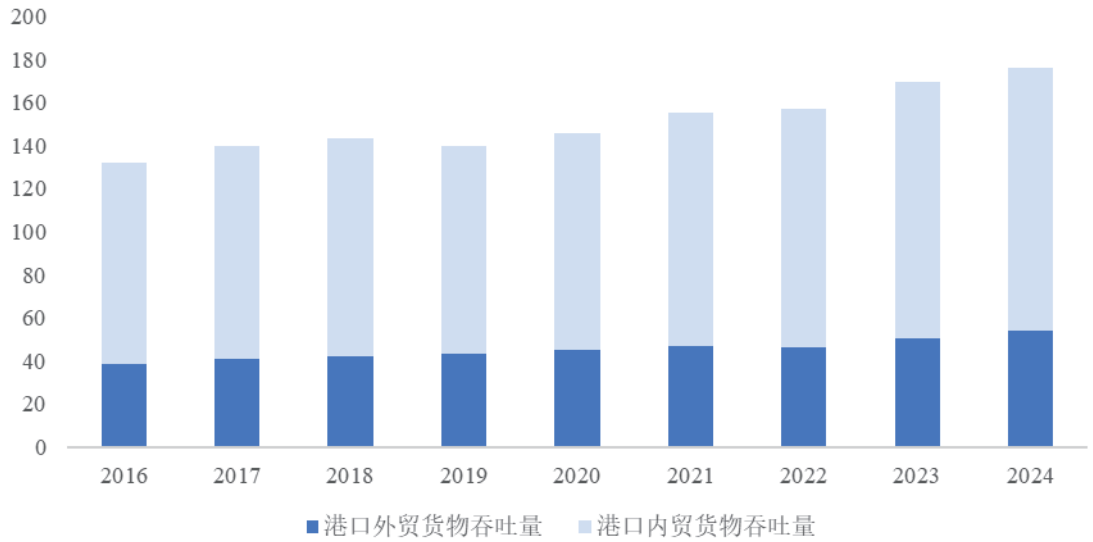


资料来源：2016-2024 年交通运输行业发展统计公报整理

内外贸货物吞吐量方面，2024 年全年全港口完成外贸货物吞吐量 53.97 亿吨、增长 6.9%，内贸货物吞吐量 121.98 亿吨、增长 2.3%。

表：2016－2024 年全国港口内外贸货物吞吐量

单位：亿吨



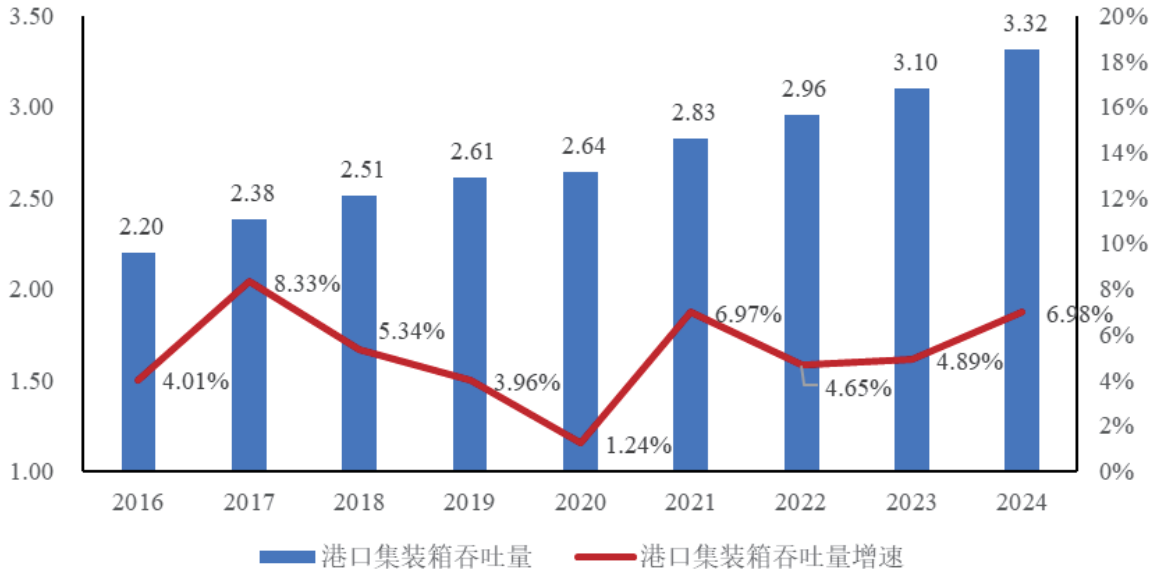
资料来源：2016-2024 年交通运输行业发展统计公报整理

（1）集装箱

海洋运输是国际贸易中最主要的运输方式，占国际贸易总运量中的三分之二以上，我国绝大部分进出口货物，都是通过海洋运输方式运输的。2024 年全国港口完成集装箱吞吐量 3.32 亿标准箱，比上年增长 7.0%。

表：2016－2024 年全国港口集装箱吞吐量

单位：亿标准箱



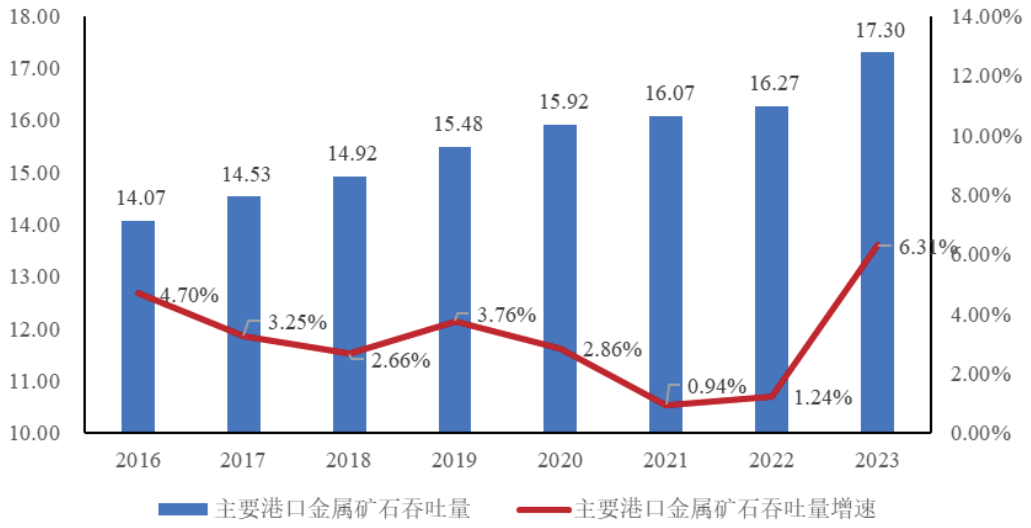
资料来源：2016-2024 年交通运输行业发展统计公报整理

（2）金属矿石

我国港口进出口的金属矿石以进口铁矿石为主。我国经济多年持续高速发展，营造了我国旺盛的钢铁需求市场，钢铁用量不断增加，带动了进口铁矿石需求的增长。自 2001 年以来，全国沿海规模以上港口金属矿石吞吐量呈现出逐年上升的势头。但 2015 年开始随着国内结构性调整和产业转型升级，全国粗钢产量同比发生下降，但在铁矿石价格持续下跌的影响下，外贸进口铁矿石表现出更强的竞争力，进一步降低了国内矿石的市场份额，从而导致沿海港口金属矿石吞吐量虽维持正增长，但增速有所下降。2023 年全国沿海规模以上港口金属矿石吞吐量达到 17.30 亿吨，较上年增长 6.31%。

表：2016－2023 年全国沿海规模以上港口金属矿石吞吐量

单位：亿吨



资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口

（3）石油天然气及制品

我国港口进出口的石油天然气及制品以进口原油为主。中国近年来城镇化水平的不断提高及居民消费结构的改变，促进了汽车、建筑、纺织、旅游、电子、电器、包装等关联产业的高速发展，从而带动了对原油的需求。受国内资源量和产能条件的限制，我国石油石化行业国内供给有限，因此对外依存度较高。受我国原油消费和原油进口增长的推动，2023 年全国沿海规模以上港口石油天然气及制品吞吐量达到 12.75 亿吨，较上年增长 10.49%。

表：2016－2023 年全国沿海规模以上港口石油天然气及制品吞吐量

单位：亿吨



资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口

（4）煤炭及制品

中国港口煤炭吞吐量主要来自内贸，主要驱动因素是我国煤炭需求增长。由于我国煤炭的供给地和消费地距离大，地理位置分离，煤炭的运输方式包括铁路、水路和公路。自 2001 年至 2014 年全国沿海规模以上港口煤炭及制品吞吐量一直保持增长态势，但随着国内能源结构调整，沿海煤炭运输在 2015 年有所下降，但 2016 年开始即有所回升，2023 年全国沿海规模以上港口煤炭及制品吞吐量 19.32 亿吨，增长 5.84%，主要原因系我国电力需求上升，从而拉动火电需求实现正增长，此外钢材产量上升拉动煤炭用量上升，沿海港口煤炭吞吐量逐步实现正增长。

表：2016－2023 年全国沿海规模以上港口煤炭及制品吞吐量

单位：亿吨



资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口

（5）粮食

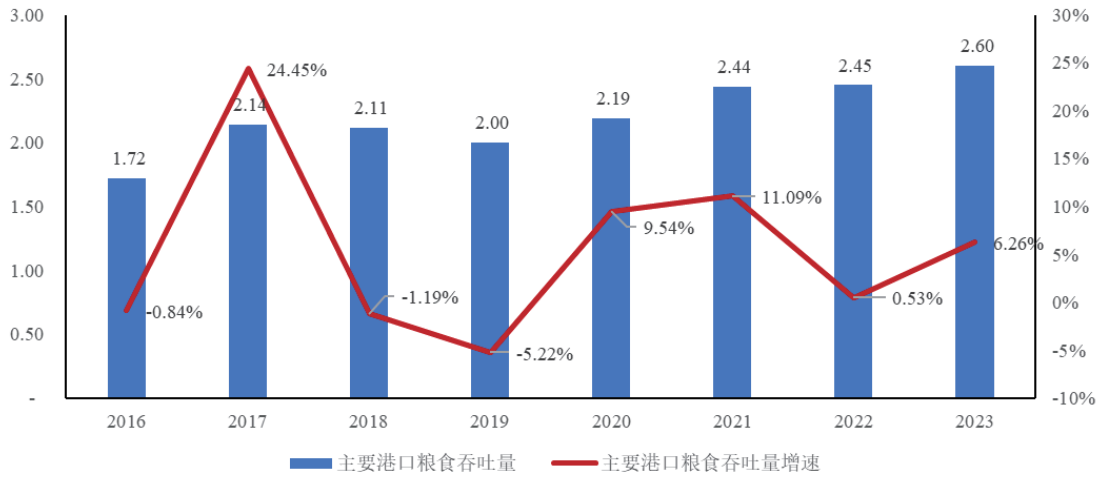
我国港口进出口粮食主要以进口大豆为主。大豆作为我国最早开放进口的大宗农产品，在保障油脂供应和蛋白饲料供给方面具有战略地位。自 1995 年起，我国大豆进口规模呈现快速增长态势，至 2024 年进口量已突破 1 亿吨大关，稳居全球大豆进口国首位。由于国内耕地资源有限，且消费市场庞大，我国大豆品种对国际市场依赖度较高，国内大豆自给率常年仅保持在 20%左右，我国大豆进口市场主要集中于巴西、美国和阿根廷三大主产国。

其他粮食货类主要以大麦、小麦、玉米、稻米和高粱进口为主。根据我国粮食安全战略，要求确保谷物（稻谷、小麦和玉米）基本自给、口粮（稻谷和小麦）绝对安全，对于粮食中的小麦、玉米和大米实施进口关税配额管理，关税配额量内进口的粮食适用

关税配额税率，配额量外进口的粮食按照《中华人民共和国进出口关税条例》的有关规定执行。从总量来看，2024 年我国粮食进口总数为 1.58 亿吨，其中大豆进口为 1.05 亿吨，其他粮食为 0.53 亿吨，占比仅为 33.54%。从构成来看，2024 年我国进口大麦 1,424 万吨，进口小麦 1,101 万吨，超过了 964 万吨的关税配额，进口玉米 1,376 万吨，超过了 720 万吨的关税配额，进口稻米 163 万吨，进口高粱 866 万吨。

表：2016－2023 年全国沿海规模以上港口粮食吞吐量

单位：亿吨



资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口。

7．行业内竞争情况及竞争优势

（1）全国和环渤海区域粮食运输格局

从全国专业散粮泊位数量看，根据交通运输部 2025 年 6 月 12 日发布的《2024 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2024 年末全国万吨级以上专业散粮泊位仅 39 个，其中大沽口港区共 3 个专业散粮泊位，占比为 7.67%。2011 年至 2024 年，全国专业粮食泊位仅净增长 6 个，体现出我国沿海港口已建粮食专业化泊位相对偏少，相当规模的粮食吞吐量经通用泊位或其他泊位完成。

我国目前允许作为水运散装粮食的场地仅为 75 处，其中环渤海为 25 处，涉及港口包括天津、青岛、日照、烟台、大连、唐山、秦皇岛、黄骅、丹东、营口等地。从天津区域来看，本项目所在大沽口港区为 2 处，其他港区为 1 处，具体情况如下：

表：天津区域主要粮油码头情况

序号	项目名称	项目状态	泊位个数	泊位等级（万吨）	码头类型	码头用途	是否已配备自动化装卸运输设备

1	2、3 号粮油码头	已运营	2	7	专业粮油码头	市场化经营	是
2	A 码头	已运营	1	7	专业粮油码头	企业自用	是
3	B 码头	已运营	1	7	专业粮油码头	市场化经营	否

A 码头位于大沽口港区，于 2011 年建成投产，包括 1 个 7 万吨级专业粮油码头和综合仓储设施，配备全自动化粮食装卸运输设备。A 码头持有人为粮食加工企业，其用途为自用，主要生产食用油和豆粕，其中食用油覆盖华北、东北、西北等北方地区；豆粕主要销往北京、天津、河北、四川、内蒙古等地区。根据 A 码头持有人公司官网，A 码头年吞吐能力约 260 万吨，年加工大豆及油脂约 200 万吨，年产包装油约 2,700 万箱。

B 码头位于北疆港区，包括 1 个 7 万吨级粮食专业码头和仓储设备，尚未配备全自动化粮食装卸运输设备，卸船作业需通过车辆短倒入仓。根据原始权人市场调研情况，B 码头粮食货类年吞吐量约为 390 万吨-425 万吨，主要货类为大豆和小麦。

除 A 码头、B 码头外，天津区域还有部分通用泊位码头开展散粮装卸业务，但主要货类非粮食，亦未配备全自动化粮食装卸运输设备和筒仓仓储设施，散粮货类吞吐量较低。

（2）标的不动产项目竞争优势

标的不动产项目作为京津冀协同发展的重要支点，背靠环渤海经济圈，面向东北亚国际航道，既能辐射华北、西北等内陆市场，又可通过天津港国际航线连接全球主要粮食产区，较周边竞争码头，标的不动产项目主要优势条件如下：

1）“前港后厂”布局优势，产业集群效应最大化

标的不动产项目所在区域已形成“前港后厂”布局，标的不动产项目后方天津港保税区临港经济区的粮油基地已经成为世界上最先进的粮油基地之一，能实现加工、仓储与运输的无缝对接，是我国北方最大粮油加工基地。

根据原始权益人调研情况，基地已实现集约化资源共享，蒸汽、污水处理厂、检测中心等公共设施共享，降低企业固定资产投资，减轻企业成本负担。此外，区域拥有的全封闭管廊系统可减少粉尘排放约 90%以上，单位加工能耗较传统工厂大幅降低，契合国家“双碳”目标。因此，大规模粮油企业已在基地建厂，总投资额超 300 亿元，上述企业主要通过标的不动产项目装卸的散粮开展生产作业工作。

2）自动化程度、装卸效率均处于较高水平

标的不动产项目拥有国际领先的连续式卸粮机与管廊系统，其自动化程度高，装卸

作业速度快，可无缝衔接生产链。码头装卸的散粮可通过管廊直接进入部分企业的加工车间，实现“卸船—加工—包装”一体化作业新模式，较传统模式较大幅度缩短了将进口大豆转化为包装油的作业时间，较大程度提升了生产效率，具备无可替代的效率优势。根据原始权益人统计，通过标的不动产项目进行散粮装卸，散粮从船舶到筒仓/工厂的平均时间缩短至约 8 小时，较传统码头节省约 50%以上的时间成本。

标的不动产项目及其周边的粮油管廊采用全封闭气垫皮带机和输油管线，将码头作业区与后方企业无缝连接，散粮运输在高效率的同时基本无污染。

3）航线优势明显，已连接全球航线网络

标的不动产项目已成熟稳定运营多年，通过临港港务不断努力的市场拓展与航线开发，目前已直接对接南北美、欧洲、东南亚等国际主粮航线，尤其与巴西、阿根廷、美国等大豆主产国建立了稳定运输通道，具备通过“一带一路”沿线航线，快速响应中亚、中东等新兴市场的能力，有望形成“国际采购—港口中转—内陆分销”的高效供应链。

综上，标的不动产项目通过长期稳定经营形成了较为明显的航线及战略优势，通过将产业集群效应最大化的“前港后厂”布局，与所在区域企业建立了深度的价值绑定关系，结合强大的自动化装卸模式，相对周边同类码头，具备独特、明显的竞争优势。

（3）大沽口港区在建粮食码头情况

截至尽职调查基准日，本项目所在大沽口港区拟建 4 号泊位规划属于粮食码头，水工结构 10 万吨级，配套建设 30 座 1 万吨混凝土筒仓，布置输粮廊道和其他辅助建构筑物等相关设施，与标的不动产项目相似。截至本联合尽职调查报告出具日，已完成 1 标段设计施工总承包招标，预计 4 号泊位最早将于 2027 年完工。4 号泊位由天津港保税区粮安国际物流有限公司（以下简称“粮安物流”）投资建设，粮安物流为天津临港新动能经济开发有限公司（以下简称“临港新动能”）全资子公司，粮安物流的实际控制人为天津港保税区财政局。虽然粮安物流与发起人、运营管理统筹机构及原始权益人不存在股权层面的关联关系，但根据临港新动能与临港建设于 2024 年签署的《委托经营管理协议》的约定，临港新动能委托临港建设对粮安物流进行经营管理，全面负责粮安物流经营、管理与业务。因此，4 号泊位的实际运营管理权归属于临港建设，临港建设控股股东为临港控股，故本基金发起人临港发展和运营管理统筹机构临港控股能够对 4 号泊位的实际投资建设与未来的运营管理进行实际控制。

针对 4 号泊位可能与本基金所投资的标的不动产项目存在竞争关系，本基金已制定的相关同业竞争防范机制如下：

1）运营管理机构承诺

临港控股作为不动产基金的运营管理统筹机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：

①运营管理实施机构临港港务为本公司控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施，本公司控制的其他一级子公司中不存在与运营管理实施机构（临港港务）直接构成同业竞争关系的主体。临港港务作为运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

②截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在竞争关系。

③本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

④本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

⑤在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

⑥如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

⑦本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

⑧本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其

他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

⑨本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

⑩除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

⑪若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

⑫自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

临港港务作为不动产基金的原始权益人和运营管理实施机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：

①本公司作为运管实施机构，已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险 。

②截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在一定竞争关系。

③本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

④本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

⑤在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

⑥为标的不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

⑦本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

⑧本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

⑨本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

⑩除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

⑪若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

⑫自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。”

2）《运营管理服务协议》中对可能出现同业竞争的缓释措施

运营管理机构向基金管理人承诺其将：严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目；配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整；严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。根据拟签署的《运营管理服务协议》，具体为

①运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。

②运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与不动产项目运营管理业务相关的所必须知悉保密

信息的人员，不得向运营管理机构他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

③运营管理机构承诺在同等条件下应优先向潜在客商推荐不动产项目。若不动产项目的存量客商在业务合同到期后不再续签且计划与运营管理机构运营管理的不动产项目以外的其他同类资产签署业务合同，运营管理机构应至少在原合同到期或者船舶靠泊前15天书面通知委托方并书面告知该客商的调整原因。

④委托运营管理期限内，同等条件下，在不动产项目有与潜在客商需求匹配的装卸条件，且潜在客商需求预计时间不动产项目仍有作业窗口期，运营管理机构保证其自身及受其控制的关联方不得安排持有或管理的除不动产项目以外的同一个区域的同类资产为该客商进行装卸和堆存等服务，不动产项目实质无法满足客商需求除外，如基金管理人书面拒绝该潜在客商使用不动产项目或不动产项目没有足够的作业时间，或潜在客商书面或邮件拒绝使用不动产项目的，则运营管理机构可安排潜在客商使用其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

根据上述同业竞争防范机制，预计4号泊位不会对本项目中短期吞吐量构成重大分流影响。

8．行业的周期性、区域性和季节性特征

（1）行业周期性

我国港口行业的周期性与宏观经济波动紧密相关，经济景气变化影响货物的总体吞吐量，相关行业的周期状况也会影响具体货物的吞吐量。

（2）行业区域性

尽管港口行业服务于整个经济，但就具体港口而言，其服务的范围、服务的种类主要针对港口自身的经济腹地，具有一定的区域性。港口的经济腹地受港口集疏运条件的影响，港口与内陆地区联系的交通运输网络越发达，港口经济腹地越大，反之亦然。此外还与港口的性质有直接关系。对港口经济腹地的划分有助于了解腹地内的资源状况和经济潜力，是确定港口合理分工、进行港口布局和规划的基本依据。港口经济腹地与港口间存在着相互依存、相互作用的关系：经济腹地经济越发达，对外经济联系越频繁，对港口的运输需求也越大，由此推动港口规模扩大和结构演进；港口的发展又为经济腹地的发展创造条件，可促使港口经济腹地范围的进一步扩展。港口和其经济腹地间的这种相互作用关系，对以港口为中心的区域经济发展具有重要意义。

（3）季节性特征

港口行业呈现显著的季节性特征，其核心制约因素之一是纬度导致的冬季冰冻期。地处高纬度的港口，在冬季（通常为 12 月至次年 3 月）会经历长达数月的冰封，影响港口的航道通航能力，迫使船舶依赖破冰船辅助或长时间等待，大幅增加了时间与运营成本。相比之下，得益于特殊地理或水文条件（如受暖流影响、盐度较高）的“不冻港”，其运营受季节性冰冻的直接影响甚微，能够维持相对稳定、高效的全年作业，展现出显著的竞争优势。标的不动产项目属于不冻港，可以实现全年运营，受到季节性特征影响较小。

9．行业特有经营模式及行业可比企业采用的商业模式、销售模式、盈利模式

（1）行业特有经营模式

港口行业整体上、下游行业主要包括了公路、铁路、海运和内河运输等运输行业、装备制造业、工程建设行业，以及煤炭、电力、钢铁、石化等与货源相关的行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关，港口所在地的公路、铁路、海运、内河运输的畅通将有利于货主及时将产品运抵港口，从而确保港口能够吸引更多的客商前来进行货物装卸，提高港口的吞吐量和业务收入；装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；煤炭、电力、钢铁、石化等行业的兴旺将有利于为港口企业提供丰富的货源。

港口资产收取港口资产使用收入，其核心收益来源的基础为取得港口经营许可。而申请港口经营许可的核心条件包括但不限于已依法取得海域使用权及土地使用权、岸线使用批复，以及配备规模相适应的港口设施设备。据此，港口资产使用收入的价值来源于所依附的港口基础设施相关不动产。港口盈利模式中，港口作业包干费是港口最主要的收入来源。其中影响港口作业包干费的核心因素为货物吞吐量和港口作业包干费率，而货物吞吐量主要受全球贸易活动及腹地需求影响。港口作业包干费率方面，根据《交通运输部、国家发展改革委关于修订印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水规〔2019〕2 号）和《关于延续实施〈港口收费计费办法〉的公告》规定，港口收费包括实行政府定价、政府指导价和市场调节价的经营服务性收费，其中港口作业包干费实行市场调节价。

标的不动产项目经营模式主要为提供港口的装卸和筒仓堆存等服务，收取港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、码头停泊费和其他费用，具体经营模式详见本尽调报告“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“三项目公司所属行业情况及竞争状况”之“（二）经营模式”。

（2）行业可比企业采用的商业模式、销售模式、盈利模式

一般来说，港口企业采用的商业模式、销售模式和盈利模式基本相同，不同港口企业盈利情况主要是根据所在港口辐射经济腹地发展情况、装卸货类、临港产业发展以及区域交通情况决定，本尽调报告“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“三、项目公司所属行业情况及竞争状况”之“（一）行业情况”部分已就上述影响因素进行分析。

（二）经营模式

1．业务模式

标的不动产项目为港口不动产项目，主要功能为散粮和食用油货类通过门机、皮带机等固定在码头区域的设备以及连接筒仓的粮油管廊，经码头停靠船舶转移至筒仓，并完成堆存和检验后输送至后方工厂或运输车辆。标的不动产项目主要收入来源是实现上述功能过程中产生的港口资产使用收入，包括但不限于港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、停泊费以及其他

（1）标的不动产项目作业流程

1）粮食装卸

散粮采用“连续式卸船机配合带斗门座起重机进行卸船，皮带机进行水平运输，后进入筒仓进行堆存”的装卸工艺模式，船舱内清舱采用 3m³单斗装载机。

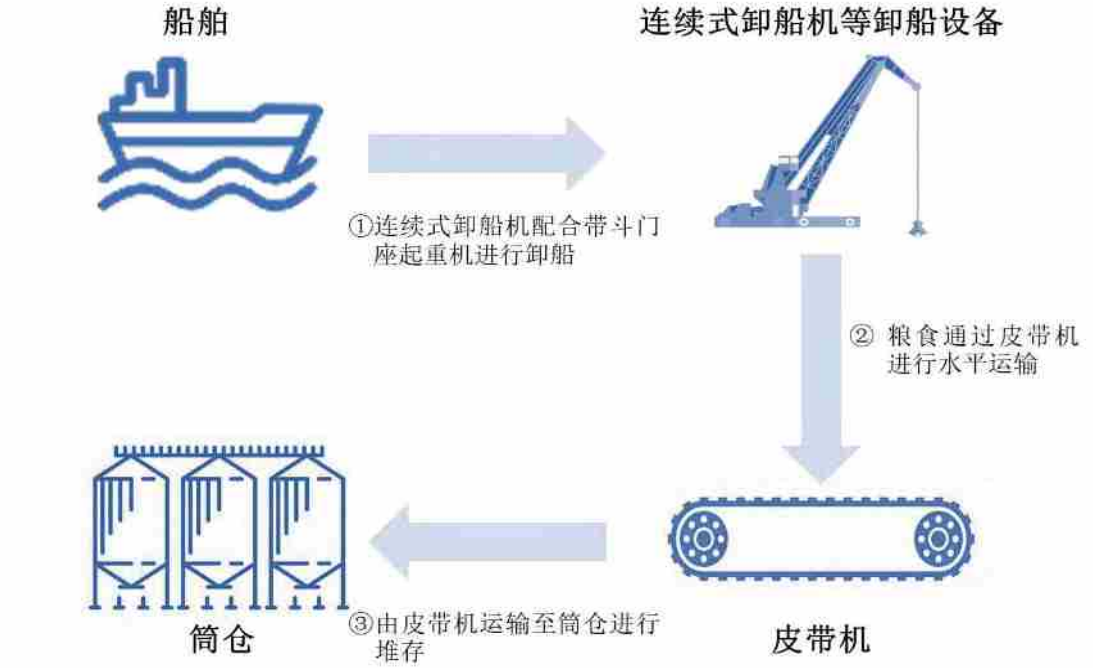


图 2-2：标的不动产项目粮食作业流程图

①粮食卸船

船舶靠岸后，带斗门机将散粮抓卸到顺岸皮带机，船舱内清舱主要采用单斗装

载机。



图 2-3：粮食卸船实景图

②皮带机运输

粮食由带斗门机放置于皮带机后，经封闭廊道自动化输送至后方 24 个自有筒仓。



图 2-4：皮带机运输实景图

③筒仓堆存

粮食经廊道自动化输送至后方 24 个自有筒仓进行存储，中控系统对粮食进仓流程、

存储状态进行全程监控。



图 2-5：筒仓实景图

④筒仓卸粮/输送

粮食由筒仓经计量塔装车或者再通过公共廊道自动化运输至后方粮食加工/储存企业。

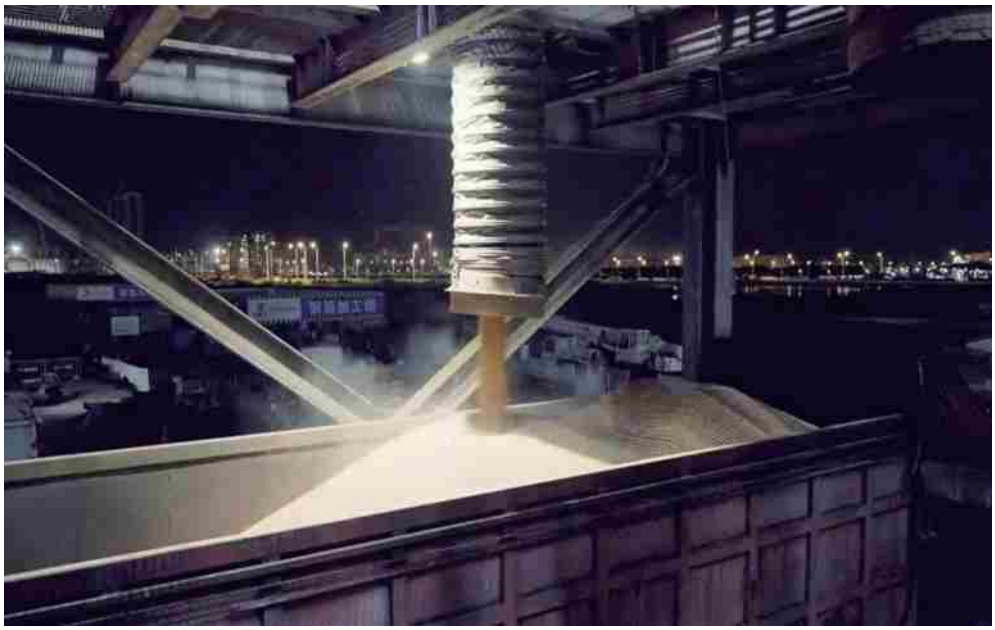


图 2-6：筒仓卸粮实景图

2）食用油装卸

食用油货种主要为毛豆油、棕榈油等，可直接利用船泵卸船入库。食用油可使用移动式装卸臂，货品由储罐经库区装船泵加压，通过工艺管道，经移动式装卸臂装船。

（2）装卸设备配置

本项目主要装卸设备配置如下表所示：

表：标的不动产项目主要机械设备表

序号	设备名称	设备型号	所在位置
1-4	带斗门机	500t/h DM18-37	2、3 号粮油码头项目，共配备 4 台 500t/h 带斗门座起重机及 2 台 1000t/h 连续式卸船机
5-6	卸船机	SIMPORTER1000t/h	
7-9	海侧臂	RC10D-5.0/16 DN2501.6MPA	2、3 号粮油码头项目
10-12	陆侧臂	T01610 DN250/1.6MPA	2、3 号粮油码头项目

2．盈利模式

港口是全球供应链中连接陆运和海运的关键物流节点。港口提供了装卸、仓储、理货等基本服务，并配备物流、金融、贸易等延伸服务。集装箱、散货等各类货品从货品供应方出发，经过物流到达港口装货，再经过航运到达卸货港，并通过陆运物流最终给到货品需求方，进行零售或加工等。

港口全产业链涉及到的相关产业分布广泛，其中包括了冶金、石化、电力、矿产、农业及贸易等多个行业，相关行业通过港口作为运输中转，实现干散货、油料及集装箱产品等货物向基础原材料厂商、能源化工厂商、工业企业及个人消费者等货品需求方的有效转移。港口行业产业链具体流程示意如下：

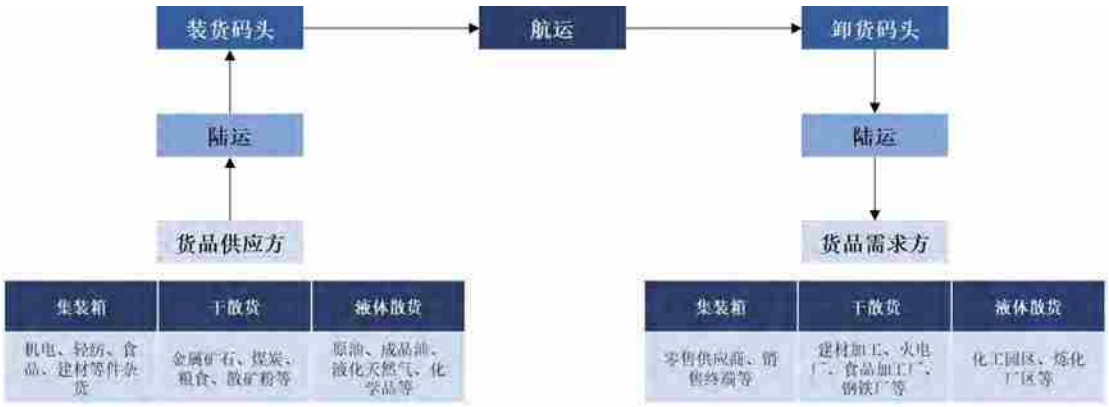


图 2-7：港口行业产业链图

资料来源：交通运输部、外贸日报

港口行业整体上、下游行业主要包括了公路、铁路、海运和内河运输等运输行业、装备制造业、工程建设行业，以及煤炭、电力、钢铁、石化等与货源相关的行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关，港口所在地的公路、铁路、海运、内河运输

的畅通将有利于货主及时将产品运抵港口，从而确保港口能够吸引更多的客商前来进行货物装卸，提高港口的吞吐量和业务收入；装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；煤炭、电力、钢铁、石化等行业的兴旺将有利于为港口企业提供丰富的货源。

港口企业主业是为客户提供装卸、堆存、仓储、运输及物流等港口综合服务，主要收入来源为实现上述功能产生的港口资产使用收入。港口资产使用收入中港口作业包干费是港口最主要的收入来源，其中影响港口作业包干费的核心因素为货物吞吐量和港口作业包干费率，而货物吞吐量主要受全球贸易活动及腹地需求影响。港口作业包干费率方面，根据《交通运输部、国家发展改革委关于修订印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水规〔2019〕2 号）和《关于延续实施〈港口收费计费办法〉的公告》规定，港口收费包括实行政府定价、政府指导价和市场调节价的经营服务性收费，其中港口作业包干费实行市场调节价。

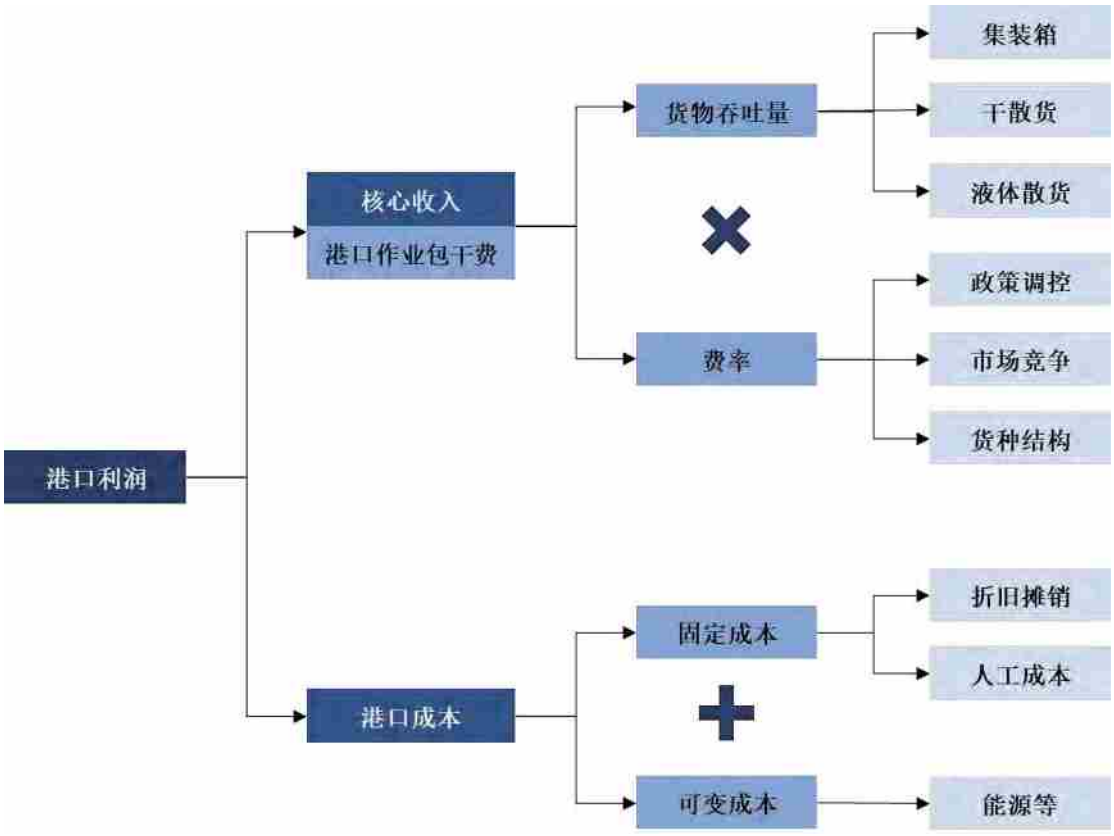


图 2-8：港口行业盈利模式图

（1）港口行业收费适用的主要规定

《港口收费计费办法》（交水发〔2017〕104 号）由交通运输部、国家发展改革委于 2017 年 7 月 12 日下发，自 2017 年 9 月 15 日起执行，有效期为 5 年。《交通运输部 国

家发展改革委关于印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水发〔2015〕206 号）、《交通运输部 国家发展改革委<关于调整港口内贸收费规定和标准的通知>》（交水发〔2005〕234 号）同时废止。该办法修订的内容主要包括改革拖轮费计费方式、进一步减少政府定价收费项目、理货服务费实行市场调节价、废止对国际航线船舶多点挂靠停泊费优惠和免费堆存保管期统一规定等。该办法的实施将进一步减少政府定价项目、优化计费方式、深化港口价格形成机制改革、促进物流降本增效。

《交通运输部 国家发展改革委关于修订印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水规〔2019〕2 号）由交通运输部、国家发展改革于 2019 年 3 月 13 日印发，自 2019 年 4 月 1 日起执行，有效期 5 年。该通知降低部分政府定价收费标准，合并收费项目，规范收费行为。2024 年 4 月 6 日，交通运输部、国家发展改革委发布《关于延续实施〈港口收费计费办法〉的公告》，决定交水规〔2019〕2 号有效期届满后继续施行。

根据《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2 号）等文件规定，港口收费根据不同收费类型实施包括政府定价、政府指导价和市场调节价的定价规则，《港口收费计费办法》对于标的不动产相关收费的规定如下：

表：标的不动产项目相关收费规定

费用类型	定价规则	服务范围
港口作业包干费	市场调节价，收费标准由港口经营人自主制定	港口作业包干费的包干范围包括港口作业的全过程，针对货物及集装箱港口作业：散杂货装卸（包括为在船舱散货上加装货物进行平舱以及按船方或其代理人要求的其他特殊平舱），集装箱装卸，铁路线使用，铁路货车取送，汽车装卸、搬移、翻装，集装箱火车、驳船装卸（包括在长江干线和黑龙江水系港口使用拖轮取送驳船到码头装卸货物），集装箱拆、装箱，起重船、起重机、吸扬机使用，起货机工力，拆包和倒包，灌包和缝包，分票，挑样，一般扫舱和拆隔舱板，装卸用防雨设备、防雨罩使用，装卸及其他作业工时，岸机使用，以及困难作业，杂项作业，减加载，捣载，转栈，超长（笨重、危险、冷藏、零星）货物作业，地秤使用，轨道衡，尺码丈量，库内升降机或其他机械使用，除尘，集装箱清洗，成组工具使用，港口设施保安费
库场使用费	市场调节价，收费标准由港口经营人自主制定	货物及集装箱在港口仓库、堆场堆存，或经港口经营人同意，在港口库场进行加工整理、抽样等
停泊费	实行政府指导价	停泊在港口码头、浮筒的船舶，由提供停泊服务的港口经营人向船方或其代理人计收停泊费。国内航线船舶停泊费按照 0.08 元每吨/天，国际航线船舶停泊费按照 0.25 元每吨/天

（2）标的不动产项目收费标准

原始权益人基于《港口收费计费办法》以及同类型港口制定相关基准收费标准，并结合客商实际服务要求可能存在一定浮动，标的不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况如下：

表：标的不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况[1]

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
粮食港口作业包干费价格	35.37	34.67	34.21	34.95
食用油港口作业包干费价格	14.34	14.34	14.34	14.34

（3）结算模式

标的不动产项目的结算模式主要为预收款模式，在不动产项目实际收费过程中按船结费，计费数量以海关放行单上的数量为准，客商原则上应于每条船靠泊前预付该船港口作业包干费，如发生倒仓等杂项作业或减少部分装卸服务，按照相应计费标准调整港口作业包干费。该结算模式有利于坏账损失的减少，很大程度上保证了经营性现金的稳定流入，有利于标的不动产项目财务状况良性发展。

3．项目公司正在履行或拟履行的重要合同

截至本联合尽职调查报告出具日，项目公司尚无正在履行的重要合同。

拟履行的重要合同方面，完成资产重组后，项目公司拟与各客商就业务合作合同进行主体变更，对《固定资产贷款合同》进行变更，以上合同具体情况如下：

（1）银行借款合同

1）临港港务、中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行（以下简称“建行天津自贸分行”）签署了《固定资产贷款合同》（编号：HTU120670000FBWB2025N001E），约定为不动产项目提供贷款金额为 106,712.89 万元的固定资产贷款，借款期限为 23 年，从 2025 年 9 月 29 日起至 2048 年 9 月 29 日，贷款利率为 5Y LPR-51bp。

（2）和客商签订的码头作业相关合同

1）临港港务和客商 1、客商 2、客商 6 分别签署了关于散装油的《作业协议书》，约定由临港港务为客商 1、客商 2、客商 6 接卸指定的食品用及相关产品，合同期限均为 1 年，自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，并约定客商 1、客商 2、客商 6 应于船

[1] 最近三年及一期的的港口作业包干费价格（不含税）依据财务当期确认的港口作业包干费收入除以对应结算单的吞吐量计算，故此处港口作业包干费价格为各货类平均价格，港口作业包干费标准涉及商业机密，未全部披露。

舶进港前预付所有费用。

2）临港港务和客商 1、客商 2、客商 3 分别签署了关于散装进口转基因大豆的《作业协议书》，约定由临港港务为客户 1 客商 2、客商 3 提供码头接卸、仓储等港口服务，合同期限均为 1 年，自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，并约定客商 1、客商 2、客商 3 应于船舶进港前预付所有港口费用。

3）临港港务和客商 1、客商 2、客商 3 分别签署了关于散装进口转基因大豆的《粮油廊道输送服务协议》，约定临港港务应将客商 1、客商 2、客商 3 指定的货物自 2、3 号粮油码头运输至临港港务分别和客商 1、客商 2、客商 3 皮带机转接口处。合同期限均为 1 年，自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，并约定客商 1、客商 2、客商 3 应于船舶靠泊前预付全部管廊输送费用。

（3）经适当核查，截至本联合尽职调查报告出具日，项目公司其他拟签署的重要协议包括：

1）建信基金（代表不动产基金的利益）、计划管理人（代表专项计划的利益）与项目公司、临港港务、临港控股签署《运营管理服务协议》，约定建信基金聘请临港控股作为运营管理统筹机构、聘请临港港务作为运营管理实施机构为建信基金（代表不动产基金的利益）和不动产项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取运营服务费用。

2）临港港务、项目公司、SPV 公司签署《项目公司股权转让协议》，约定项目公司股权的转让价款和支付、股权转让过渡期的安排、转让方及受让方的陈述保证等。

3）建信资本（代表专项计划的利益）与项目公司签署《项目公司借款合同》，约定专项计划设立后，计划管理人向项目公司提供关联方借款。

4）项目公司与 SPV 公司签署《吸收合并协议》，约定在《项目公司股权转让协议》约定的股权转让完成后，项目公司吸收合并 SPV 公司，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 公司的全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。吸收合并完成后，SPV 公司进行工商注销。

5）建信资本（代表专项计划的利益）与项目公司签署《债权债务确认协议》，约定在《吸收合并协议》约定的吸收合并完成后，由项目公司承继 SPV 公司对计划管理人的原有债务。

6）项目公司、建信基金（代表不动产基金）、建信资本（代表专项计划）与项目公司监管银行签署《运营收支账户监管协议》，约定基金管理人、计划管理人和项目公司

共同委托项目公司监管银行为项目公司运营收支账户提供监管服务。

7）项目公司、建信基金（代表不动产基金）、建信资本（代表专项计划）与项目公司监管银行、项目公司基本户开户行签署《基本户账户管理协议》；协议约定基金管理人、计划管理人和项目公司监管银行对项目公司基本户进行监管。

经适当核查，上述重要合同项下的内容不违反法律法规的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

（三）尽职调查程序

1、项目组以书面审查、互联网检索及书面确认等方式就项目公司的行业情况及竞争状况进行了调查，包括：项目组收集了行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势；收集了相关研究报告、统计公报、上市公司年报等资料，对项目公司行业情况及竞争状况进行了调查，分析了项目公司所处行业的特点、行业的竞争状况、行业的发展趋势等情况，调查行业主要商业模式、销售模式、盈利模式，分析可比公司营业情况。

2、项目组以书面审查、实地核查及书面确认等方式就项目公司的经营模式进行了调查，包括：项目组查验了项目公司的《营业执照》《公司章程》等文件；审阅了审计机构出具的备考财务报表审计报告，对项目公司盈利和现金流的稳定性及持续性进行了分析；了解不动产资产现金流的回收流程；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同等。

四、同业竞争与关联交易

（一）同业竞争

1．原始权益人、运营管理机构的同业竞争情况

（1）与原始权益人、运营管理实施机构同业竞争情况

原始权益人/运营管理实施机构实际业务范围、业务开展情况请见本联合尽职调查报告“第三章 对业务参与人的尽职调查”之“二、对原始权益人的尽职调查”。

截至尽调基准日，临港港务作为原始权益人、运营管理实施机构直接或间接持有的万吨级以上泊位 14 个，其中自营通用泊位 7 个、自营专业化粮油泊位 2 个（标的不动产项目）、下属参控股公司液体化工泊位 5 个，在建泊位 2 个。原始权益人持有的其他港口资产情况，包括区域分布、盈利能力情况如下表所示：

表：原始权益人持有的其他同类资产情况

序号	码头类型	资产持有主体	原始权益人持股比例	资产名称	所在地区	资产状态	运营情况
1	通用泊位	临港港务	100%（直接持有）	1A 号通用码头项目	天津市滨海新区天津港保税区	已运营，起始运营时间：2010 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2,623.26 万元、2,237.06 万元和 2,998.42 万元
2		临港港务	100%（直接持有）	10-14 号通用泊位项目和仓储物流中心一期工程项目		已运营，10-11 号通用泊位项目、12-14 号通用泊位项目、仓储物流中心一期工程项目起始运营时间分别为 2012 年 12 月、2016 年 12 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 31,876.67 万元、33,374.35 万元和 37,086.18 万元
3		临港港务	100%（直接持有）	18 号通用泊位项目和仓储物流中心二期工程项目		已运营，18 号通用泊位项目、仓储物流中心二期工程项目起始运营时间分别为 2015 年 3 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 5,304.23 万元、3,652.46 万元和 5,023.61 万元
4		临港港务	100%（直接持有）	6-7 号通用泊位项目		在建	尚未运营
5	液体化工泊位	天津临港思多而特码头有限公司	60%	5-6 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：5 号码头：2006 年 12 月，6 号码头：2012 年 5 月	2022 年-2024 年实现营业收入 6590.01 万元、5466.39 万元和 5752.61 万元
6		天津临港孚宝渤化码头有限公司	40%	7-8 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2012 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 4903.48 万元、4586.87 万元和 6249.4 万元
7		天津临港威而豪石化码头有限公司	51%	9 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2015 年 3 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2651.01 万元、2803.79 万元和 1264.03 万元

本基金的不动产资产为 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目，主要涉及粮油货物装卸及堆存，临港港务直接或间接持有的其他通用泊位和液体化工泊位项目主要货类为散杂货和液体化工产品，非粮油专用码头，从装卸货类、客商以及上下游服务行业来看，与本基金的不动产资产无直接竞争关系。

（2）与原始权益人控股股东、运营管理统筹机构同业竞争情况

运营管理统筹机构实际业务范围、业务开展情况请见本联合尽职调查报告“第三章对业务参与人的尽职调查”之“三、对运营管理机构的尽职调查”之“（一）运营管理统筹机构”。

截至尽调基准日，运营管理统筹机构临港控股持有其他港口资产情况与原始权益人一致，从装卸货类、客商以及上下游服务行业来看，与本基金的不动产资产无直接竞争关系。

截至尽调基准日，根据临港控股的控股子公司临港建设与非关联方临港新动能签署的《委托经营管理协议》的约定，临港新动能委托临港建设对其子公司粮安物流进行经营管理，全面负责粮安物流经营、管理与业务，故临港控股能够对粮安物流正在建设 4、5 号泊位的实际投资建设与未来运营管理进行实际控制。

表：原始权益人控股股东实际控制的非自持其他同类资产情况

序号	码头类型	资产持有主体	资产名称	资产状态	运营情况
1	散粮泊位	粮安物流	4 号泊位	在建，已完成 1 标段设计施工总承包招标，预计最早将于 2027 年完工	尚未运营
2	通用泊位	粮安物流	5 号泊位		

5 号泊位属于通用泊位，主要货类为散杂货，非粮油专用码头，从装卸货类、客商以及上下游服务行业来看，与本基金的不动产资产无直接竞争关系。

拟建 4 号泊位规划属于散粮泊位，水工结构 10 万吨级，配套建设 30 座 1 万吨混凝土筒仓，布置输粮廊道和其他辅助建构筑物等相关设施，因此与标的不动产项目存在同业竞争关系。

2．与发起人同业竞争情况

本基金的发起人为临港发展，其持有、管理或控制的其他港口资产与运营管理统筹机构临港控股的情况一致，因此与本基金所持有的标的不动产项目资产存在同业竞争关系。

3．运营管理或自持的其他不动产项目与本不动产项目的可替代性

原始权益人、运营管理机构运营管理或自持的其他不动产项目与本不动产项目的可替代性详见本章节“（一）原始权益人、运营管理机构的同业竞争情况”。

4．同业竞争缓释措施

（1）与基金管理人之间利益冲突的防范措施

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。基金管理人制定

了《建信基金管理有限责任公司关联交易管理办法》《建信基金管理有限责任公司基础设施与另类资产投资决策委员会议事规则》等相关制度，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对基础设施领域不动产投资信托基金业务，基金管理人还制定了《建信基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《建信基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理办法》和《建信基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险控制办法》等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。未来，如基金管理人管理其他同类型不动产基金，将严格遵守相关管理办法，对潜在的利益冲突情况进行评估，对相关的信息进行披露，同时采取必要的防范措施进行管理。本基金投资涉及利益冲突的，应严格遵守相关法律法规及内部控制制度的要求，防止利益输送。基金管理人管理的不同不动产基金在投资、运营管理方面相互独立，不同不动产基金的基金经理将维护各自基金份额持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送。

为缓释本基金与基金管理人管理的其他港口不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

1）不定期召开基础设施与另类资产投资决策委员会会议，预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有不动产项目的相关措施；

2）对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由基础设施与另类资产投资决策委员会召开临时会议讨论和决定处理方式。对已发生的利益冲突，应根据适用法律法规及基金合同的要求积极妥善处理。

（2）与原始权益人、运营管理机构之间利益冲突的防范措施

1）基金管理人主动运营管理不动产项目

本基金通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得不动产项目的完全所有权，由基金管理人对不动产项目进行主动管理，运营管理机构系基于基金管理人的委托，就部分运营事项提供运营管理服务。对于不动产项目的相关重大事项，均需要由基金管理人审核同意。因此，基金管理人享有不动产项目运营管理的重大事项决定权，能够有效缓释运营管理机构因存在同业竞争而可能产生的利益冲突。

2）通过运营管理服务协议进行约定

运营管理机构向基金管理人承诺其将：严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目；配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真

实、准确、完整；严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。根据拟签署的《运营管理服务协议》，具体为：

在提供协议项下的服务时，运营管理机构应：

A.运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。

B.运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与不动产项目运营管理业务相关的所必须知悉保密信息的人员，不得向运营管理机构他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

C.运营管理机构承诺在同等条件下应优先向潜在客商推荐不动产项目。若不动产项目的存量客商在业务合同到期后不再续签且计划与运营管理机构运营管理的不动产项目以外的其他同类资产签署业务合同，运营管理机构应至少在原合同到期或者船舶靠泊前15天书面通知委托方并书面告知该客商的调整原因。

D.委托运营管理期限内，同等条件下，在不动产项目有与潜在客商需求匹配的装卸条件，且潜在客商需求预计时间不动产项目仍有作业窗口期，运营管理机构保证其自身及受其控制的关联方不得安排持有或管理的除不动产项目以外的同一个区域的同类资产为该客商进行装卸和堆存等服务，不动产项目实质无法满足客商需求除外，如基金管理人书面拒绝该潜在客商使用不动产项目或不动产项目没有足够的作业时间，或潜在客商书面或邮件拒绝使用不动产项目的，则运营管理机构可安排潜在客商使用其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

3）共同建立利益冲突情况的评估机制

为防范潜在的利益冲突，基金管理人与原始权益人、运营管理机构共同建立利益冲突情况的评估机制，对原始权益人、运营管理机构持有、管理和控制的同类港口不动产项目的整体经营情况进行回顾，梳理经营过程中出现的同业竞争等利益冲突情况，并合理评估本基金面临的利益冲突风险程度，相应制定应对方案（如需）。

4）通过运营服务费用及奖惩机制激励运营管理机构

本项目将运营服务费用与标的不动产项目运营情况挂钩，以此缓释同业竞争利益冲突，通过设置奖惩机制激励运营管理机构积极管理不动产项目，提升不动产项目运营效

益。

5）原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金战略配售

原始权益人或其同一控制下的关联方将参与本基金战略配售，合计持有不低于本基金的基金份额发售数量的 20%的份额，其中本基金发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。上述战略配售及锁定期的安排使得不动产项目运营情况及本基金表现与原始权益人或其同一控制下的关联方投资收益密切相关。并且，原始权益人应根据《基金指引》等相关政策的要求，配合基金管理人、基金托管人及其他为本基金提供服务的专业机构履行职责。

6）原始权益人、运营管理机构出具关于避免同业竞争的承诺函

临港控股作为不动产基金的运营管理统筹机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：“

①运营管理实施机构临港港务为本公司控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施，本公司控制的其他一级子公司中不存在与运营管理实施机构（临港港务）直接构成同业竞争关系的主体。临港港务作为运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

②截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在竞争关系。

③本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

④本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

⑤在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将

给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

⑥如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

⑦本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

⑧本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

⑨本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

⑩除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

⑪若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

⑫自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。”

临港港务作为不动产基金的原始权益人和运营管理实施机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：“

①本公司作为运管实施机构，已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险 。

②截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在一定竞争关系。

③本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

④本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

⑤在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

⑥为标的不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

⑦本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

⑧本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

⑨本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

⑩除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

⑪若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

⑫自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。”

5．对不动产项目和原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较

本基金的不动产资产为 2、3 号粮油码头和粮油物流中心项目，主要涉及粮油货物装卸及堆存，临港港务持有的其他通用泊位和仓库项目主要从事散杂货装卸作业，非粮油专用码头，业务开展逻辑存在本质区别，与本基金的不动产资产无直接竞争关系，因此

同业竞争风险较为可控。截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务及同一控制下关联方持有的其他港口资产情况见下表：

表 临港港务及其同一控制下关联方持有其他港口资产情况

序号	码头类型	资产持有主体	原始权益人持股比例	资产名称	所在地区	资产状态	运营情况
1	通用泊位	临港港务	100%（直接持有）	1A 号通用码头项目	天津市滨海新区天津港保税区	已运营，起始运营时间：2010 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2,623.26 万元、2,237.06 万元和 2,998.42 万元
2		临港港务	100%（直接持有）	10-14 号通用泊位项目和仓储物流中心一期工程项目		已运营，10-11 号通用泊位项目、12-14 号通用泊位项目、仓储物流中心一期工程项目起始运营时间分别为 2012 年 12 月、2016 年 12 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 31,876.67 万元、33,374.35 万元和 37,086.18 万元
3		临港港务	100%（直接持有）	18 号通用泊位项目和仓储物流中心二期工程项目		已运营，18 号通用泊位项目、仓储物流中心二期工程项目起始运营时间分别为 2015 年 3 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 5,304.23 万元、3,652.46 万元和 5,023.61 万元
4		临港港务	100%（直接持有）	6-7 号通用泊位项目		在建	尚未运营
5	液体化工泊位	天津临港思多而特码头有限公司	60%	5-6 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：5 号码头：2006 年 12 月，6 号码头：2012 年 5 月	2022 年-2024 年实现营业收入 6590.01 万元、5466.39 万元和 5752.61 万元
6		天津临港孚宝渤化码头有限公司	40%	7-8 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2012 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 4903.48 万元、4586.87 万元和 6249.4 万元
7		天津临港威而豪石化码头有限公司	51%	9 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2015 年 3 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2651.01 万元、2803.79 万元和 1264.03 万元

（二）关联交易

1．不动产项目关联交易情况

（1）报告期内不动产项目与原始权益人、原始权益人控股股东、原始权益人实际控制人等关联方关联交易情况

1）标的不动产项目的关联方情况

表：标的不动产项目关联方

关联方名称	关联方关系
临港港务	原始权益人
临港控股	原始权益人控股股东
天津环投数字科技有限公司（以下简称“环投数字科技”）	原始权益人同一控制下子公司
天津临港货运有限公司（以下简称“临港货运”）	原始权益人子公司
大沽口国际物流	原始权益人子公司

2）标的不动产项目最近 3 年及一期的关联交易情况

截至 2025 年 9 月 30 日，资产重组工作尚未完成，不动产项目由临港港务持有。根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为中喜财审 2025S03259 号的审计报告，标的不动产项目近三年及一期内与关联方之间的关联交易主要包括出售商品/提供劳务、采购商品/接受劳务、关联方应收应付款项。具体情况如下：

A.采购商品/接受劳务

表：采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
大沽口国际物流	港口作业包干费、库场使用费、廊道使用费、保安费、杂项作业	636.17	3,222.73	3,901.79	5,180.95
临港货运	停泊费	0.42	-	0.23	0.04
关联方收入合计		636.59	3222.73	3902.02	5180.99
标的不动产项目总收入		13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
关联收入占比		4.64%	14.79%	19.49%	27.78%

报告期内，标的不动产项目客商中有 2 名关联方，历史三年一期的关联收入占比分别为 27.78%、19.49%、14.79%和 4.64%。具体情况如下：

关联方大沽口国际物流在报告期内与标的不动产项目发生的交易内容主要包括提供装卸服务、堆存服务、粮油廊道输送服务等。大沽口国际物流自 2021 年 1 月开始与标的

不动产项目持续稳定合作，作为货物代理公司接受货主、贸易商或其代理的委托，安排货物在本项目粮油码头办理卸船手续并与临港港务对接费用结算事项。大沽口国际物流业务经营独立，董事、经理、业务团队人员均未由临港港务人员兼任，其货物代理模式本身属于市场化行为，给下游客商提供了一站式港口代理服务，具备交易的必要性和合理性。在代理模式下，标的不动产项目直接现金流提供方为大沽口国际物流，经适当核查，穿透后的现金流提供方为多方且均为非关联方，穿透现金流来源于关联方的比例为0%。

关联方临港货运在报告期内与标的不动产项目发生的交易内容向其他非粮油码头的客商或者非生产业务提供临时的船舶停泊服务，历史三年的收入占比较低。

B.采购商品/接受劳务的关联交易

表：报告期内采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
大沽口国际物流	劳务费	1,412.01	2,462.44	1,973.33	1,867.38
环投数字科技	光纤使用费	7.86	10.48	5.99	-

报告期内，标的不动产项目采购商品/接受劳务主要为大沽口国际物流提供的劳务作业服务和环投数字科技提供的光纤使用服务。

C.关联方应收应付款项余额

表：关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 9 月 30 日余额	2024 年 12 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额	2022 年 12 月 31 日余额
应收账款	大沽口国际物流	-	48.00	186.00	200.00
合同负债	大沽口国际物流	22.93	339.06	231.04	606.33

截至 2022、2023 及 2024 年末，标的不动产项目对关联方大沽口国际物流的应收账款分别为 200.00 万元、186.00 万元及 48.00 万元，主要系应收的筒仓使用费。截至 2025 年 9 月 30 日，相关关联方应收账款已结清。

截至 2022、2023、2024 年末及 2025 年 9 月 30 日，标的不动产项目对关联方大沽口国际物流的合同负债分别为 606.33 万元、231.04 万元、339.06 万元及 22.93 万元，主要系预收的港口作业包干费。

D.关联担保情况

表：报告期内关联担保情况表

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津临港投资发展集团有限公司	106,712.89	2025/9/29	2048/9/29	是

临港港务于 2025 年 9 月 29 日与建行天津自贸分行签订了编号为“HTU120670000FBWB2025N001E”的《固定资产贷款合同》，合同约定的贷款金额为 106,712.89 万元，用途为置换不动产项目的存量融资，由临港发展提供担保。此关联担保关系属于信贷业务中具备商业合理性的增信措施，为常规且必要的金融专业安排。

（2）关联交易的必要性

原始权益人向关联方大沽口国际物流提供装卸服务、堆存服务、粮油廊道输送服务等，与关联方临港货运的交易为向其他非粮油码头的客商或者非生产业务提供临时的船舶停泊服务。大沽口国际物流和临港货运均为深耕货运行业的客商，与其开展合作是不动产项目稳定运营及拓展货源的重要渠道，对保障不动产项目现金流稳定具备必要性。

原始权益人委托大沽口国际物流代为与向不动产项目提供货物装卸及生产作业的劳务提供方办理费用结算事宜和收取违约金事宜，接受环投数字科技提供的通讯光纤服务。前述合作，为原始权益人保障不动产项目费用结算、满足通讯需求的举措，大沽口国际物流在向提供货物装卸及生产作业的劳务提供方办理费用结算事宜和收取违约金事宜具备更强的协调能力，环投数字科技拥有天津临港经济区的全部通信管道及部分通信光纤的产权和路径的合法使用权，因此原始权益人接受劳务的关联交易具备合理性。

发起人临港发展具备较高的资信水平，作为间接持有原始权益人临港港务股权的股东，向原始权益人提供固定资产贷款担保，其关联担保关系属于信贷业务中具备商业合理性的增信措施，为常规且必要的金融专业安排。

（3）关联交易的合法合规性

经适当核查，原始权益人临港港务制定了《业务合同管理制度》，自 2019 年 1 月 31 日起实施，适用于原始权益人对外签订、履行的各类业务合同、协议等，包括租赁合同、码头作业委托合同、仓储合同、服务合同等；该制度规定了有关业务合同、协议签订和履行的管理权限、决策程序等内容。临港控股于 2024 年 8 月 5 日发布并实施《关联交易管理制度》，就关联交易相关事项确立了完善的审批流程与决策机制，该制度适用于原

始权益人临港港务。经适当核查，本项目 2022 年-2024 年及 2025 年 9 月的关联交易均符合上述《业务合同管理制度》及《关联交易管理制度》规定的决策程序要求，原始权益人所涉关联交易的审批程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定、《公司章程》及其他公司内部管理制度的要求。

标的不动产项目报告期内的关联交易的交易方案均按照法律法规、内部制度履行相应的批准流程，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

（4）关联交易的定价公允性

1）向关联方提供服务

本项目所有的港口收费合同的定价均基于《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2 号）的相关规定制定，对于实行市场调节价的收费项目，如港口作业包干费、库场使用费，会结合客商本身的资质、历史合作情况以及运输、储存的差异化需求在基准价格上基于市场化的商务谈判情况进行调整。对于实行政府指导价的收费项目严格按照相关规定执行。报告期标的不动产项目向关联方提供服务的定价情况具体如下：

A.大沽口国际物流

标的不动产项目与大沽口国际物流采用市场化、灵活的合作方式，签订单船合同，定价公允，不影响标的不动产项目的市场化运营，报告期内，本项目作业的货类为散粮和食用油，大沽口国际物流签订合同的作业货类均为散粮，散粮作业合同的定价具体情况如下：

表：大沽口国际物流报告期内收费标准对比情况

收费项目	收费标准情况
港口作业包干费	A.实行市场调节价，在基准定价上结合客户特性进行调整，与粮食货类、贸易类型等因素相关。 B.相同粮食货类和贸易类型下，除了客商 1（非关联方）采用阶梯式定价，大沽口国际物流与其他非关联方定价标准无差异。客商 1 为本项目吞吐量占比最大的客户，且和原始权益人合作时间久，采用阶梯式定价有利于确保吞吐量的稳定。大沽口国际物流未与独立第三方定价存在不合理差异。 C.报告期内，大沽口国际物流代理的货类多，部分货类比如高粱、玉米合同价格无法直接比较，但报告期内本项目粮食货类中占比最大的货类为大豆，2022 年-2024 年及 2025 年 9 月期间，大豆累计的吞吐量占粮食总货类吞吐量的比超过 87.3%，其余粮食货类吞吐量占比较低，其港口作业包干费定价以大豆港口作业包干费费率为基准进行微调。报告期内，仅大沽口国际物流代理少量内贸交易，合同价格无法直接比较，但同货类内贸交易定价均低于外贸交易，差异情况具备商业合理性。

收费项目	收费标准情况
库场使用费	结合客户特性及需求制定，按照实际堆存天数和不同堆存周期的收费标准计价。大沽口国际货运主要代理的客户为贸易公司，贸易公司因为受到贸易市场供需关系等因素影响，相比于粮食加工企业，堆存周期一般较长且不确定性高，考虑到本项目在报告期内配套筒仓资源相对紧张，本着引导客户加快筒仓周转，提高码头接货能力的原则，在制定大沽口国际货运合同的库场使用费标准时，收费费率更高。由此，大沽口国际物流库存使用费定价标准主要基于客户特性，具备商业合理性，未见明显优于其他非关联方的情况。
其他收费项目，如廊道运输服务费、倒仓服务费等	大沽口国际物流的与其他非关联方的价格标准无差异。

B.临港货运

根据《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2 号）等文件规定，我国港口停泊费的收费严格实行政府指导价，与其他非关联方价格无差异。针对停泊服务，标的不动产项目采用据实结算方式，并未与临港货运或其他非关联方签订合同。

综上，本项目向关联方提供服务发生的关联交易系原始权益人正常运营、履行产业职能形成，关联交易定价不存在显失公允的情形。

2）接受关联方的服务

A.接受关联方提供的劳务服务

2022 年-2024 年及 2025 年 9 月期间，原始权益人与大沽口国际物流签订码头劳务作业委托代理协议，原始权益人委托大沽口国际物流代为与向标的不动产项目提供货物装卸及生产作业的劳务提供方办理费用结算事宜和收取违约金事宜，大沽口国际物流收取实际结算费用的 1%作为代理费用，按月结算。

经适当核查，此关联交易具备公允性，主要基于以下四点考虑：（1）依据原始权益人《招标采购管理办法》等有关规定，报告期内原始权益人与大沽口物流公司签订的劳务委托代理协议属于“经公司经理办公会审议通过后，可采用直接采购的方式”审议范围，经适当核查相关协议已履行完整的内部审批程序；（2）实际向标的不动产项目提供劳务服务的供应商为独立第三方，已按照内部制度履行了采购程序，定价公允，大沽口国际物流以实际提供劳务服务的供应商的结算费用作为基数收取代理费用，定价方式由此也具备公允性；（3）大沽口国际物流收取的费用能够匹配自身就代理服务所需的成本及支出；（4）大沽口国际物流提供的代理服务简化了原始权益人对外结算及付款的事宜，具备合理性与必要性。

B.接受关联方提供的通讯光纤租赁服务

2023 年 7 月至 2025 年 9 月期间，原始权益人与环投数字科技签订通讯光纤租赁合同，环投数字科技拥有天津临港经济区的全部通信管道及部分通信光纤的产权和路径的合法使用权，标的不动产项目使用环投数字科技的部分通信光纤资源并根据合同约定支付光纤使用费，2023 年、2024 年和 2025 年产生的光纤使用费（不含税）分别为 5.99 万元、10.48 万元和 7.86 万元，因每期的通讯光纤租赁合同的金额均低于 20 万，未达到原始权益人内部制度对履行采购招采程序的最低合同额要求，因此采用直接委托形式，收费标准在原始权益人所拥有的其他码头机房中统一适用，定价公允。

（3）不动产资产现金流来源于关联方的比例

标的不动产项目历史三年一期的现金流来源中源于关联方的比例分别为 27.78%、19.49%、14.79%和 4.64%，呈下降趋势。标的不动产项目客商中有 2 名关联方，为大沽口国际物流和临港货运，关联交易系原始权益人正常运营、履行产业职能形成，是原始权益人市场化运作过程中形成的既有整体性安排，具有必要性，符合相关法律法规的规定。原始权益人与大沽口国际物流和临港货运之间关联交易定价公允，与独立第三方价格无较大差异，不存在对交易之任何一方公允性造成影响的情形。

本项目凭借港口垄断性和“港口与工业一体化”模式形成产业集群效应，具备一定的抗风险能力。因大沽口国际物流仅作为代理商，而非粮油货物的实际货主，其自身的经营实力不会对本项目的经营稳定性造成不可控影响，考虑极端情况下，大沽口国际物流无法再与原始权益人开展业务，本项目仍可直接与被代理的公司直接建立合作关系或者更换为其他货代公司，本项目自经营情况受到的不利影响可控。临港货运非本项目直接的粮油货物客商或其代理商，报告期的收入来源于向其他非粮油码头的客商或者非生产业务提供临时停泊服务，占比极低，其与本项目的关联交易对本项目经营情况几乎不造成影响。

综上，标的不动产项目现金流来源于关联方的相关关联交易定价具备合理性及公允性，且基于关联方的业务模式，其可替代情况对本项目的经营影响程度亦可控。标的不动产项目现金流来源于关联方的交易的情况不影响标的不动产项目的市场化运营。

（三）尽职调查程序

1、项目组以书面审查、查询、书面确认等方式就原始权益人及其控股股东、实际控制人之间的关联交易情况进行了核查，包括：抽查项目公司关联交易合同；查阅中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为中喜财审 2025S03259 号的《审计报告》的关联交易披露情况。

2、项目组以书面确认等方式就原始权益人及运营管理机构的同业竞争情况进行了核查，包括：取得原始权益人和运营管理机构出具的《关于基础设施公募 REITs 相关事项的承诺函》。

五、财务与会计调查

（一）不动产资产财务报表

中喜会计师事务所按照中国注册会计师审计准则的规定审计了原始权益人基于标的不动产项目过往运营经验和合理假设编制的标的不动产项目备考财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 9 月 30 日的备考资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年度 1-9 月的备考利润表以及备考财务报表附注，并出具了编号为“中喜财审 2025S03259 号”无保留意见的审计报告。

1．备考资产负债表

表：不动产项目的备考资产负债表

单位：万元

项　目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、流动资产：				
货币资金	-	-	-	-
应收账款	-	48.00	186.00	265.98
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	**-**	**48.00**	**186.00**	**265.98**
二、非流动资产：				
固定资产	87,566.08	90,026.74	35,381.15	37,292.25
在建工程	19.57	19.57	53,505.38	51,451.31
无形资产	5,001.34	3,411.49	3,491.60	3,571.71
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**92,586.99**	**93,457.80**	**92,378.13**	**92,315.27**
资产总计	**92,586.99**	**93,505.80**	**92,564.13**	**92,581.25**
三、流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-

项　目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合同负债	1,211.16	3,021.99	1,454.75	1,778.31
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	1,068.54	2,207.55	2,060.11	1,762.81
其他应付款	-	-	-	-
其他流动负债	72.67	181.32	87.28	106.70
流动负债合计	**2,352.37**	**5,410.86**	**3,602.15**	**3,647.82**
四、非流动负债：				
长期借款	106,712.89	106,712.89	106,712.89	106,712.89
非流动负债合计	**106,712.89**	**106,712.89**	**106,712.89**	**106,712.89**
负债合计	**109,065.26**	**112,123.75**	**110,315.04**	**110,360.72**
所有者权益合计	**-16,478.27**	**-18,617.96**	**-17,750.91**	**-17,779.46**
负债和所有者权益总计	**92,586.99**	**93,505.80**	**92,564.13**	**92,581.25**

2．备考利润表

表：不动产项目的备考利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**13,707.91**	**21,795.33**	**20,020.62**	**18,648.93**
其中：营业收入	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
二、营业总成本	**9,433.74**	**12,965.14**	**11,780.16**	**11,597.68**
其中：营业成本	5,921.95	7,952.45	6,783.97	6,519.13
税金及附加	87.32	119.69	88.15	75.60
销售费用	593.25	850.55	823.56	733.89
管理费用	400.59	694.49	753.30	766.70
财务费用	2,430.63	3,347.96	3,331.18	3,502.36
其中：利息费用	2,430.63	3,347.96	3,331.18	3,502.36
财务收入	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
三、营业利润	**4,274.17**	**8,830.19**	**8,240.45**	**7,051.24**
加：营业外收入	-	-	-	-

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额	**4,274.17**	**8,830.19**	**8,240.45**	**7,051.24**
减：所得税费用	1,068.54	2,207.55	2,060.11	1,762.81
五、净利润	**3,205.63**	**6,622.64**	**6,180.34**	**5,288.43**
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**3,205.63**	**6,622.64**	**6,180.34**	**5,288.43**

3．财务报表的编制基础

备考财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制。基于备考财务报表之特殊编制目的，本备考财务报表不包括所有者权益变动表及现金流量表，且仅列报备考资产负债表及备考利润表。

由于备考财务报表的报告主体历史期间并非真实的公司实体，备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

备考财务报表基于标的不动产项目于备考报告期初即 2022 年 1 月 1 日之前已存在的基础，按照下述编制基础及相关会计政策进行编制：

（1）编制备考资产负债表

1）固定资产、在建工程、无形资产按照能直接归属到入池资产的项目按临港港务相关会计期间的账面金额予以确定。

2）应收账款、合同负债、其他流动负债项目按照能直接归属到入池资产的相关客商在临港港务相关会计期间的账面金额加总后予以确定。

3）长期借款根据《长期借款拆分及借款用途确认函》计入。

4)应付职工薪酬人工成本根据临港港务根据入池资产对应出具的人员方案对应的人工成本计入，应付职工薪酬视同当期支付。

5）应交税费包含与入池资产经营相关的税金，企业所得税按税法规定及备考利润表对应的应纳税所得额、按照所得税率 25%计算确定；增值税附加税费、环境保护税、印花税按入池资产收入占比分摊；增值税根据附加税费倒算计入；房产税、车船税、土地使用税等与入池资产直接相关的税费据实拆分列支，确保税费计量与入池资产收益匹配。除企业所得税外，其他税费均视同当期缴纳。

6）长期股权投资、使用权资产、长期待摊费用、其他非流动资产、递延收益项目与入池资产不相关，不纳入备考财务报表范围；货币资金、预付账款、应付账款、其他应收款等科目，由临港港务承继，不纳入备考财务报表范围；截至审计报告日与入池资产相关的长期应付款已全部偿还完毕，不纳入备考财务报表范围。

7）按上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

（2）编制备考利润表

1）营业收入项目按照临港港务入池资产相关会计期间实际发生的主营业务收入加总后予以确定。

2）营业成本项目除折旧、摊销、保险费、人工成本外，按照临港港务入池资产相关会计期间实际发生主营业务成本加总后予以确定。折旧、摊销按照入池资产对应计入；保险费中能够直接对应至入池资产的部分对应计入，其他保险费按照临港港务入池资产与非入池资产的收入比例进行分摊；人工成本按照临港港务以人员方案为基础进行拆分的数据计入，其中码头管理二部的人工成本计入营业成本。

3）备考利润表中的管理费用和销售费用，除人工成本、销售费用中的水深测绘费、航标维护费、维修费外，管理费用和销售费用的其他项目均属于间接费用，按照临港港务入池资产与其他非入池资产的收入比例进行分摊。人工成本按照临港港务以人员方案为基础进行拆分的数据计入，其中高管、综合办公室、组织人力部党群工作部、纪检监督（察）室、计划财务部、企业管理部、合规审计部、采购管理部的人工成本计入管理费用，业务经营部、科信设施部、安全环保部、调度中心的人工成本计入销售费用；销售费用中的水深测绘费按照合同约定的金额拆分；航标维护费、维修费与入池资产不相关，不计入备考利润表中。

4）财务费用主要包括利息费用，以计入备考资产负债表的长期借款为基数，按照对应合同利率计算利息费用总额，减去账面已资本化的入池资产相关利息费用后计入财务费用的利息费用。

5）税金及附加项目按照如下方法进行列示：房产税及土地使用税以临港港务入池资产为基础，按照入池资产在临港港务相关会计期间实际发生的房产税及土地使用税金额加总后予以确定；其他项目按照临港港务入池资产与非入池资产的收入比例进行分摊。

6）所得税费用项目以所得税率25%按照本备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产和递延所得税负债。

7）未考虑不动产项目重组产生的费用及税务等影响。

4．合并范围及变化情况

项目公司无长期股权投资，不涉及合并报表。

5．重大影响的会计政策和会计估计

（1）会计期间

本项目会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2022 年 1 月 1 日起至 2025 年 9 月 30 日止。

（2）记账本位币

本项目的记账本位币为人民币。

（3）记账基础和计价原则

本项目会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（4）固定资产

1）固定资产的确认条件

本项目固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本项目固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2）固定资产分类及折旧政策

本项目采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本项目确定各类固定资产的年折旧率如下：

表：固定资产的使用年限、预计残值率及年折旧率

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	20-50 年	5	1.90-4.75
机器设备	10-15 年	5	6.33-9.50
运输工具	5 年	5	19
办公设备	5 年	5	19

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本项目对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

3）大修理费用

本项目对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

（5）在建工程

本项目在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

（6）无形资产

本项目无形资产为土地使用权、海域使用权、软件。

本项目无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

表：无形资产的使用寿命及摊销方法

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5-10 年	直线法	
海域使用权	50 年	直线法	
土地使用权	50 年	直线法	

本项目于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

（二）不动产项目财务状况及经营业绩分析

1．资产情况分析

（1）各期末主要资产情况

表：不动产项目近 3 年及一期末的资产结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
应收账款	-	0.00%	48.00	0.05%	186.00	0.20%	265.98	0.29%
流动资产合计	-	**0.00%**	**48.00**	**0.05%**	**186.00**	**0.20%**	**265.98**	**0.29%**
非流动资产：								
固定资产	87,566.08	94.58%	90,026.74	96.28%	35,381.15	38.22%	37,292.25	40.28%
在建工程	19.57	0.02%	19.57	0.02%	53,505.38	57.80%	51,451.31	55.57%
无形资产	5,001.34	5.40%	3,411.49	3.65%	3,491.60	3.77%	3,571.71	3.86%
非流动资产合计	**92,586.99**	**100.00%**	**93,457.80**	**99.95%**	**92,378.13**	**99.80%**	**92,315.27**	**99.71%**
资产总计	**92,586.99**	**100.00%**	**93,505.80**	**100.00%**	**92,564.13**	**100.00%**	**92,581.25**	**100.00%**

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的资产规模分别为 92,581.25 万元、92,564.13 万元、93,505.80 万元和 92,586.99 万元。

从资产构成上看，标的不动产项目的资产主要包括固定资产、无形资产、在建工程、和应收账款，标的不动产项目的资产以非流动资产为主。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动资产分别为 92,315.27 万元、92,378.13 万元、93,457.80 万元和 92,586.99 万元，分别占资产总额的 99.71%、99.80%、99.95%和 100.00%，在资产总额中占比较为稳定。

（2）流动资产情况

2022-2024 年末，标的不动产项目的流动资产均为应收账款，金额分别为 265.98 万元、186.00 万元和 48.00 万元，占总资产比重为 0.29%、0.20%和 0.05%，应收账款账龄均在 1 年以内（含 1 年），回款情况良好，主要欠款方为大沽口国际物流。2022-2024 年末，标的不动产项目的应收账款均未计提坏账准备，主要系应收账款被归类为低信用风险组合或因账龄在 1 年以内（含 1 年）。2025 年 9 月末无流动资产，应收账款的主要情况如下：

表：不动产项目近 3 年及一期末的应收账款

单位：万元

账　龄	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	-	-	48.00	-	186.00	-	265.98	-
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合　计	-	-	48.00	-	186.00	-	265.98	-

（3）非流动资产情况

表：不动产项目近 3 年及一期末的非流动资产结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	87,566.08	94.58%	90,026.74	96.25%	35,381.15	38.33%	37,292.25	39.77%
在建工程	19.57	0.02%	19.57	0.02%	53,505.38	57.97%	51,451.31	54.87%
无形资产	5,001.34	5.40%	3,411.49	3.65%	3,491.60	3.78%	3,571.71	3.81%
非流动资产合计	**92,586.99**	**100.00%**	**93,537.91**	**100.00%**	**92,298.02**	**100.00%**	**93,773.27**	**100.00%**

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动资产主要包括固定资产、在建工程和无形资产。

1）固定资产

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的固定资产分别为 37,292.25 万元、35,381.15 万元、90,026.74 万元和 87,566.08 万元。固定资产主要包括房屋及构筑物、机器设备和办公设备。其中，房屋及构筑物规模分别为 24,571.47 万元、24,033.51 万元、79,641.58 万元和 78,432.47 万元，占固定资产比例分别为 65.89%、67.93%、88.46%、89.57%，房屋及构筑物 2024 年末较 2023 年末显著增加，主要是由于 2024 年粮油物流中心一期的筒仓及配套项目工程和粮油码头连接廊道工程由在建工程转入固定资产所致。

表：不动产项目近 3 年及一期末的固定资产结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	78,432.47	89.57%	79,641.58	88.46%	24,033.51	67.93%	24,571.47	65.89%
机器设备	8,783.82	10.03%	9,967.95	11.07%	11,226.73	31.73%	12,672.97	33.98%
办公设备	349.79	0.40%	417.21	0.46%	120.91	0.34%	47.81	0.13%
合计	**87,566.08**	**100.00%**	**90,026.74**	**100.00%**	**35,381.15**	**100.00%**	**37,292.25**	**100.00%**

2）在建工程

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的在建工程分别为 51,451.31 万元、53,505.38 万元、19.57 万元和 19.57 万元。2024 年末较 2023 年末在建工程大幅减少，主要是由于 2024 年粮油物流中心一期的筒仓及配套项目工程和粮油码头连接廊道工程由在建工程转入固定资产所致。

3）无形资产

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的无形资产分别为 3,571.71 万元、3,491.60 万元、3,411.49 万元和 5,001.34 万元。无形资产均为土地使用权。2022-2024 年末，无形资产规模逐年小幅减少，主要系无形资产摊销所致。2025 年 9 月末无形资产较 2024 年末显著增加，主要系标的不动产项目于 2025 年 3 月通过招拍挂程序获取 2、3 号粮油码头土地使用权所致，不动产权证号为“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”。

2．负债情况分析

表：不动产项目近 3 年及一期末的负债结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
合同负债	1,211.16	1.11%	3,021.99	2.70%	1,454.75	1.32%	1,778.31	1.61%
应交税费	1,068.54	0.98%	2,004.61	1.79%	1,857.16	1.69%	1,559.85	1.42%
其他流动负债	72.67	0.07%	181.32	0.16%	87.28	0.08%	106.70	0.10%
流动负债合计	2,352.37	2.16%	**5,207.93**	**4.65%**	**3,399.20**	**3.09%**	**3,444.86**	**3.13%**

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
长期借款	106,712.89	97.84%	106,730.10	95.35%	106,730.10	96.91%	106,730.10	96.87%
非流动负债合计	**106,712.89**	**97.84%**	**106,730.10**	**95.35%**	**106,730.10**	**96.91%**	**106,730.10**	**96.87%**
负债总额	**109,065.26**	**100.00%**	**111,938.03**	**100.00%**	**110,129.30**	**100.00%**	**110,174.97**	**100.00%**

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的负债规模分别为 110,360.72 万元、110,315.04 万元、112,123.75 万元和 109,065.26 万元。

从负债构成上看，标的不动产项目的负债主要包括合同负债、应交税费、其他流动负债和长期借款，以非流动负债为主。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动负债均为106,712.89万元，分别占负债总额的96.69%、96.73%、95.17%和97.84%，在负债总额中占比较为稳定。

（1）流动负债情况

表：不动产项目近 3 年及一期末的流动负债结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占流动负债比例	金额	占流动负债比例	金额	占流动负债比例	金额	占流动负债比例
合同负债	1,211.16	51.49%	3,021.99	58.03%	1,454.75	42.80%	1,778.31	51.62%
应交税费	1,068.54	45.42%	2,004.61	38.49%	1,857.16	54.64%	1,559.85	45.28%
其他流动负债	72.67	3.09%	181.32	3.48%	87.28	2.57%	106.70	3.10%
流动负债合计	**2,352.37**	**100.00%**	**5,207.93**	**100.00%**	**3,399.20**	**100.00%**	**3,444.86**	**100.00%**

2022-2024年末及2025年9月末，标的不动产项目的流动负债分别为3,647.82万元、3,602.15 万元、5,410.86 万元和 2,352.37 万元。流动负债主要由合同负债和应交税费构成。

合同负债为客商预付的港口费用（不含税），标的不动产项目的结算模式主要为预收款模式，在不动产项目实际收费过程中按船结费，计费数量以海关放行单上的数量为准，客商原则上应于每条船靠泊前预付该船港口作业包干费。船舶离港后，根据作业确认单据进行结算，差额部分实行多退少补。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，合同负债金额分别为 1,778.31 万元、1,454.75 万元、3,021.99 万元和 1,211.16 万元，占同期流动负

债总额的比重分别是 48.75%、40.39%、55.85%和 51.49%，合同负债的规模主要受船舶进港时间波动的影响。

假设除企业所得税外，其他税费均视同当期缴纳。故最近 3 年及一期末标的不动产项目的应交税费均为应交企业所得税，金额分别为 1,762.81 万元、2,060.11 万元、2,207.55 万元和 1,068.54 万元，主要受每期利润总额变动的影响。

其他流动负债均为待转销项税额，2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，金额分别为 106.70 万元、87.28 万元、181.32 万元和 72.67 万元。

（2）非流动负债

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动负债均为长期借款，金额为 106,712.89 万元。

3．经营情况分析

（1）营业收入分析

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的营业收入主要为港口资产使用收入，具体构成如下：

表：不动产项目近三年及一期的收入构成及占比

单位：万元

科目		2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
港口作业包干费	金额	11,691.01	18,123.14	17,522.51	15,167.78
	占比	85.29%	83.15%	87.52%	81.33%
库场使用费	金额	646.14	1,657.61	924.71	2,030.03
	占比	4.71%	7.61%	4.62%	10.89%
粮油廊道输送费	金额	1,082.65	1,497.51	1,161.01	1,004.64
	占比	7.90%	6.87%	5.80%	5.39%
码头停泊费	金额	202.72	403.27	314.44	363.84
	占比	1.48%	1.85%	1.57%	1.95%
其他	金额	85.39	113.81	97.94	82.63
	占比	0.62%	0.52%	0.49%	0.44%
合计		13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93

最近 3 年及一期，标的不动产项目分别实现营业收入 18,648.93 万元、20,020.62 万元、21,795.33 万元和 13,707.91 万元，主营收入来源包括港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费和码头停泊费，其中占比最高的收入来源为港口作业包干费，最近 3 年

及一期分别实现港口作业包干费收入 15,167.78 万元、17,522.51 万元、18,123.14 万元和 11,691.01 万元。

标的不动产项目在 2022 年-2024 年期间，营业收入呈稳步增长趋势，2023 年、2024 年的年增长率分别为 7.36%和 8.86%，主要系吞吐量逐年上升，2025 年 1-9 月份，本项目的核心货类大豆的吞吐量水平保持相对稳定，营业收入出现下滑主要系其他粮食吞吐量下降所致。其他粮食吞吐量下降的原因主要如下：（1）国际粮价于 2024 年年底触底回升，国内玉米、小麦连续丰收，市场供应充足，国内价格承压下行，国内外价格倒挂现象结束，进口利润窗口关闭，贸易型进口行为大幅度缩减。（2）国内玉米产量增长，政策性稻谷、小麦的定向销售投放市场，分流了对进口玉米和小麦的需求。

（2）营业成本分析

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的营业成本构成如下：

表：不动产项目近三年及一期的成本构成及占比

单位：万元

科目		2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
劳务费	金额	2,089.55	3,365.35	2,869.69	2,773.95
	占比	35.28%	42.32%	42.30%	42.55%
折旧及摊销	金额	2,447.46	2,468.95	2,079.12	2,078.13
	占比	41.33%	31.05%	30.65%	31.88%
水电费	金额	495.15	848.28	775.21	658.66
	占比	8.36%	10.67%	11.43%	10.10%
材料费	金额	318.59	577.72	402.89	265.62
	占比	5.38%	7.26%	5.94%	4.07%
工资	金额	281.10	345.95	364.51	365.08
	占比	4.75%	4.35%	5.37%	5.60%
维修费	金额	160.93	178.35	173.41	258.60
	占比	2.72%	2.24%	2.56%	3.97%
保险费	金额	91.91	43.42	48.20	58.63
	占比	1.55%	0.55%	0.71%	0.90%
技术服务费及咨询费	金额	16.45	58.25	31.15	30.15
	占比	0.28%	0.73%	0.46%	0.46%
租赁费	金额	-	32.08	22.64	7.55

科目		2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
	占比	0.00%	0.40%	0.33%	0.12%
其他	金额	20.83	34.10	17.15	22.75
	占比	0.35%	0.43%	0.25%	0.35%
营业成本合计		**5,921.95**	**7,952.45**	**6,783.97**	**6,519.13**
付现营业成本合计		**3,474.49**	**5,483.50**	**4,704.85**	**4,441.00**

近 3 年及一期，标的不动产项目分别实现营业成本 6,519.13 万元、6,783.97 万元、7,952.45 万元和 5,921.95 万元。其中，占比最大的成本支出是劳务费，劳务费是委托为标的不动产项目提供船舶装卸业务、筒仓业务等港口作业发生的劳务支出。折旧及摊销主要包括房屋建筑物、机器设备的折旧和土地使用权的摊销。水电费为标的不动产项目的能耗支出。材料费主要为备品备件的采购支出。人员成本主要为标的不动产项目运营团队码头管理二部的人员工资等。其他营业成本主要包括保险费、技术服务费及咨询费、租赁费等。近 3 年及一期，付现营业成本分别为 4,441.00 万元、4,704.85 万元、5,483.50 万元和 3,474.49 万元，付现营业成本呈现先升后降的变动趋势，与营业收入变动趋势相同。

（3）主要费用情况分析

1）主要费用及其占营业收入的比重情况

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的主要费用情况如下：

表：不动产项目近三年及一期的主要费用情况

单位：万元

科目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	593.25	4.33%	850.55	3.90%	823.56	4.11%	733.89	3.94%
管理费用	400.59	2.92%	694.49	3.19%	753.30	3.76%	766.70	4.11%
财务费用	2,430.63	17.73%	3,347.96	15.36%	3,331.18	16.64%	3,502.36	18.78%
税金及附加	87.32	0.64%	119.69	0.55%	88.15	0.44%	75.60	0.41%
合计	**3,511.79**	**25.62%**	**5,012.69**	**23.00%**	**4,996.20**	**24.96%**	**5,078.55**	**27.23%**

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的费用主要由税金及附加、销售费用、管理费用和财务费用构成，各项费用占主营业务收入的比例均较为稳定。

2）财务费用

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的财务费用分别为 3,502.36 万元、3,331.18 万元、3,347.96 万元、2,430.63 万元，均系标的不动产项目向银行借款产生的利息支出。

3）销售费用

不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的销售费用情况如下：

表：不动产项目近三年及一期的销售费用及构成情况

单位：万元

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	301.69	365.13	339.84	300.34
安全生产费	107.84	204.55	186.32	84.44
保安费	106.41	198.58	215.86	239.11
技术服务费	63.57	54.43	45.13	19.75
光纤使用费	4.21	8.51	14.43	18.97
咨询服务费	3.95	9.02	6.25	5.43
防疫支出	-	-	-	58.57
其他	5.58	10.34	15.72	7.29
合　计	**593.25**	**850.55**	**823.56**	**733.89**

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的销售费用分别为 733.89 万元、823.56 万元、850.55 万元及 593.25 万元，占营业收入的比例分别为 3.94%、4.11%、3.90%及 4.33%，占比相对平稳。销售费用主要由职工薪酬、安全生产费、保安费和技术服务费构成，其中安全生产费主要为标的不动产项目现场安全培训、检查及购买安全物资的支出，技术服务费主要为环保和安全监测、检测及信息化服务费等。

4）管理费用

标的不动产项目 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月的管理费用情况如下：

表：不动产项目近三年及一期的管理费用及构成情况

单位：万元

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
物业管理费	148.05	277.04	299.05	274.05
职工薪酬	141.19	207.53	214.12	233.69

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
电费	40.77	77.32	81.71	70.32
咨询服务费	16.86	31.80	42.69	44.56
水费	8.42	14.64	18.36	9.93
技术服务费	7.83	6.60	10.67	20.57
办公费	6.36	17.79	21.88	29.05
党建经费	5.86	2.27	12.78	1.36
维修费	5.29	14.45	4.76	7.33
燃料费	3.22	5.75	6.21	7.50
车辆费用	2.36	5.11	6.27	5.17
租赁费	2.11	4.16	8.22	6.88
宣传费	0.47	8.50	8.62	32.48
其他	11.78	21.53	17.97	23.81
合计	**400.59**	**694.49**	**753.30**	**766.70**

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的管理费用分别为 766.70 万元、753.30 万元、694.49 万元及 400.59 万元，占营业收入的比例分别为 4.11%、3.76%、3.19%及 2.92%，标的不动产项目的管理费用呈现逐年下降趋势，费用管控良好。管理费用主要由物业管理费、职工薪酬、咨询服务费和水电费构成。

5）税金及附加

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的税金及附加情况如下：

表：不动产项目近三年及一期的税金及附加及构成情况

单位：万元

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	47.27	59.80	40.37	33.72
教育费附加	20.26	25.63	17.30	14.45
地方教育费附加	13.51	17.09	11.53	9.64
土地使用税	3.52	4.70	4.70	4.70
房产税	1.70	2.27	2.27	2.27
印花税	0.93	9.55	8.35	6.59
车船税	0.09	0.62	0.68	0.62
环境保护税	0.04	0.04	2.95	2.81

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其他	-	-	-	0.80
合　计	**87.32**	**119.69**	**88.15**	**75.60**

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的税金及附加主要由城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地使用税和房产税构成。其中，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加主要受营业收入的影响而波动，土地使用税和房产税金额较为稳定。

（4）盈利能力分析

表：不动产项目备考财务报表盈利情况分析

单位：万元

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
营业成本	5,921.95	7,952.45	6,783.97	6,519.13
其中：付现营业成本	3,474.49	5,483.50	4,704.85	4,441.00
毛利润	7,785.96	13,842.88	13,236.65	12,129.80
毛利率	56.80%	63.51%	66.12%	65.04%
（营业收入-付现营业成本）/营业收入	74.65%	74.84%	76.50%	76.19%
净利率	23.39%	30.39%	30.87%	28.36%

2022-2024 年度和 2025 年 1-9 月，标的不动产项目毛利率分别为 65.04%、66.12%、63.51%和 56.80%，均保持在较高水平。2025 年 1-9 月期间的毛利率下降主要系折旧和摊销金额增加导致，剔除非付现成本后的毛利率分别为 76.19%、76.50%、74.84%和 74.65%，报告期间内的毛利率水平保持稳定，盈利能力和成本管控能力较为良好。

4．日后事项、或有事项及其他重要事项

（1）日后事项

无。

（2）诉讼或仲裁、担保等事项

无。

（3）担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况

无。

（4）资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

截至 2025 年 9 月末，标的不动产项目的长期借款金额为 106,712.89 万元，具体借款情况如下：

临港港务于 2025 年 9 月 29 日与建行天津自贸分行签订了编号为“HTU120670000FBWB2025N001E”的《固定资产贷款合同》，合同约定的贷款金额为 106,712.89 万元，该笔固定资产贷款的用途为置换标的不动产项目的存量融资，贷款期限为 23 年，贷款利率为 5Y LPR-51bp。

截至尽职调查基准日，临港港务尚未完成存量融资对应标的不动产项目的抵押解除手续，截至本联合尽职调查报告出具日，上述存量融资已经由固定资产贷款置换且相应抵押手续已解除，不动产基金成立后拟保留 49,000.00 万元的贷款金额。

（5）其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

无。

（三）不动产项目运营数据

1．标的不动产项目现金流的真实性

（1）标的不动产资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动

根据原始权益人提供的项目立项、建设、节能审查、环境影响评价、竣工验收等文件，并根据原始权益人持有的资质及出具的说明函确认，完成重组前，原始权益人为不动产资产的持有及运营主体，权利归属明确、资产范围明确。原始权益人拟于不动产基金发行前，将标的不动产项目重组至项目公司，重组完成后，项目公司合法合规持有标的不动产项目并将取得换发的相关权属证书，办理《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，权利归属明确、资产范围明确。

原始权益人作为标的不动产项目的合法使用权人和/或所有权人，以合法形式根据其与客户签署的业务协议或其他法律协议收取港口作业包干费、库场使用费（库场使用费）、粮油廊道输送费、码头停泊费和其他经营性收费，标的不动产项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，标的不动产项目现金流真实有效。

（2）形成不动产资产的法律协议或文件合法、有效

关于形成不动产资产的相关文件依据详见本联合尽职调查报告的“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“六、不动产项目情况”之“（二）不动产项目建设的合法合规性”。

2．标的不动产项目现金流稳定性

（1）运营时间

2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目的运营起始时间分别为 2014 年 9 月和 2019 年 12 月，截至尽调基准日，已分别运营超过 10 年和 5 年。

（2）历史现金流稳定性

标的不动产项目运营收入基于市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，标的不动产项目近 3 年及一期不涉及政府补贴。

表：标的不动产项目近 3 年及一期收益情况

单位：万元、%

类别（万元）	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
营业成本	5,921.95	7,952.45	6,783.97	6,519.13
净利润	3,205.63	6,013.84	5,571.49	4,679.56
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	9,152.26	14,647.10	13,650.75	12,631.74
经营性净现金流	5,649.09	13,110.52	11,875.83	13,195.94
扣除非常态化资本性支出的经营性净现金流	7,318.50	15,789.58	12,831.13	13,195.94

注 1．息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

注 2：扣除非常态化资本性支出的经营性净现金流=经营性净现金流+非常态化资本性支出，其中非常态化资本性支出系标的不动产项目建设一次性大额支出，主要包括粮油物流中心一期筒仓项目二阶段工程尾款、粮油连接廊道工程尾款和 2、3 号粮油码头项目土地出让金，不属于未来运营期间常态化发生支出。

近 3 年一期，标的不动产项目营业收入分别为 18,648.93 万元、20,020.62 万元、21,795.33 万元和 13,707.91 万元，扣除非常态化资本性支出的经营性净现金流分别为 13,195.94 万元、12,831.13 万元、15,789.58 万元和 7,318.50 万元，总体看来，营业收入及经营性净现金流基本保持稳定。

1）标的不动产项目收入来源情况

标的不动产项目以 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目提供港口的装卸和筒仓堆存等服务，主要货类为散粮和食用油。最近 3 年及一期，标的不动产项目分别实现营业收入 18,648.93 万元、20,020.62 万元、21,795.33 万元和 13,707.91 万元，主要收入来源包括港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、码头停泊费和其他。其中，港口作业包干费根据《港口收费计费办法》，服务范围包括由标的不动产项目资

产提供的装卸、搬移、通风、倒仓等一系列服务， 最近 3 年及一期，分别实现港口作业包干费收入 15,167.78 万元、17,522.51 万元、18,123.14 万元和 11,691.01 万元，平均收入贡献占比为 84.27%。库场使用费对应《港口收费计费办法》中的库场使用费，实际运营中结合客户特性及需求制定，一般会给予客户一定期限的筒仓使用期，超过后按照实际堆存天数和不同堆存周期的收费标准计价。

表：标的不动产项目最近 3 年及一期收入结构

单位：万元

		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
营业收入	金额	18,648.93	20,020.62	21,795.33	13,707.91
港口作业包干费	金额	15,167.78	17,522.51	18,123.14	11,691.01
	占比	81.33%	87.52%	83.15%	85.29%
库场使用费	金额	2,030.03	924.71	1,657.61	646.14
	占比	10.89%	4.62%	7.61%	4.71%
粮油廊道输送费	金额	1,004.64	1,161.01	1,497.51	1,082.65
	占比	5.39%	5.80%	6.87%	7.90%
码头停泊费	金额	363.84	314.44	403.27	202.72
	占比	1.95%	1.57%	1.85%	1.48%
其他	金额	82.63	97.94	113.81	85.39
	占比	0.44%	0.49%	0.52%	0.62%

2）标的不动产项目吞吐量情况

标的不动产项目历史吞吐量情况如下表所示：

表：标的不动产项目最近 3 年及一期吞吐量情况

单位：万吨

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
吞吐量	434.95	514.28	533.67	335.22
其中：大豆	374.25	437.00	422.04	326.65
其他粮食	50.48	62.21	104.98	7.36
食用油	10.23	15.07	6.65	1.20

2022 年-2024 年吞吐量分别为 434.95 万吨、514.28 万吨和 533.67 万吨，保持稳定增长。2025 年 1-9 月期间，本项目的核心货类大豆的吞吐量水平保持相对稳定，吞吐量出现下滑主要系其他粮食吞吐量下降所致。其他粮食吞吐量下降的原因主要如下：

a.国际粮价于 2024 年年底触底回升，国内玉米、小麦连续丰收，市场供应充足，国内价格承压下行，国内外价格倒挂现象结束，进口利润窗口关闭，贸易型进口行为大幅度缩减。

b.国内玉米产量增长，政策性稻谷、小麦的定向销售投放市场，分流了对进口玉米和小麦的需求。

3）港口作业包干费价格

最近 3 年及一期港口作业包干费价格保持基本稳定，标的不动产项目历史港口作业包干费价格情况如下表所示：

表：标的不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况[2]

单位：元/吨

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
粮食港口作业包干费价格	35.37	34.67	34.21	34.95
食用油港口作业包干费价格	14.34	14.34	14.34	14.34

3．不动产资产现金流独立性

根据重组安排，原始权益人拟于不动产基金发行前，将标的不动产项目重组至项目公司，重组完成后，项目公司合法合规持有标的不动产项目并将取得相关权属证书，办理《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》等与不动产资产运营相关的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料，不动产资产的所有权将与原始权益人相独立。

项目公司将设立独立的基本户和运营收支账户，由基金管理人和监管银行共同对项目公司收入和预算支出进行监管。标的不动产项目的所有收入直接归集到基本户，并根据基金管理人批准的月度资金计划按月向项目公司运营收支账户转付资金。基本户和运营收支账户的所有支出均需经基金管理人和监管银行审批。该机制可以防范标的不动产项目现金流被混同和挪用，标的不动产项目现金流独立于原始权益人。

不动产资产未来运营收入来源于港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、码头停泊费和其他经营性收费，不涉及政府补贴。

标的不动产项目客商中有 2 名关联方，关联交易系原始权益人正常运营、履行产业

[2] 最近三年及一期的的港口作业包干费价格（不含税）依据财务当期确认的港口作业包干费收入除以对应结算单的吞吐量计算，故此处港口作业包干费价格为各货类平均价格，港口作业包干费标准涉及商业机密，未全部披露。

职能形成，是原始权益人市场化运作过程中形成的既有整体性安排，具有必要性，符合相关法律法规的规定，关联方具体情况如下：

大沽口国际物流为原始权益人的全资子公司，主要交易内容包括提供装卸服务、堆存服务、粮油廊道输送服务。原始权益人与大沽口国际物流采用市场化、灵活的合作方式，定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则。标的不动产项目所有的港口收费合同的定价均基于《港口收费计费办法》的相关规定制定，实行市场调节价的收费项目如港口作业包干费、库场使用费会结合客户本身的资质、历史合作情况以及运输、储存的差异化需求在基准价格上基于市场化的商务谈判情况进行调整。每份合同签订前均履行了业务合同审批必要的决策程序，关联交易的审批程序符合《公司法》等相关法律法规的规定、《公司章程》及其他公司内部管理制度的要求。合同定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，不存在对交易之任何一方公允性造成影响的情形。本项目直接现金流提供方为大沽口国际物流，但穿透后的现金流提供方则为多方且均为非关联方，穿透现金流来源于关联方的比例为 0%。

临港货运为原始权益人持股 65%的子公司，主要交易内容为提供船舶停泊服务，粮油码头停泊费的定价严格实行政府指导价，与独立第三方价格无差异，不存在对交易之任何一方的公允性造成影响的情形，且本项目与临港货运交易金额占项目总收入比例较低。

表：标的不动产项目最近 3 年及一期关联方收入占比

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
大沽口国际物流	港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、其他	5,180.95	3,901.79	3,222.73	636.17
临港货运	码头停泊费	0.04	0.23	-	0.42
合计	/	5,180.99	3,902.02	3,222.73	636.59
项目总收入	/	18,648.93	20,020.62	21,795.33	13,707.91
关联交易占比	/	27.78%	19.49%	14.79%	4.64%

4．标的不动产项目现金流分散性

（1）前五大客商情况

截至2025年9月30日，标的不动产项目吞吐量前五大客商累计占比分别为59.48%、19.67%、18.30%、2.20%以及 0.36%。标的不动产项目前五大客商分布情况如下：

表：标的不动产项目前五大客商分布情况

客户名称	与原始权益人关联关系	业务性质	2025 年 1-9 月收入情况		2025 年 1-9 月吞吐量情况	
			金额（万元）	占整体比例	吞吐量（万吨）	占整体比例
客商 1	第三方	货物代理	7,348.82	53.61%	199.38	59.48%
客商 2	第三方	粮食储备	2,726.25	19.89%	65.93	19.67%
客商 3	第三方	粮油加工	2,776.51	20.25%	61.34	18.30%
大沽口国际物流	原始权益人子公司	货物代理	636.17	4.64%	7.36	2.20%
客商 6	第三方	粮油加工	17.43	0.13%	1.20	0.36%
合计/占整体比例			**13,505.18**	**98.52%**	**335.22**	**100.00%**

本项目客商集中度较高，为缓释客商集中度风险，本基金设置了完善的运营安排及风险应对预案，包括：

（1）本项目主要收费原则上采取预收模式，降低单一客商由于拒绝履约而导致的运营风险。

（2）《运营管理服务协议》制定与不动产项目运营净收入挂钩的相关考核安排，督促运营管理机构逐步扩展客商。

（2）重要现金流提供方

2024 年，标的不动产项目的重要现金流提供方包括客商 1、客商 2、客商 3 及关联方大沽口国际物流，租赁面积及租金收入情况如下：

表：标的不动产项目重要现金流提供方情况

客户名称	与原始权益人关联关系	业务性质	2024 年收入情况		2024 年吞吐量情况	
			金额（万元）	占比	金额（万吨）	占比
客商 1	第三方	货物代理	8,865.78	40.68%	249.17	46.69%
客商 3	第三方	粮食储备	4,009.89	18.40%	88.46	16.58%
客商 2	第三方	粮油加工	3,422.50	15.70%	84.83	15.90%
大沽口国际物流	原始权益人子公司	货物代理	3,222.73	14.79%	59.25	11.10%

从重要现金流提供方的吞吐量和收入占比来看，标的不动产项目的客商较为集中，符合行业特征。一方面，海运行业普遍采用货物代理模式，对于具备区域优势的货物代理容易逐渐形成规模效应。另一方面，本项目所在大沽口港区已形成北方最大的粮油食

品加工基地，2、3 粮油码头和粮油物流中心一期通过架设直通工厂的粮油运输综合管廊，打造出“前港后厂”产业空间布局，受益于“前港后厂”的运营模式，标的不动产项目主要收入来源于周边已建厂的大型粮油生产加工企业和政策性粮食储备企业，其均与标的不动产项目建立了长期、稳定、深入的合作关系，具备较强的合作粘性且需求旺盛。

表：重要现金流提供方合作情况

客户名称	业务性质	周边建厂情况	首次合作年份	累计合作期限
客商 1	货物代理	客商 4、客商 5 均已在项目周边建厂	2015 年	超 10 年
客商 3	粮食储备	已在项目周边建厂	2016 年	超 9 年
客商 2	粮油加工	已在项目周边建厂	2014 年	超 10 年
大沽口国际物流	货物代理	未建厂，业务模式为货物代理，无需加工生产或仓储	2021 年	超 4 年

1）客商 1

①基本情况

经适当核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，客商 1 成立于 2012 年，主要从事国际货物运输代理、国内货物运输代理、国内集装箱货物运输代理、普通货物仓储服务、出入境检疫处理以及烟草制品零售等业务。客商 1 深耕天津临港区域十余年，专注于为港口企业提供高效、合规的进出口代理服务，凭借丰富的行业经验、优质的客户资源和卓越的服务能力，已成为天津临港代理领域的标杆企业。

最近 3 年及一期，标的不动产项目直接重要现金流提供方为客商 1，其主要经营货物代理业务，穿透后的客商共有 3 家企业，分别是客商 4、客商 5 和客商 7，其中客商 4 和客商 5 在最近 3 年及一期吞吐量占客商 1 代理总吞吐量的比重超过 99.7%。

最近 3 年及一期，客商 4 在标的不动产项目的吞吐量分别为 101.70 万吨、125.40 万吨、132.57 万吨和 108.22 万吨，占同期标的不动产项目总吞吐量的比重分别为 23.38%、24.38%、24.84%和 32.28%。客商 4 为外商投资企业法人独资企业，成立于 2009 年，是世界 500 企业在中国的重要布局，其集团公司是全球领先的农产品贸易与加工企业之一。客商 4 已经入驻在标的不动产项目后方并建立生产作业基地（包含 12 座筒仓），地理区位与产业链价值均与标的基础施设项目深度绑定。客商 4 涵盖了特种饲料蛋白生产、油籽油料加工等多个领域。除了农产品加工业务外，食品销售也是客商 4 的主营业务之一，

其核心产品线广泛涵盖了包括食用油在内的多种食品类别，产品主要覆盖北京市、天津市、河北省、河南省等省市。根据客商 4 提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年客商 4 营业收入分别为 64.01 亿元、65.65 亿元和 60.93 亿元，期末总资产分别为 14.04 亿元、16.14 亿元和 12.82 亿元，客商 4 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 4 无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 4 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 4 具备较好的履约能力。

最近 3 年及一期，客商 5 在标的不动产项目的吞吐量分别为 97.24 万吨、127.21 万吨、116.60 万吨和 92.59 万吨，占同期标的不动产项目总吞吐量的比重分别为 22.36%、24.73%、21.85%和 27.62%。客商 5 为一家大型农产品加工企业，成立于 2007 年，由世界500强公司与知名跨国企业合资组建。客商5的主营业务是以优质的进口大豆为原料，生产豆粕、大豆原油等产品。客商 5 主产品豆粕作为饲料的核心蛋白原料，主要销往北京、天津、河北、山东等地区的饲料集团及大型养殖企业；产品大豆原油作为豆油精炼企业的加工原料以及国家储备物资，主要销往天津及周边的油脂精炼厂以及国家储备库，同时有部分产品作为饲料用油销往周边饲料生产企业，为北京、天津、河北等地区的肉、蛋、奶及食用油稳定供应，对平抑物价起到积极的作用。客商 5 为某美股上市公司的中国境内运营平台之一，因保密原因未提供 2022 年-2024 年度的审计报告，该上市公司 2022 年-2024 年营业收入分别为 672.32 亿美元、595.40 亿美元和 531.08 亿美元，期末总

资产分别为 245.80 亿美元、253.72 亿美元和 248.99 亿美元。考虑到客商 5 所属的美股上市公司规模较大、财务状况稳健，且客商 5 自 2017 年以来选择标的不动产项目作为其进口粮食的首选作业码头，预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展。

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 5 无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 5 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 4 具备较好的履约能力。

②公司财务及资信情况

根据客商 1 提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年客商 1 营业收入分别为 0.89 亿元、1.08 亿元和 1.15 亿元，期末总资产分别为 0.22 亿元、0.15 亿元和 0.22 亿元，客商 1 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 1 无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站

（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 1 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 1 具备较好的履约能力。

③关联关系及过往业务合作情况

客商 1 与原始权益人无关联关系，自 2015 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 10 年，其现行生效的合同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

2）客商 2

①基本情况

经适当核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，客商 2 成立于 2009 年，是深交所主板上市国有控股企业下属公司，主要从事大豆饲料加工、食用油加工、油脂中转及贸易等。客商 2 是为实现对京津冀地区粮油市场宏观调控，抵御市场风险的重要骨干企业。

②公司财务及资信情况

经适当核查客商 2 所属上市公司公开披露信息，客商 2 所属上市公司的植物油加工产能主要集中在客商 2。根据上市公司公开披露 2022 年-2024 年年度报告，客商 2 所属上市公司总资产分别为 61.05 亿元、64.97 亿元和 67.01 亿元，营业收入分别为 128.58 亿元、116.02 亿元和 114.35 亿元，客商 2 总资产分别为 24.94 亿元、24.06 亿元和 25.45 亿元，营业收入分别为 66.23 亿元、55.67 亿元和 46.10 亿元，客商 2 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 2 无公开披露的主体信用评级，其所属上市公司公开披露的主体信用评级为 AA+。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站

（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 2 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 2 具备较好的履约能力。

③关联关系及过往业务合作情况

客商 2 与原始权益人无关联关系，自 2014 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 10 年以上，其现行生效的合同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

3）客商 3

①基本情况

经适当核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，客商 3 成立于 2011 年，主要从事粮食、油脂、油料仓储及中转服务、自营和代理货物及技术进出口等业务。客商 3 是涉及国家安全和国民经济命脉的国有大型重要骨干企业的重要下属公司。

②公司财务及资信情况

经适当核查公开披露信息，其 2022 年-2024 年末总资产分别为 9.39 亿元、9.45 亿元和 10.37 亿元，营业收入分别为 0.74 亿元、0.48 亿元和 0.98 亿元，客商 3 财务情况预计可支撑不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 3 无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网

（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 3 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 3 具备较好的履约能力。

③关联关系及过往业务合作情况

客商 3 与原始权益人无关联关系，自 2016 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 9 年，其现行生效的合同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

4）大沽口国际物流

①基本情况

经适当核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，大沽口国际物流成立于 2014 年，为原始权益人的全资子公司，以多式联运和运输代理为主要业务。本项目直接重要现金流提供方为大沽口国际物流，但穿透后的现金流提供方为多方且均为非关联方，穿透后现金流来源于关联方的比例为 0%。

②公司财务及资信情况

根据大沽口国际物流提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年大沽口国际物流营业收入分别为 2.06 亿元、2.09 亿元和 2.35 亿元，期末总资产分别为 3.66 亿元、2.59 亿元和 2.88 亿元，大沽口国际物流财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

经适当核查，截至尽职调查基准日，大沽口国际物流无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），

截至查询日，大沽口国际物流最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。大沽口国际物流具备较好的履约能力。

③关联关系及过往业务合作情况

大沽口国际物流为原始权益人的全资子公司，自 2021 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间超 4 年。

（3）重要现金流提供方所属行业分析

穿透相关货代类型客商后，粮油加工行业的相关客商占标的不动产项目吞吐量、收入和现金流的比例均超过 50%，粮油加工行业发展情况如下：

1）粮油加工行业概述

植物油的加工销售和贸易主要是指对经过初榨的原油进行精炼、灌装并销售以及从事植物油的进出口贸易，油脂压榨过程产生的豆粕等副产品则形成了饲料产业链，支持着养殖等行业的发展。

食用油是我国城乡居民日常生活中仅次于粮食的第二大必需品，其中食用植物油占据了主导地位。大力发展植物油加工行业对保证食用植物油供应，促进社会稳定和经济平稳发展具有重要意义。自改革开放以来，我国植物油加工行业在消化吸收国外先进技术装备的基础上，依靠自主创新及研发，在油料加工能力、生产机械化、自动化程度、制油过程中副产物的综合利用率等方面均大幅提高，同时也极大的丰富了植物油产品的种类，油品质量不断提高。

食用植物油的生产主要从上游的大豆、菜籽、花生、葵花籽、亚麻籽的种植或进口，到压榨、精炼、包装，从而得到包装食用油产品，此外，副产品油粕可以作为重要饲料原料。

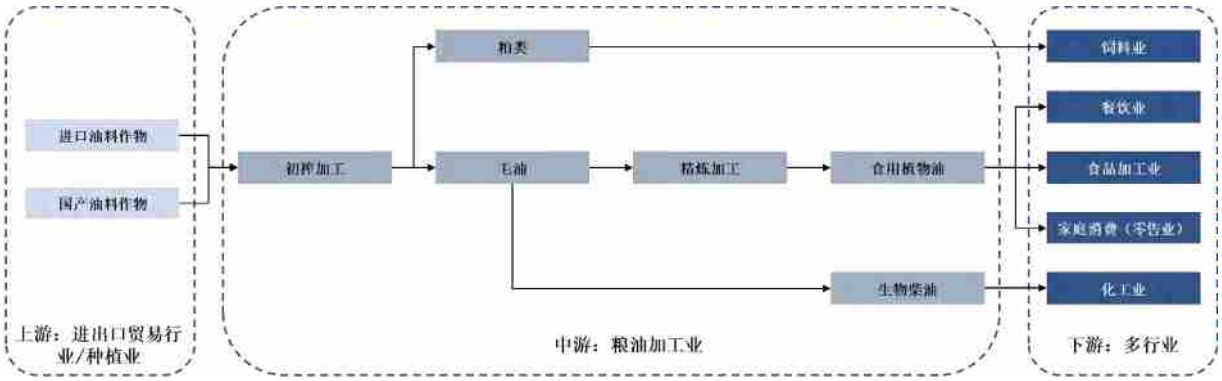


图 2-9：粮油加工产业链

国家粮油信息中心数据显示，2024 年我国植物油食用消费量为 3,740 万吨，略高于上年的 3,678 万吨，为 2001 年 1,280 万吨的 2.9 倍。我国植物油食用消费主要以豆油、菜籽油和棕榈油为主。2024 年我国豆油食用消费量为 1,620 万吨，占植物油食用消费量的 43.3%，远高于其他植物油，在绝大部分省份已成为主流消费油品，因此我国常年大豆消费量维持在 1 亿吨以上。但与此同时，受我国农作物总播种面积和机械化程度的限制，我国大豆的自供给率仅约 20%，因此大豆供给的主要途径为进口。

表：2019 年-2024 年国内大豆消费量和豆类产量情况

年份	大豆消费量（亿吨）	豆类产量（亿吨）	自给率
2019	1.02	0.21	21%
2020	1.17	0.23	20%
2021	1.11	0.2	18%
2022	1.09	0.24	22%
2023	1.11	0.24	22%
2024	1.15	0.21	18%
平均	**1.108**	**0.222**	**20%**

数据来源：农业部、国家统计局

2）粮油加工行业竞争状况及未来发展趋势

由于食用植物油行业整体利润率不高，尤其在原材料紧俏，成本上升时，盈利空间进一步压缩，竞争力较弱的小型企业会面临较大的亏损甚至倒闭的风险。随着国内外植物油行业竞争不断加剧，优势资源不断向头部企业集中，而中小企业只能通过产业整合取得生存空间。同时，许多细分油种的优质企业通过差异化竞争，在细分领域建立起稳定的市场地位，不断开拓新品类油种，丰富了消费者的选择。通过竞争带来的产业整合能够淘汰落后产能，提升行业技术水平和竞争能力。差异化竞争也有利于细分行业的不断拓展，促进我国食用植物油行业长期健康稳定的发展。

3）粮油加工行业的周期性、区域性及季节性特征

①周期性

植物油作为居民日常生活中仅次于粮食的第二大必需品，具有较强的消费刚性，经济周期的变动对植物油需求的周期性影响不大。另外随着居民生活水平的提高，植物油消费总量呈现出稳定增长的态势，也体现了植物油行业不存在明显周期性的特点。

②区域性

由于油料作物种植的区域性以及居民消费习惯等因素，导致植物油的消费存在一定的区域性。相较而言，北方地区盛产大豆，大豆油成为北方地区植物油消费的主要品种；而长江流域广泛种植油菜，菜籽油成为长江流域植物油消费的主要品种。

③季节性

植物油的消费存在一定的季节性，主要由我国居民的消费习惯所决定。在国庆、春节等重大节假日期间，我国消费者往往将采购的小包装植物油作为走亲访友的礼品，因而采购需求集中爆发，形成消费高峰。同时，在节假日期间，随着餐饮消费的增加，植物油的消费量也呈现出增涨态势。随着节假日的结束，节假日的影响因素逐渐消退，植物油的消费随即进入平稳期。因此，植物油消费通常在重大节假日期间会呈现出季节性消费高峰。

5．现金流持续性

从区域规划分析，在《天津港总体规划（2024-2035 年）》的天津港“一港八区”中仅标的不动产项目所在的大沽口港区未来港口发展方向包括粮油货类，主要服务后方粮油加工等临港产业发展，标的不动产项目符合《天津港总体规划（2024-2035 年）》对项目所在港区的整体规划方向，标的不动产项目现金流具备可持续性。

从运营模式分析，标的不动产项目主要服务后方粮油加工企业，目前大沽口港区已经形成北方最大的粮油食品加工基地，2024 年已在标的不动产项目周边建厂的客商吞吐量占比超过全年吞吐量的 70%以上。标的不动产项目通过架设直通工厂的粮油运输综合管廊，打造出“前港后厂”产业空间布局，受益于“前港后厂”的运营模式，标的不动产项目现金流具备可持续性。

（四）项目公司纳入不动产基金后的变化情况

1．若项目公司纳入不动产基金后项目公司人员、财务、运营等存在变化情况的应对相关安排进行调查，评估相关安排能否满足不动产基金正常运作需要

不动产基金成立后，项目公司层面的治理安排拟设立如下：

基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券和项目公司取得不动产项目完全所有权或经营权利，有权就项目公司主要人员的安排作出决定或组织市场化招聘，并对项目公司开展审计，项目公司应给予所有必要之配合。

项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置人员。项目公司董事、经理、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任。

根据项目公司章程，项目公司不设股东会，由股东根据更新的公司章程行使股东权

利，项目公司不设董事会，设董事一名，由基金管理人通过计划管理人由 SPV 公司（作为项目公司的股东）委派，项目公司不设监事会，不设监事；项目公司设经理一名，财务负责人一名，由基金管理人委派。

项目组认为，上述相关安排可满足不动产基金正常运作需要。

2．存在重组情况的应调查已完成事宜的情况、未完成事宜的情况及其原因、后续重组工作的具体安排及预期重组完成的时间

根据本次发行交易安排，原始权益人将拟发行公募 REITs 的底层资产重组至项目公司，并重新办理不动产权证、海域使用权证。完成办理后，项目公司作为持有国有土地使用权和海域使用权的主体，将依法合规取得拟发行不动产项目资产的所有权。

基于上述安排，原始权益人于 2025 年 6 月 9 日出具的《天津临港港务集团有限公司股东决定》，同意根据公募 REITs 项目进度需要，由临港港务按照法律法规要求，将不动产项目及配套资产增资划转至项目公司（民安国泰公司），并完成不动产项目所涉权证、许可证、资质证照等相关事宜的变更、换发、重新申请等工作，包括但不限于不动产权证、土地使用权证、海域使用权证、港口经营许可证、危货作业证、岸线批复、海关监管场所（场地）、口岸开放、通航安全论证（专家评审意见）港口设施保安符合证书等项目运营、主管部门及监管机构要求的全部必要权证、资质。并由相关主体完成税费缴纳等所需工作。

根据原始权益人（作为划出方）与项目公司（作为划入方）拟签署的《国有资产增资划转协议》，原始权益人将其持有的 2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目相关资产、负债通过国有资产增资划转方式划转予项目公司。

上述资产重组工作已履行原始权益人相关内部决策流程，并出具股东决定，拟于本基金发行前完成相关资产交割等全部资产重组工作。

（五）尽职调查程序

项目组以书面审查、实地核查及书面确认等方式就项目公司的财务情况进行了核查：

1、对经注册会计师审计的备考财务报表及相关财务资料进行审慎核查，结合不动产项目实际业务情况进行财务分析，并对重要的财务事项例如销售收入的确认、成本费用计量、应收账款、政府补贴等进行重点核查。

2、取得不动产项目收入及成本明细表，对公司收入及毛利率实施分析程序，了解报告期内不动产项目的收入及成本变动情况。

3、取得各期费用明细，核查费用构成及金额是否异常，与经营业务规模是否匹配，

对费用占营业收入的比重和变化情况进行分析。

4、核查各期末主要资产情况，取得不动产项目预收账款、应收账款等往来款余额变动情况；抽查应收账款、预收账款明细账，核查应收账款、预收账款凭证，结合项目公司行业特点和行业状况，评价应收账款和预收账款余额及其变动是否合理。

5、查阅不动产项目历史银行借款资料，核查借款情况。了解银行贷款的背景及原因、完成银行贷款的置换、解除相关抵质押措施的情况。

6、查阅审计机构出具的备考财务报表及审计报告，调查不动产项目的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项；核查借款情况及是否存在对外担保情况。

六、不动产项目情况

（一）不动产项目的权属情况

1．项目权属及他项权利情况

（1）不动产项目权属情况

1）资产范围

标的不动产项目包括 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目，其建设内容分别为：

①2、3 号粮油码头项目：东至空地，南侧毗邻渤海四十路，西至临港佳悦码头，北至大沽沙航道。建设内容包括 2 个粮油泊位，设计船型为 7 万吨级。建设规模为 45,090.33 万元。入池资产范围包括：1）2、3 号粮油码头项目海域使用权；2）2、3 号粮油码头项目不动产权；3）2、3 号粮油码头项目设施设备，包括但不限于 2、3 号粮油码头及其工程主体、2、3 号粮油码头连续式机械卸船机、2、3 号粮油码头托辊带式输送机、2、3 号粮油码头移动式输油臂、2、3 号粮油码头带斗门机等配套设施设备。

②粮油物流中心一期工程项目：西侧毗邻渤海四十路，南侧为在建的天津临港现代粮食物流产业园区粮食仓储物流集散中心项目，东侧为在建的 4、5 号码头项目。建设内容包括筒仓群、工作塔、钢筋混凝土计量塔、输粮栈桥、辅助生产设施、辅助用房等。建设规模为 61,639.77 万元。入池资产范围包括：1）粮油物流中心一期工程项目不动产权；2）粮油物流中心一期工程项目设施设备，包括但不限于筒仓（共计 24 个，单个仓容约 1 万吨，合计仓容 28.6 万吨）及配套项目工程、多条粮食输送机、粮油物流中心配套用房及库房等配套设施设备。其中，粮油物流中心一期工程项目土地范围内包含部分服务于其他项目的资产（35kv 变电站、泵站），因上述资产具备公共属性，未纳入入池范围，后续项目公司拟通过租用方式使用上述资产。

2）资产权属

根据“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”“津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号”“国海证 2012B12010700220 号”等标的不动产项目的权属证书文件，临港港务作为标的不动产项目的项目法人，自行投资、建设，并合法拥有标的不动产项目的建（构）筑物所有权，以及标的不动产项目占用范围内的国有建设用地使用权和海域使用权。

（2）不动产项目用地、用海情况

1）土地使用权

①土地产权证书取得情况

原始权益人通过挂牌出让的方式取得了 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目土地使用权，且已办理了相应的土地使用权证（或不动产权证），具体情况如下：

表：不动产项目不动产权证情况

项目名称	不动产权证号	权利人	坐落	权利类型	权利性质	发证日期	使用期限	用途	面积（㎡）
2、3 号粮油码头项目	津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号	临港港务	天津港保税区临港区域渤海四十路以北	国有建设用地使用权	出让	2025 年 3 月 28 日	2025 年 3 月 11 日至 2075 年 3 月 10 日	港口码头用地	14,647.60
粮油物流中心一期工程项目	津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号	临港港务	滨海新区临港经济区渤海四十路 55 号	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	出让/其他	2022 年 6 月 24 日	2017 年 7 月 12 日起至 2067 年 7 月 11 日	仓储用地/非居住	宗地面积: 60,139.3 建筑面积总计：20,330.29

②土地使用权取得流程

2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目土地使用权以招拍挂出让方式取得的具体流程如下：

A.2、3 号粮油码头项目

2024 年 11 月 29 日，天津市滨海新区土地发展中心发布天津市国有建设用地使用权挂牌出让公告，将于 2024 年 12 月 20 日至 2024 年 12 月 31 日期间组织实施编号为津滨保（挂）G2024-17 号宗地国有建设用地使用权公开挂牌出让。

2024 年 12 月 31 日，天津市规划和自然资源局滨海新区分局和天津市滨海新区土地发展中心向临港港务出具《挂牌地块成交确认书》，确认临港港务作为竞买人，以总价 1,620 万元的最高有效报价成为津滨保（挂）G2024-17 号宗地国有建设用地使用权的竞得人。

2025 年 2 月 6 日，临港港务与天津市规划和自然资源局滨海新区分局就 2、3 号粮油码头项目所涉宗地签署《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号:TJ10502025002）。

2025 年 3 月 28 日，临港港务就 2、3 号粮油码头项目所涉宗地取得（津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号）《不动产权证》。

B.粮油物流中心一期工程项目

2017 年 3 月 30 日，天津市滨海新区土地发展中心发布土地出让公告，将于 2017 年 4 月 19 日至 2017 年 5 月 3 日组织实施编号为津滨临（挂）G2016-14 号宗地国有建设用地使用权公开挂牌出让。

2017 年 6 月 27 日，临港港务与天津市滨海新区规划和国土资源管理局就粮油物流中心一期工程项目所涉宗地签署《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号:TJ10502017005）。

2017 年 7 月 12 日，临港港务作为受让人已与出让人天津市滨海新区规划和国土资源管理局和交付人临港经济区管委会建设交通和规划管理局确认津滨临（挂）G2016-14 号宗地达到出让合同约定的交付土地的条件，出让人天津市滨海新区规划和国土资源管理局向临港港务出具了《交付土地确认书》。

2022 年 6 月 24 日，临港港务就粮油物流中心一期工程项目所涉宗地取得（津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号）《不动产权证》。

综上，临港港务是标的不动产项目项下建筑物（构筑物）所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权的合法权利主体。

2）海域使用权

不动产项目中，粮油物流中心一期工程项目不涉及海域使用，2、3 号粮油码头项目为在中华人民共和国领海范围内建设的泊位工程，根据《中华人民共和国海域使用管理法》《海域使用权管理规定》应依法取得海域使用权。经适当核查，2、3 号粮油码头项目已取得海域使用权证书，具体情况如下：

表：不动产项目海域使用权证

项目名称	登记编号	海域使用权人	地址	用海类型	用海面积	发证日期	批准使用终止日期
2、3 号粮油码头项目	国海证 2012B12010700220 号	临港港务	天津市滨海新区海滨大道 2669 号	交通运输用海、港口用海	7.7394 公顷	2012 年 6 月 26 日	2062 年 6 月 25 日

临港港务新设全资子公司民安国泰作为项目公司，拟通过重组方式取得不动产项目资产权属，并向有关部门申请办理述海域使用权的权属变更登记后，可取得 2、3 号粮油码头项目的海域使用权。届时，项目公司民安国泰使用 2、3 号粮油码头项目的海域使用权符合《中华人民共和国海域使用管理法》《海域使用权管理规定》关于“单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权”的规定。

综上，临港港务是本次不动产项目海域使用权的合法权利主体。民安国泰通过重组方式取得不动产项目资产权属，向有关部门申请办理 2、3 号粮油码头项目海域使用权的权属变更登记取得海域使用权后，将符合《中华人民共和国海域使用管理法》《海域使用权管理规定》关于“单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权”的规定。

2．项目权属期限、经营资质及展期安排情况

（1）不动产项目的经营资质及权属期限情况

1）原始权益人对不动产项目港口经营资质的取得

《中华人民共和国港口法》（以下简称“《港口法》”）第二十二条规定，从事港口经营，应当向港口行政管理部门书面申请取得港口经营许可，并依法办理工商登记。港口经营包括码头和其他港口设施的经营，港口旅客运输服务经营，在港区内从事货物的装卸、驳运、仓储的经营和港口拖轮经营等。《港口经营管理规定》第三条规定，港口经营，是指港口经营人在港口区域内为船舶、旅客和货物提供港口设施或者服务的活动，主要包括下列各项：（1）为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施；（2）为旅客提供候船和上下船舶设施和服务；（3）从事货物装卸（含过驳）、仓储、港区内驳运；（4）为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带等服务。《港口危险货物安全管理规定》第二十三条规定，所在地港口行政管理部门应当自受理申请之日起 30 日内作出许可或者不予许可的决定。符合许可条件的，应当颁发《港口经营许可证》，并对每个具体的危险货物作业场所配发《港口危险货物作业附证》。

经适当核查，临港港务作为权利主体已就 2、3 号粮油码头项目与粮油物流中心一期工程项目取得《港口经营许可证》，已就 2、3 号粮油码头项目取得《港口危险货物作业附证》，具体情况如下：

表：不动产项目港口经营资质

项目名称	证书编号	经营地域	经营内容	发证日期	终止日期
2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目	（津）港经证（MZC-403-04）号	天津港大沽口港区天津临港港务集团有限公司码头 2#、3#粮油泊位及后方粮食筒仓	码头及其他港口设施服务、货物装卸服务、货物仓储服务	2025 年 6 月 30 日	2028 年 6 月 29 日
2、3 号粮油码头项目	MZC-403-04-M001（（津）港经证（MZC-403-04）号港口危险货物作业附证）	天津港大沽口港区天津临港港务集团有限公司码头 2#粮油泊位	植物油（豆油、棕榈油、菜油、葵花油、花生油、玉米油、橄榄油）	2025 年 7 月 3 日	2028 年 6 月 29 日

综上，临港港务已基于《港口法》《港口经营管理规定》《港口危险货物安全管理规定》等规定取得经营码头基础设施所需的《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，享有标的不动产项目的经营资质，不存在违反现有法律、法规、规范性文件规定的情形。

2）项目公司对不动产项目港口经营资质的取得

项目公司民安国泰拟通过重组方式取得标的不动产项目资产权属，并基于届时其对标的不动产项目资产权属、根据《港口法》《港口经营管理规定》《港口危险货物安全管理规定》等规定办理以项目公司民安国泰为权利主体的经营码头基础设施所需的《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，民安国泰可于上述《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》办理后取得对 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目的港口经营资质。

（2）不动产项目的权属到期安排

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的 2、3 号粮油码头项目编号为“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”的土地使用权、编号为“国海证 2012B12010700220 号”的海域使用权将分别于 2075 年 3 月 10 日、2062 年 6 月 25 日到期，粮油物流中心一期工程项目编号为“粮油物流中心一期工程项目”的土地使用权于 2067 年 7 月 11 日到期。基金管理人将根据实际情况选择于海域使用权、土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，海域使用权人、土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证海域使用权、土地使用权一定能够续期。

根据《项目公司股权转让协议》，因土地使用权或海域使用权到期，并无法续期，

导致基金投资的任意不动产项目无法维持正常、持续运营，从而触发基金终止之时，基金管理人将根据市场环境与不动产项目运营情况判断并经基金份额持有人大会审议，聘请第三方权威评估机构对不动产项目到期后的残余价值进行评估，以对投资者利益最大化为原则制定并实施不动产项目出售方案。具体而言，首先，基金管理人将结合不动产项目所在区域的港口码头行业格局、市场份额、企业综合实力等因素，在保障港口码头公共服务质量的前提下，平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，选择最佳对手方进行交易处置，尽可能地降低到期处置对投资者造成的不利影响或损失；其次，在同等交易条件下，临港港务或其指定关联方有权利优先以等同于经评估的资产组残值的价格受让处置标的；最后，如未找到合适交易对手方，临港港务或其指定关联方有义务根据基金管理人指令以等同于处置标的期末净残值的价格受让处置标的。

（3）不动产项目处置安排

若本基金出现基金合同约定的基金合同终止事由（包括本基金存续期届满且未延长合同有效期限、基金份额持有人大会决定终止的、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营以及基金合同约定的其他情形等），经履行相关程序后，基金合同应当终止，自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。届时本基金若持有未处置的不动产项目，则基金财产清算小组应当对不动产项目进行处置。

本基金处置不动产项目时，不动产项目的公允价值可能受到届时市场景气程度等因素的影响，出现较大波动。在特殊情况下，不动产项目可能无法按照公允价值处置。上述因素可能导致不动产项目的处置价格出现大幅下降，影响基金份额持有人的投资收益。同时，由于不动产项目流动性较差，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、需要延长清算期的风险。

针对上述不动产项目处置风险，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据届时市场环境与不动产项目处置安排，积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务，保障投资者利益。

（二）不动产项目建设的合法合规性

1．投资管理手续合规性

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，标的不动产项目的固定资产投资管理相关手续具体情况如下：

（1）2、3 号粮油码头项目固定资产投资管理手续

2、3 号粮油码头项目取得的固定资产投资管理手续情况如下：

表：2、3 号粮油码头项目固定资产投资管理手续情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		可行性研究报告批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		初步设计批复	2011年8月3日	天津市交通运输和港口管理局	津交规〔2011〕204号	正常办理	原则同意项目初步设计及概算
		企业投资项目核准	2011年4月19日	天津市发展和改革委员会	津发改许可〔2011〕81号	正常办理	决定对本项目予以核准
		企业投资项目备案	/	/	/	已进行项目核准，无需办理项目备案	2004年10月29日，天津市人民政府发布的《天津市企业投资项目备案暂行管理办法》第二条规定，天津市行政区域内国家颁布的《政府核准的投资项目目录》之外的内资企业投资项目实行备案制。鉴于2、3号粮油码头项目已办理项目核准文件，无需办理项目备案手续
2	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		海域使用选址批复	2010年9月9日	天津市海洋局	津海发管字[2010]389号	正常办理	根据《天津市海域使用管理条例（2007）》办理海域选址批复，天津市海洋局原则同意本项目工程选址
		建设用地规划许可证	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		建设工程规划许可证	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
						无需办理	证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
3	用地	土地取得方式	招拍挂出让取得				该宗土地位于2、3号粮油码头海域及陆域连接处，2、3号粮油码头项目建设完成并投产后，因2024年国土空间规划调整被认定为国有建设用地，因此原始权益人于2025年3月通过招拍挂取得该块土地使用权
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2025年3月28日	天津市规划和自然资源局	津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第0115270号	正常办理	面积为14647．60平方米
4	用海	用海预审意见	2010年9月9日	天津市海洋局	津海发管字[2010]389号	正常办理	根据《天津市海域使用管理条例（2007）》办理海域选址批复，天津市海洋局原则同意本项目工程选址
		用海申请批复文件	2012年5月25日	天津市海洋局	津海管（2012）128号	正常办理	天津临港工业港区2、3号粮油码头工程海域使用申请经审核获得批准
		海域使用许可证	2012年6月26日	天津市人民政府、天津市海洋局	国海证2012B12010700220号	正常办理	证载海域使用权人为天津临港港务集团有限公司，项目名称为天津临港工业港区2、3号粮油码头工程，证载用海类型为交通运输用海、港口用海，宗海面积7.7394公顷
5	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	2011年1月28日	天津市经济和信息化委员会	能审[2011]020号	正常办理	审批同意本项目合理用能审批事项
6	环评	环境影响报告	2010年	天津市滨海新	津滨塘环容	正常办理	确认同意项目建设

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		书的初审意见	11月24日	区塘沽管理委员会环境保护和市容市政管理局	发〔2010〕19号		
		环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2010年12月20日	天津市环境保护局	津环保滨许可函〔2010〕56号	正常办理	原则同意项目建设
		海洋环境影响报告书的核准意见（补充）	2011年12月21日	天津市海洋局	津海审〔2011〕367号	正常办理	确认同意本项目建设
7	施工许可	施工许可证	2011年12月28日	天津市交通运输和港口管理局	编号：2011-06	正常办理	《港口工程开工备案证》：确认天津港临港工业港区2、3号粮油码头工程符合开工条件，准予开工备案
8	竣工验收	综合验收	2016年7月1日	市交通运输委、天津港质监站、市发改委、大沽口海事局、市海洋局塘沽处、新区公安消防支队、滨海新区审批局、滨海新区环境局、临港管经济区委会建交局、临港管经济区委会安环局的派出代表和其他专家组成的工程竣工验收委员会	/	正常办理	同意工程通过验收，自验收之日起正式交付使用； 新区公安消防支队的派出代表作为工程竣工验收委员会成员，同意通过验收； 本项目安全设施、职业病防护设施已按照有关部门规定通过专项验收或备案，天津市交通运输委、滨海新区审批局等代表作为工程竣工验收委员会成员同意通过验收
			2016年7月5日	天津市交通运输委员会	编号：2016007	正常办理	确认天津港临港工业港区2、3号粮油码头工程竣工验收合格，准予投入使用
		消防验收	2014年7月25日	消防备案信息网页	备案号：120000WYS140003008	正常办理	天津临港工业港区2、3号粮油码头工程进行了竣工验收消防备案，抽查结果为合格
		规划验收	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		环保验收	2016年	天津市环境保	津环保许可	正常办理	确认项目竣工环境保护验收

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
			2月24日	护局	验〔2016〕047号		合格
		节能验收	/	/	/	投资建设时未办理但已补办	项目年综合能耗未超过节能审查意见规定要求，与节能审核意见基本一致，满足节能要求
9	外资	商务部门投资批复意见（如有）	/	/	/	不涉及外资，无需办理	/
		外商投资安全审查意见（如有）	/	/	/		/
10	其他重要手续	港口经营许可证	2025年6月30日	天津市港航管理局	（津）港经证（MZC-403-04）号	正常办理	有效期至2028年6月29日
		航道通航条件影响评价	/	/	/	项目建设时无需办理	《中华人民共和国航道法》首次颁布于2014年12月28日，并于2015年3月1日生效实施。《航道通航条件影响评价审核管理办法》首次颁布于2017年1月16日，并于2017年3月1日生效实施。前述两项法规的首次生效时间均晚于2、3号粮油码头项目竣工时间，因此2、3号粮油码头项目在建设期间无需办理《航道通航条件影响评价》
		港口危险货物作业附证	2025年7月3日	天津市港航管理局	MZC-403-04-M001	正常办理	有效期至2028年6月29日
		航行通告	2014年9月29日	中华人民共和国天津海事局	津海事（2014）航字第085号	正常办理	2个新建7万吨级粮油泊位
		使用港口岸线的批复	2011年4月28日	中华人民共和国交通运输部	交规划发〔2011〕200号	正常办理	同意工程可行性研究报告推荐的总平面布置方案，按542米码头长度使用所对应的港口岸线
		通航安全评估报告的批复（补充）	2010年8月18日	中华人民共和国天津海事局	津海通航〔2010〕274号	正常办理	原则同意论证结论和专家评审意见

（2）粮油物流中心一期工程项目固定资产投资管理手续

粮油物流中心一期工程项目取得的固定资产投资管理手续情况如下：

表：粮油物流中心一期工程项目固定资产投资管理手续情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		可行性研究报告批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		初步设计批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		企业投资项目核准（2004年以后）	/	/	/	无需办理	粮油物流中心一期工程项目不属于《政府核准的投资项目目录》的项目，根据2004年10月29日，天津市人民政府发布的《天津市企业投资项目核准暂行管理办法》无需取得企业投资项目核准
		企业投资项目备案（2004年以后）	2017年5月19日	天津市滨海新区行政审批局	津滨临审批〔2017〕64号	正常办理	同意天津临港港务集团有限公司天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目的备案，并据此通知办理其他相关事宜
2	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2011年3月24日	天津临港经济区管委会建设交通和环境市容局	/	正常办理	贵公司在临港的建设项目临港经济区粮油物流中心项目选址位于临港经济区港区内，用地面积约15万平方米（最终面积以用地核定为准）
		建设用地规划许可证	2017年7月25日	天津临港经济区管委会建设交通和规划管理局	2017临港地证0007	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供《建设用地规划许可证》，建设规模30,070.30平方米，用地面积60,140.60平方米
		建设工程规划许可证	2018年5月29日	天津港保税区规划国土和建设交通局	2018临港建证0003	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供《建设工程规划许可证》，建设规模25,037.52平方米
			2018年10月31日	天津港保税区规划国土和建设交通局	2018临港建证0025	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供《建设工程规划许可证》，建设规模14,833.89平方米
3	用地	土地取得方式	招拍挂出让				
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	投资建设时未办理但有关部门已出具明确处理	2025年1月24日，天津港保税区规划国土和建设交通局出具《关于<关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施REITs的请示>的复函》，确认粮油物流

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
						意见	中心一期工程项目已合法取得有关的规划、用地手续文件，无需补办土地预审意见，且不存在因未办理土地预审意见而受到行政处罚情况，未办理土地预审意见情形不影响该项目的合法建设及合法运营
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	投资建设时未办理但有关部门已出具明确处理意见	2024年11月22日，天津港保税区规划国土和建设交通局出具《天津港保税区规划国土和建设交通局关于对〈关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施REITs的请示函〉的复函》，确认粮油物流中心一期工程项目已取得建设用地规划许可证，无需补办建设用地批准书，未办理建设用地批准书情形不影响该项目的合法建设及合法运营
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2022年6月24日	天津市规划和自然资源局	津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第1314690号	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供不动产权证，面积为60,139.3平方米/20,330.29平方米
4	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	2011年10月19日	天津市滨海新区经济和信息化委员会	津滨经信能审〔2011〕143号	正常办理	该项目节能控制措施符合国家和天津市相关节能标准的规定，同意该项目建设
5	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2011年10月27日	天津市滨海新区环境保护和市容管理局	津滨临环保许可表〔2011〕05号	正常办理	本项目建设符合国家产业政策和临港经济区总体规划的要求。根据专家评审意见及环评报告表评价结论，在严格落实各项环保措施的前提下，同意本项目建设
6	施工许可	施工许可证	2018年9月27日	天津港保税区行政审批局	121132201809270111	正常办理	本建筑工程符合施工条件，准予施工
			2019年3月1日	天津港保税区行政审批局	121132201903010111	正常办理	本建筑工程符合施工条件，准予施工
7	竣工验收	综合验收	2019年10月10日	天津港保税区建设工程管理中心	空港建备证2019-	正常办理	《工程竣工验收备案表》载明天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目简仓及配套项目-立筒

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
					078		仓（19万吨）勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位同意验收
			2022年1月19日	天津港保税区建设工程管理中心	空港建备证2022-004	正常办理	《工程竣工验收备案表》载明天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目二阶段立筒仓（9.6万吨）-筒仓工程勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位同意验收
		消防验收	2019年8月15日	天津港保税区规划国土和建设交通局	津保规建消竣备字〔2019〕第0020号	正常办理	经审查，备案材料齐全，依法核发备案凭证
		规划验收	2019年8月15日	天津港保税区规划国土和建设交通局	2019保税建验证0026	正常办理	已取得《规划验收合格证》
			2021年12月7日	天津港保税区规划国土和建设交通局	2021保税建验证0040	正常办理	已取得《规划验收合格证》
		环保验收	2018年1月4日	环保验收专家：陈亮、陈光、张爱	/	正常办理	该项目按照环境影响报告书及批复意见的要求落实了各项污染防治措施。废气、废水、噪声的检测结果均满足相关标准要求，固体废物污染防治措施符合相关管理规定。经验收工作组认真讨论，同意该项目通过竣工环保验收
		节能验收	2025年6月	天津临港港务集团有限公司、天津市德安圣保安全卫生评价监测有限公司	/	投资建设时未办理但已补办	项目年综合能源消费总量未超过节能审查意见规定能源消费总量要求，满足节能要求
8	外资	商务部门投资批复意见（如有）	/	/	/	不涉及外资，无需办理	/
		外商投资安全审查意见（如有）	/	/	/		/
9	其他重要手续	港口经营许可证	2025年6月30日	天津市港航管理局	（津）港经证（MZC-403-04）号	正常办理	有效期至2028年6月29日

综上，结合法律顾问意见，标的不动产项目的建设符合其投资建设时的固定资产投资管理法规制度。

（三）不动产资产的可转让性及权利限制情况

1．不动产项目转让行为的合法性

（1）不动产项目转让行为

根据本次发行交易安排，原始权益人将拟发行不动产 REITs 的底层资产重组至项目公司，并重新办理不动产权证、海域使用权证。完成办理后，项目公司作为持有国有土地使用权和海域使用权的主体，将依法合规取得拟发行标的不动产项目资产的所有权。

基于上述安排，原始权益人于 2025 年 6 月 9 日出具的《天津临港港务集团有限公司股东决定》，“同意根据基础设施 REITs 项目进度需要，由临港港务按照法律法规要求，将标的不动产项目及配套资产重组至项目公司（民安国泰），并完成标的不动产项目所涉权证、许可证、资质证照等相关事宜的变更、换发、重新申请等工作，包括但不限于不动产权证、土地使用权证、海域使用权证、港口经营许可证、危货作业证、岸线批复、海关监管场所（场地）、口岸开放、通航安全论证（专家评审意见）、港口设施保安符合证书等项目运营、主管部门及监管机构要求的全部必要权证、资质。并由相关主体完成税费缴纳等所需工作”。

根据原始权益人（作为划出方）与项目公司（作为划入方）拟签署的《国有资产增资划转协议》，原始权益人将其持有的 2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目相关资产、负债通过国有资产增资划转方式划转予项目公司。

上述资产重组工作已履行原始权益人相关内部决策流程，并出具股东决定，拟于本基金发行前完成相关资产交割等全部资产重组工作。

本基金发行后，资产支持证券管理人（代表专项计划）拟自原始权益人处受让 SPV 公司的 100%股权；资产支持证券管理人（代表专项计划）取得 SPV 公司的 100%股权后，SPV 公司拟自原始权益人处受让项目公司的 100%股权。上述交易完成后，不动产基金将通过投资持有不动产资产支持证券的方式穿透取得标的不动产项目资产的所有权及经营收益权。

（2）不动产项目的可转让性

项目公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，原始权益人合法持有项目公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

SPV 公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，原始权益人合法持有 SPV 公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

（3）法律法规对不动产项目转让规定和限制

1）国有资产转让的规定和限制

根据天津港保税区国有资产监督管理局于 2025 年 5 月 29 日出具的《天津港保税区国有资产监督管理局对天津临港港口项目申报发行基础设施 REITs 的支持函》，发起人已取得有权国有资产监督管理机构关于同意原始权益人临港港务将所持有的项目公司和 SPV 公司 100%股权转让给资产支持专项计划，并豁免履行国有资产产权交易机构公开交易程序的函，标的不动产项目基于国有资产转让的限制已解除。

2）公募 REITs 申报要求的规定和限制

不动产项目已取得保税区规建局同意转让 2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目用地建设用地使用权的函，不动产项目基于 REITs 申报要求的限制已解除。

（4）不动产项目转让的内部决策程序

1）原始权益人的内部决策程序

2025 年 6 月 9 日，原始权益人临港港务的股东天津临港投资控股集团有限公司出具《天津临港港务集团有限公司股东决定》，同意临港港务作为原始权益人、运营管理实施机构，以所持有的 2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目（以下合称“不动产项目”）申报基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“公募 REITs”）；同意根据公募 REITs 项目进度需要，由临港港务按照法律法规要求，将不动产项目及配套资产重组至项目公司（民安国泰），并完成不动产项目所涉权证、许可证、资质证照等相关事宜的变更、换发、重新申请等工作，包括但不限于不动产权证、土地使用权证、海域使用权证、港口经营许可证、危货作业证、岸线批复、海关监管场所（场地）、口岸开放、通航安全论证（专家评审意见）、港口设施保安符合证书等项目运营、主管部门及监管机构要求的全部必要权证、资质。并由相关主体完成税费缴纳等所需工作。

根据《公司法》及临港港务的公司章程，原始权益人已根据其规章制度履行必要的内部决策程序。

2）不动产项目转让的其他限制

根据原始权益人提供的资料、出具的确认函，除上述披露事项外，不存在本次发行涉及的不动产项目转让事项存在其他权利限制情形。

（5）股权交割及工商变更登记安排

1）SPV 股权交割及工商变更登记安排

根据《SPV 股权转让暨增资协议》约定，各方于专项计划设立日后 5 个工作日内向市监局提交 SPV 股权转让变更登记所需的全部申请资料，并完成 SPV 股权转让的工商变更登记，完成工商变更登记之日为目标股权交割日（简称“交割日”）。转让方、SPV 应不晚于交割日履行完毕目标股权转让的各项交割义务，自交割日（含）起，根据中国法律和公司章程规定的目标股权所代表的一切权利义务和损益由受让方享有和承担，在此之前由转让方享有和承担。

2）项目公司股权交割及工商变更登记安排

根据《项目公司股权转让协议》约定，受让方应在《项目公司股权转让协议》约定的交割先决条件全部成就之日起 5 个工作日内完成项目公司股权转让的工商变更登记，完成工商变更登记之日为目标股权交割日（简称“交割日”）。转让方及项目公司应不晚于交割日按照《项目公司股权转让协议》约定向受让方完成目标股权的各项交割义务并签署交割确认函。《项目公司股权转让协议》约定，由具有相应专业资质的审计机构以基金合同生效日为交割审计基准日对项目公司进行交割审计。

2．转让对价的支付和公允性

根据《SPV 股权转让暨增资协议》《项目公司股权转让协议》的约定，SPV 公司及项目公司股权转让价款的确定均应符合《企业国有资产评估管理暂行办法》规定。

此外，根据本次发行交易安排，将以通过网下投资者询价方式认定并最终取得的不动产基金募集资金总额为基础，计算并确定资产支持证券管理人（代表专项计划）对于 SPV 和项目公司的总投资款（包括 SPV 的股权转让价款、对 SPV 的增资款、对 SPV 的借款和项目公司的股权转让价款、对项目公司的借款等）（以下简称“总投资款”）。

本次发行交易安排项下，上述包括股权转让价格在内的总投资款的确定方式系经评估机构评估并由原始权益人与计划管理人（代表专项计划）经充分协商确定，作为本次发行安排的一个组成部分，总投资款的确定方式具有真实的交易背景，并充分反映了其在本次发行项下的商业利益，其定价规则在本次发行整体框架内是公允、合理的。

根据《基金指引》，不动产基金的询价、定价发行按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人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。

根据《计划说明书》，专项计划不动产资产支持证券的目标募集规模根据不动产基金询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《专项计划资产支持证券认购协议》确定，具体以《专项计划资产支持证券认购协议》中确认的金额为准。

因此，以通过网下投资者询价方式认定并最终取得的不动产基金募集资金总额为基础计算并确定的资产支持证券管理人（代表专项计划）对于 SPV 和项目公司的总投资款的定价方式是公允的。

综上所述，标的不动产项目具备可转让性，在不动产基金发行之前，法律法规、政策文件等各种相关规定中对标的不动产项目资产及项目公司股权等转让或相关资产处置的限制条件已解除，项目公司、SPV 股权转让已取得有效内部决策，届时根据生效的股权转让协议进行的股权转让行为合法、有效。

（四）不动产资产的物理状态

1．不动产资产所处区位和规划

不动产项目位于天津港大沽口港区，需遵从天津港总体规划。按照《天津港总体规划（2024-2035 年）》要求，大沽口港区的发展定位为：以钢铁、粮油、建材、液体化工品、重大件等运输为主，主要服务后方先进装备制造、石油化工、粮油加工等临港产业发展，结合综合保税区相关业务，兼顾部分中转运输功能。大沽口港区是天津港“一港八区”的重要组成部分，2006 年 8 月，大沽口港区实现开港通航。截至 2025 年 9 月 30 日，港区岸线总长约 25.3 公里，已开发岸线约 13.3 公里，待开发岸线约 12 公里，在建泊位 2 个，港界内陆域面积约 25.5 平方公里。港区已建成万吨级以上泊位 34 个，港区岸线除公共岸线外，还包括造修船、海工装备制造、粮油、液体化工等岸线。

标的不动产项目为位于天津市滨海新区天津港保税区的天津临港工业港区 2、3 号粮油码头工程项目和天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目。2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目运营起始时间分别为 2014 年 9 月、2019 年 12 月，截至尽调基准日已分别运营 10 年以上、5 年以上。

表：标的不动产项目概况

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	2、3 号粮油码头项目	粮油物流中心一期工程项目
不动产项目业态	港口	
项目所在地	天津市滨海新区天津港保税区	

资产范围	东至空地，南至渤海四十路，西至临港中粮佳悦码头项目，北至大沽沙航道	东至空地，南至在建天津临港现代粮食物流产业园区粮食仓储物流集散中心项目，西至渤海四十路，北至 2、3 号粮油码头项目[3]
建设内容和规模	建设 2 个 7 万吨级散粮泊位，码头结构按 10 万吨级设计建设，码头岸线长 542 米，主要包括码头主体、输粮系统及配套建构筑物等 总用地面积：14,647.60 平方米；总用海面积：7.7394 公顷	建设筒仓群、工作塔、钢筋混凝土计量塔、输粮栈桥、辅助生产设施、辅助用房等 总用地面积：60,139.30 平方米
宗地面积/建筑面积/用海面积	宗地面积为 14,647.60 平方米，用海面积为 7.7394 公顷	宗地面积为 60,139.30 平方米，建筑面积为 20,330.29 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	2011 年 4 月开工，2014 年 7 月竣工 投入运营时间为 2014 年 9 月	一期一阶段 2014 年 5 月开工，2019 年 7 月竣工；一期二阶段 2019 年 4 月开工，2021 年 9 月竣工 投入运营时间为 2019 年 12 月
使用期限	土地使用权属起止日期：2025 年 3 月 11 日至 2075 年 3 月 10 日，使用期限 50 年 海域使用权属起止日期：2012 年 6 月 26 日至 2062 年 6 月 25 日，使用期限 50 年	土地使用权属起止日期：2017 年 7 月 12 日至 2067 年 7 月 11 日，使用期限 50 年
剩余期限	土地使用权属于评估基准日剩余年限为 49.44 年 海域使用权属于评估基准日剩余年限为 36.73 年	土地使用权属于评估基准日剩余年限为 41.78 年
用地/用海性质	用地性质：港口码头用地 用海性质：交通运输用海-港口用海	用地性质：仓储用地/非居住
可供分配金额测算	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间模拟预测可供分配金额：31,083,268.53 元 2026 年度模拟预测可供分配金额：128,561,276.05 元	
投保情况	截至 2025 年 9 月 30 日，标的不动产项目的投保情况具体如下： 1、财产一切险：标的不动产项目的财产一切险由三个保单构成，现阶段投保金额暂未覆盖估值，不动产基金存续期间，基金管理人将调整投保金额至覆盖项目评估价值。 （1）保险标的为 2-3 号码头、粮食物流中心及附属设施；保险金额为 190,265.17 万元；保险期限自 2025 年 1 月 28 日至 2026 年 1 月 27 日。 （2）保险标的为仓储货物；保险金额为 15,000.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 （3）保险标的为 2-3 号码头建筑物及其设施、码头机械设备；保险金额为 25,584.30 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 2、机器损坏险：保险金额为 25,569.44 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 3、公众责任险：保险金额为 1,000.00 万元，累计责任限额为 1,000.00 万元，每次事故责任限额为 500.00 万元，每次事故每人责任限额为 50.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。	

[3] 立项及取得不动产权证时东至空地，南至空地，西至渤海四十路，北至空地，当前列示结合该项目实际情况的现时资产范围。

	4、码头营运人责任险：保险金额为 1,000.00 万元，累计责任限额为 1,000.00 万元，每次事故责任限额为 500.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 5、雇主责任险：每人人身伤亡责任限额 30 万元，每人医药费用责任限额 3 万元，雇主附加传染病责任，累计责任限额 4,917.00 万元，每次事故责任限额 4,917.00 万元，每人责任限额 33.00 万元；保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。 6、安全生产责任险：总累计赔偿限额为 8,000.00 万元，总每次事故赔偿限额为 4,000.00 万元；保险期限自 2025 年 10 月 26 日至 2026 年 10 月 25 日。	
项目权属	国有建设用地使用权、海域使用权	国有建设用地使用权
他项权利	原始权益人于 2025 年 9 月 29 日与建行天津自贸分行签订的《固定资产贷款合同》，合同约定的贷款金额为 106,712.89 万元，该笔固定资产贷款的用途为置换标的不动产项目的存量融资，贷款期限为 23 年，贷款利率为 5Y LPR-51bp。 截至尽职调查基准日，临港港务尚未完成存量融资对应标的不动产项目的抵押解除手续。截至本招募说明书出具日，上述存量融资已经由固定资产贷款置换且相应抵押手续已解除，不动产基金成立后拟保留 49,000.00 万元的贷款金额。	



图 2-10：标的不动产项目实景图

标的不动产项目为港口不动产项目，主要功能为散粮和食用油货类通过门机、皮带机等固定在码头区域的设备以及连接筒仓的粮油管廊，经码头停靠船舶转移至筒仓，并完成堆存和检验后输送至后方工厂或运输车辆。

标的不动产项目主要收入来源是实现上述功能过程中产生的港口资产使用收入，包括但不限于港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、停泊费以及其他。标的不动产项目主要依托依法合规取得的土地使用权、海域使用权、港口岸线使用权、港口经营许可、投资建设的相关建筑物、构筑物以及设施设备，实现散粮及植物油的运输。

2．不动产资产使用状况、各项设施设备现状及工程质量安全情况

（1）不动产资产的实际用途与其规划用途、权证所载用途的一致性

经现场核查，原始权益人持有的“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”不动产权证未开展固定资产投资建设，“津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号”不动产权证上附建构筑物包括办公楼、筒仓、变电站等，实际用途与证载用途一致。

（2）不动产项目的使用状况

2、3 号粮油码头项目运营起始时间为 2014 年 9 月，截至尽调基准日已运营 10 年以上，粮油物流中心一期工程项目运营起始时间为 2019 年 12 月，截至尽调基准日已运营 5 年以上。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月期间，标的不动产项目实现吞吐量情况分别为 434.95 万吨、514.28 万吨、533.67 万吨以及 335.22 万吨。截至本联合尽职调查报告出具日，经适当核查，2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目工程均已完成竣工验收，施工质量基本满足设计和现行规范要求，相关设备设施均状态良好，可以正常运营，不存在影响其正常运营的重大问题。

3．保险购买、承保范围和保险金额情况

截至 2025 年 9 月 30 日，标的不动产项目的投保情况具体如下所示：

（1）财产一切险

标的不动产项目的财产一切险由三个保单构成，现阶段投保金额暂未覆盖估值，不动产基金存续期间，基金管理人将调整投保金额至覆盖项目评估价值。

1）保险单号：612000801000220250000001，保险公司为建信财险保险有限公司（以下简称“建信财险”），被保险人为临港港务，保险标的为 2-3 号码头、粮食物流中心及附属设施，保险金额为 190,265.17 万元，保险价值为出险时的重置价值。保险期限自 2025 年 1 月 28 日至 2026 年 1 月 27 日。上述保险还包含建信财险附加清理残骸费用保险 A 款，保险金额 100 万元。

2）保险单号：PQYC202512010000000200，保险公司为中国人民财产保险股份有限公司，被保险人为临港港务，保险标的为仓储货物，保险金额为 15,000.00 万元，保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。

3）保险单号：PQYC202512010000000219，保险公司为中国人民财产保险股份有限公司，被保险人为临港港务，保险标的为 2-3 号码头建筑物及其设施、码头机械设备，保险价值为出险时的重置价值。保险金额为 25,584.30 万元，保险期限自 2025 年 3 月 1

日至 2026 年 2 月 28 日。

（2）机器损坏险

保险单号：PQSD202512010000000023，保险公司为中国人民财产保险股份有限公司，被保险人为临港港务，保险标的为 2-3 号码头机械设备，保险金额为 25,569.44 万元，保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。

（3）公众责任险

保险单号：PZCG202512010000000084，保险公司为中国人民财产保险股份有限公司，被保险人为临港港务，保险金额为 1,000.00 万元，累计责任限额为 500.00 万元，每次事故每人责任限额为 50.00 万元，保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。

（4）码头营运人责任险

保险单号：PLAR202512010000000001，保险公司为中国人民财产保险股份有限公司，被保险人为临港港务，保险金额为 1,000.00 万元，累计责任限额为 1,000.00 万元，每次事故责任限额为 500.00 万元，保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。

（5）雇主责任险

保险单号：PZFG202512010000000015，保险公司为中国人民财产保险股份有限公司，被保险人为临港港务，保障对象为临港港务所聘用员工，每人人身伤亡责任限额 30.00 万元，每人医药费用责任限额 3.00 万元，雇主附加传染病责任，累计责任限额 4,917.00 万元，每次事故责任限额 4,917.00 万元，每人责任限额 33.00 万元，保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。

（6）安全生产责任险

保险单号：ATIJDXX1N925QAAAAMPJ，保险公司为中国太平洋财产保险股份有限公司，被保险人为临港港务，总累计赔偿限额为 8,000.00 万元，总每次事故赔偿限额为 4,000.00 万元，保险期限自 2025 年 10 月 26 日至 2026 年 10 月 25 日。

4．不动产资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等资本性支出情况

（1）历史资本性支出情况

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目资本性支出 平均为每年 1,778.58 万元，其中 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出金额较高，累计支付 6,474.70 万元，主要是由于支付粮油物流中心一期工程项目的工程尾款和 2、3 号粮油码头土地出让金导致，此项支出属于标的不动产项目建设一次性大额支出，主要包括粮油物流中心一期筒仓项目二阶段工程尾款、粮油连接廊道工程尾款和 2、3 号粮油码头项目土地出让

金，不属于未来运营期间常态化发生支出，剔除后 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出平均为每年 364.24 万元。

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的固定资产结构

单位：万元

年份	资本性支出		常态化资本性支出总额
	总额	其中：非常态化资本性支出	
2022 年	194.96	-	194.96
2023 年	1,482.54	955.30	527.23
2024 年	3,270.99	2,679.05	591.94
2025 年 1-9 月	1,721.18	1,669.41	51.77
平均	**1,778.58**	**1,414.34**	**364.24**

（2）未来资本性支出的预测逻辑及合理性说明

未来资本性支出主要为收益年期内，对机器设备及其他设备等设施设备的更换支出，以及配合生产规模增长所需的新增资产支出。经分析项目公司的固定资产和无形资产构成类型、使用时间、使用状况、更新的周期、生产规划以及新增资产计划等，预计每年所需的更新支出。

在评估预测中，项目至预测年限届满预计资本性支出合计为 38,295.54 万元，每年平均值为 896.69 万元。评估预测水平高于剔除非常态化资本性支出因素影响后的历史三年一期平均水平，相关预测假设较为合理。

根据运营管理协议规定，存续期内运营管理机构每年上报资本性支出预算时，预算金额应不超过当年资本性支出上限值（资本性支出上限值为初始发行时的评估预测设定的资本性支出年度费用加计往前资本性支出结余）。若资本性支出超过年初预算，则超出部分由项目公司在当年运管费中进行扣除，并于次年相应减少资本性支出上限值，将上一年度扣除运管费对运营管理机构进行补回。上述资本性支出安排，保证了资本性支出不会超过评估预测值，具有合理性。

（五）不动产资产的市场和客群情况

1．不动产资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响

（1）腹地经济社会发展

天津港口经济腹地广阔，能够服务和辐射的范围包括京津冀及中西部地区的 14 个

省、市、自治区，总面积近 500 万平方千米，占全国国土面积的 52%。天津港口 70%左右的货物吞吐量和 50%以上的口岸进出口货值来自天津以外的各省区，对腹地的辐射力和影响力较强。随着环渤海经济的振兴、中部崛起和西部大开发的推进，天津港口腹地经济发展潜力巨大，为天津港口提供了良好的条件。

北京、天津和河北是天津港口主要的经济腹地，北京、天津和河北经由天津港口运输的货物总量约占天津港口货物总吞吐量的 66%，其中天津市为 20%，北京市和河北省为 46%。

天津港口腹地拥有北京、天津两大直辖市，拥有华北一大片沿海区域和我国主要煤炭生产基地“三西”地区（山西、陕西、蒙西），腹地纵深可达甘肃、新疆，并开通了经二连、阿拉山口出境抵达蒙古、中亚、欧洲及中东各国的两条新亚欧大陆桥，具有得天独厚的腹地优势。

1）直接经济腹地

①北京市区域经济情况

北京市经济的发展侧重于耗能少、污染小、技术含量高、附加值高的项目。依据这一原则，将重点发展汽车、电子、通讯、服装、纺织、机械、化工、专用金属材料、建材、家电等行业。2024 年北京市全年实现地区生产总值 49,843.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 116.4 亿元，增长 1.5%；第二产业增加值 7,226.8 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 42,499.9 亿元，增长 5.1%。三次产业构成为 0.2:14.5:85.3。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 22.8 万元。2024 年全年北京地区货物进出口总值 36,083.5 亿元，比上年下降 1.0%。其中，出口 6,065.5 亿元，增长 1.1%；进口 30,018.0 亿元，下降 1.4%。北京地区与共建“一带一路”国家进出口总值 21,197.7 亿元，占地区进出口总值的 58.7%。

表：2016-2024 年北京市经济指标发展情况

年份	人口（万人）	GDP（亿元）	三大产业比重（%）		
			一产	二产	三产
2024	2,183	49,843.10	0.2	14.5	85.3
2023	2,186	43,760.70	0.2	14.9	84.8
2022	2,184	41,540.90	0.3	16	83.8
2021	2,189	41,045.60	0.3	18	81.7
2020	2,189	35,943.30	0.3	16	83.7
2019	2,190	35,445.10	0.3	16	83.7

2018	2,192	33,106.00	0.4	16.5	83.1
2017	2,194	29,883.00	0.4	16.9	82.7
2016	2,195	27,041.20	0.5	17.3	82.3

资料来源：北京市统计局发布各年度国民经济和社会发展统计公报

《京津冀协同发展规划纲要》，明确北京市为“全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心”。随着京津冀协同化发展的深入实施，北京将疏解非首都核心功能，调整优化城市布局和空间结构，构建现代化交通网络系统，扩大环境容量生态空间，推进产业升级转移，推动公共服务共建共享，加快市场一体化进程，打造现代化新型首都圈。北京原则上不再发展一般制造业，将做大做强战略性新兴产业，加快新一代信息技术、生物、新材料、航空航天、高端装备、制造业创新发展；大力发展生产性服务业及节能环保朝阳产业。

②河北省区域经济情况

河北省地处华北平原，中环京津、东临渤海、西接山西能源基地，其粮食、棉花、油料产量居全国前十位，能源、冶金、建材、纺织在全国具有一定优势。全省已基本形成以煤炭、纺织、冶金、建材、化工、机械、电子、石油、轻工、医药等十大产业为主体，布局基本合理的资源加工结合型工业经济结构。

2024 年河北省全年地区生产总值 47,526.9 亿元，比上年增长 5.4%。其中，第一产业增加值 4,522.3 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 17,470.5 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 25,534.1 亿元，增长 5.4%。第一产业增加值占地区生产总值比重为 9.5%，第二产业增加值比重为 36.8%，第三产业增加值比重为 53.7%，全年人均地区生产总值 64,352 元，比上年增长 5.7%。三次产业比例为 9.5:36.8:53.7。改革开放以来，外向型经济增长迅速，外贸市场趋于多元化，2024 年河北省全年进出口总值 6,150.0 亿元，比上年增长 5.5%。其中出口总值 3,724.8 亿元，增长 6.3%；进口总值 2,425.2 亿元，增长 4.3%。对外开放的广度深度不断拓展，主动融入“一带一路”战略，深化与欧美日韩、东南亚、港澳台的务实合作，加快实施《京津冀协同发展规划纲要》，协同发展规划体系初步形成。

表：2016-2024 年河北省经济指标发展情况

年份	人口（万人）	GDP（亿元）	三大产业比重（%）		
			一产	二产	三产
2024	7,378	47,526.90	9.5	36.8	53.7
2023	7,393	43,944.10	10.2	37.4	52.4
2022	7,420	41,988.00	10.5	38.4	51.1

2021	7,448	40,397.10	10	40.5	49.5
2020	7,464	36,013.80	10.8	38.2	51
2019	7,447	34,978.60	10.1	38.3	51.6
2018	7,426	32,494.60	10.3	39.7	50
2017	7,409	30,640.80	10.2	41.7	48.1
2016	7,375	28,474.10	10.8	43.3	45.9

资料来源：河北省统计局发布各年度国民经济和社会发展统计公报

“十四五”时期，河北省将继续推进京津冀协同创新共同体建设，完善高质量发展体系，推动经济结构优化，争取实现创新能力明显提高，产业基础高级化、产业链供应链创新链现代化水平大幅提升，实体经济和先进制造业、数字经济加快发展，农业基础更加稳固，城乡区域发展协调性明显增强，综合经济实力和各级政府财力显著提高。

③天津市区域经济情况

近年来，天津市持续推进“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局的实施，加强供给侧结构性改革，深入贯彻新发展理念，推动高质量发展。在京津冀协同发展方面，“一基地三区”建设取得明显进展，天津市积极承接北京非首都功能疏解，引进北京项目3,062 个，到位资金 4,482 亿元。优化提升承接载体，滨海—中关村科技园累计注册企业 2,012 家，一批总部机构和优质项目签约落户。主动支持服务雄安新区建设，天津港雄安新区服务中心挂牌成立。“通武廊”地区“小京津冀”改革试验加快实施。 “轨道上的京津冀”初具雏形，京滨、京唐、津兴铁路加快建设，城际交通网络不断完善。智慧港口、绿色港口、枢纽港口建设实现重大突破，集装箱吞吐量超过 1,800 万标准箱。在质量效益发展方面，呈现稳步提升势头。新动能培育壮大，动力结构、产业结构、财税结构日益优化。科技创新能力明显提高，航空航天、装备制造、石油化工、汽车工业等优势产业加快转型升级。

2024 年天津市全市地区生产总值 18,024.32 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.1%，增速比上年加快 0.6 个百分点。其中，第一产业增加值 284.28 亿元，比上年增长 3.8%；第二产业增加值 6,214.27 亿元，增长 4.3%；第三产业增加值 11,525.77 亿元，增长 5.5%。三次产业结构为 1.6:34.5:63.9。全市人均地区生产总值 132,143 元，比上年增长 5.0%。2024 年天津市全年外贸进出口总额 8,115.60 亿元，比上年增长 1.3%。其中，进口 4,201.86 亿元，下降 4.0%；出口 3,913.75 亿元，增长 7.8%。

表：2016-2024 年天津市经济指标发展情况

年份	人口（万人）	GDP（亿元）	三大产业比重（%）		
			一产	二产	三产
2024	1,364	18,024.32	1.6	34.5	63.9
2023	1,364	16,737.30	1.60	35.70	62.70
2022	1,363	16,132.16	1.70	37.10	61.20
2021	1,373	15,685.05	1.70	36.20	62.10
2020	1,387	14,007.99	1.50	35.10	63.40
2019	1,385	14,055.46	1.30	35.20	63.50
2018	1,383	13,362.92	1.30	36.20	62.50
2017	1,410	12,450.56	1.30	36.70	62.00
2016	1,443	11,477.20	1.50	38.00	60.50

资料来源：天津市统计局发布各年度国民经济和社会发展统计公报

“十四五”期间，天津市将立足全国先进制造研发基地定位，加快培育战略性新兴产业，改造提升传统优势产业，壮大新动能底盘，巩固工业发展基本盘。争取到 2025 年，新一代信息技术形成 5,000 亿级产业集群，装备制造、汽车制造、石油化工分别形成 3,000 亿级产业集群，新材料、现代冶金、轻工纺织分别形成 2,000 亿级产业集群，生物医药、新能源分别形成 1,000 亿级产业集群，航空航天产业形成 500 亿级产业集群；制造业增加值占地区生产总值的比重达到 25%，工业战略性新兴产业增加值占规模以上工业增加值比重达到 40%。北方国际航运枢纽地位更加凸显，智慧港口、绿色港口建设实现重大突破。

2）其它经济腹地

天津港口间接腹地主要包括山西、陕西、内蒙古、河南，以及新疆、甘肃、宁夏、青海等八省区。该地区是我国中部崛起和西部大开发战略实施的重点地区，也是我国最重要的能源、原材料生产和供应基地，煤炭储量占全国总量的 70%以上，能源矿产成片分布，储量相对集中，具备建设特大型综合能源基地的资源和条件，对全国能源结构和布局都有重要影响。

当前，上述地区经济发展步伐加快，实力有所增强。随着国家“东部率先、中部崛起、西部大开发”战略的实施，间接腹地经济发展步伐不断加快。

以上各省区以资源型工业体系为主，对沿海港口的需求不断增强。充分利用自身优势，现已形成以能源、化工、冶金、机械制造为支柱的重工业体系。近年来随着腹地工业化进程的深入，以原油、铁矿石为代表的原材料外贸进口和煤炭、焦炭、粮食等物资

的外运需求在稳步增长，对沿海港口运输的需求旺盛。

（2）腹地综合交通运输发展

天津港口主要腹地交通发达，铁路密集，公路四通八达，拥有较为完善的综合交通运输体系。

1）腹地交通运输现状

①公路

京津冀一体化公路网基本形成，目前已经建成津石高速天津西段、唐廊高速（一期）、京秦高速、京台高速 4 条高速公路和 7 条普通国省道接口路，对外高速公路接口增加至 16 个，实现 31 个普通省际接口与京冀同标准对接。市域骨干公路网实现连网贯通，建成“津城”绕城高速、“滨城”绕城高速，建成 G104 九园公路等外环线国道功能外迁工程，建设了一批区区互通互联工程。海空两港集疏运网络加快完善，建成疏港联络线、塘汉公路，正在建设津石高速天津东段、塘承高速滨海新区段等集疏运通道，启动天津港集疏运专用货运通道的建设工作。

②航空

天津市初步形成国内干支结合，国际主要通航东北亚、东南亚和欧洲的客运航线网络，开通客运航线 270 条、通航城市 159 个，开通货运航线 20 条、货运通航城市 20 个。

③铁路

天津市四条高铁通北京（京津、京沪、京滨、津兴铁路）、一条高铁通雄安（津保铁路）格局正在加快形成，初步实现京津雄 0.5 至 1 小时通达。市域货运铁路环线基本建成，建成大北环、西南环线、南港铁路和进港三线等铁路及新港北集装箱中心站，建成南疆矿石铁路等铁路专用线，基本形成环放式市域货运铁路网和“北进北出、南进南出”集疏港铁路网。铁路客运服务更加便捷惠民，京津城际延长线实现公交化运行，成功开行津蓟市郊列车、京蓟城际列车。

④管道

天津港口油品外输管线 13 条，运输能力 4,500 万吨/年。其中，原油外输管线 3 条，运输能力 3,000 万吨/年；成品油外输管线 9 条，运输能力 1,450 万吨/年；液体化工品 1 条，运输能力 50 万吨/年。原油管线方面，外输管线仅与中石化、中石油腹地炼厂相连。

2）发展规划

根据《天津市综合交通运输“十四五”规划》，到 2035 年，基本建成便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智能先进、安全可靠的现代化高质量综合立体交通网。国际性综合交

通枢纽城市地位进一步凸显，全面建成世界一流智慧绿色国际海港枢纽、国际航空物流中心和区域航空枢纽。综合立体交通网连通效能进一步增强，基本实现“2—3—6—18 出行交通圈”（双城之间 20 分钟通达、京津雄 30 分钟通达、京津冀主要城市 60 分钟通达、全国主要城市 180 分钟通达）、“3—1—2—3 快货物流圈”（京津冀主要城市 3 小时送达、国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达）。交通基础设施质量、智能化与绿色化水平和安全保障能力居全国前列，交通运输全面适应人民日益增长的美好生活需要，支撑本市基本建成社会主义现代化大都市。

完善公路集疏运体系。实现津石高速、塘承高速全线贯通，形成天津港通往西部、北部地区的便捷通道。规划建设天津港集疏运专用货运通道，形成北部港区“四横三纵、北进北出、南进南出”集疏运网络。港区内建设北港路南延等工程，形成港区内南北向疏解通道。

完善铁路集疏运体系。协调中国国家铁路集团有限公司、河北省推动霸州—徐水—涞源—张家口铁路、津蓟铁路扩能改造及北延工程前期工作，打通连接西部、北部腹地的铁路动脉。推动建设汉双、汉周联络线和汉沽编组站，优化市域港口集疏运通道。建成新港北铁路集装箱中心站第二线束，积极推动南疆“公转铁”配套铁路扩容等专用线建设，适时推进进港三线延伸至集装箱码头。

2．不动产资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

不动产项目主要服务地区的宏观经济发展情况较好，地区生产总值与人均 GD 等指标保持增长，为不动产项目吞吐量增长有促进作用。具体详见本部分之“1、不动产资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响”。

3．区域经济发展对不动产资产运营的影响分析

交通运输作为国民经济发展的基础设施行业，对于国民经济的发展起到支撑性作用，海运是交通运输的重要组成部分，在进出口贸易中占据重要地位。随着区域经济发展水平的不断提高，区域需求不断增长，将对不动产项目的吞吐量增长有促进作用。具体详见本部分之“1、不动产资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响”。

4．区域内现有在运营和已规划可比竞品分析

（1）全国和环渤海区域粮食运输格局

从全国专业散粮泊位数量看，根据交通运输部 2025 年 06 月 12 日发布的《2024 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2024 年末全国万吨级以上专业散粮泊位仅 39 个，

其中大沽口港区共 3 个专业散粮泊位，占 7.67%。2011 年至 2024 年，全国专业粮食泊位仅净增长 6 个，体现出我国沿海港口已建粮食专业化泊位相对偏少，相当规模的粮食吞吐量经通用泊位或其他泊位完成。

从全国目前国内允许作为水运散装粮食的场地仅为 75 处，其中环渤海为 25 处，涉及港口包括天津、青岛、日照、烟台、大连、唐山、秦皇岛、黄骅、丹东、营口等地。从天津区域来看，本项目所在大沽口港区为 2 处，其他港区为 1 处，具体情况如下：

表：天津区域粮食码头情况

序号	项目名称	项目状态	泊位个数	泊位等级（万吨）	码头类型	码头用途	是否已配备自动化装卸运输设备
1	2、3 号粮油码头	已运营	2	7	专业粮油码头	市场化经营	是
2	A 码头	已运营	1	7	专业粮油码头	企业自用	是
3	B 码头	已运营	1	7	专业粮油码头	市场化经营	否

A 码头位于大沽口港区，于 2011 年建成投产，包括 1 个 7 万吨级专业粮油码头和综合仓储设施，配备全自动化粮食装卸运输设备。A 码头持有人为粮食加工企业，其用途为自用，主要生产食用油和豆粕，其中食用油覆盖华北、东北、西北等北方地区；豆粕主要销往北京、天津、河北、四川、内蒙古等地区。根据 A 码头持有人公司官网，A 码头年吞吐能力约 260 万吨，年加工大豆及油脂约 200 万吨，年产包装油约 2,700 万箱。

B 码头位于北疆港区，包括 1 个 7 万吨级粮食专业码头和仓储设备，尚未配备全自动化粮食装卸运输设备，卸船作业需通过车辆短倒入仓。根据原始权人市场调研情况，B 码头粮食货类年吞吐量约为 390 万吨-425 万吨，主要货类为大豆和小麦。

除 A 码头、B 码头外，天津区域还有部分通用泊位码头开展散粮装卸业务，但主要货类非粮食，亦未配备全自动化粮食装卸运输设备和筒仓仓储设施，散粮货类吞吐量较低。

（2）标的不动产项目竞争优势

标的不动产项目作为京津冀协同发展的重要支点，背靠环渤海经济圈，面向东北亚国际航道，既能辐射华北、西北等内陆市场，又可通过天津港国际航线连接全球主要粮食产区，较周边竞争码头，标的不动产项目主要优势条件如下：

1）“前港后厂”布局优势，产业集群效应最大化

标的不动产项目所在区域已形成“前港后厂”布局，标的不动产项目后方天津港保税区临港经济区的粮油基地已经成为世界上最先进的粮油基地之一，能实现加工、仓储与运输的无缝对接，是我国北方最大粮油加工基地。

根据原始权益人调研情况，基地已实现集约化资源共享，蒸汽、污水处理厂、检测中心等公共设施共享，降低企业固定资产投资，减轻企业成本负担。此外，区域拥有的全封闭管廊系统可减少粉尘排放约 90%以上，单位加工能耗较传统工厂大幅降低，契合国家“双碳”目标。因此，大规模粮油企业已在基地建厂，总投资额超 300 亿元，上述企业主要通过标的不动产项目装卸的散粮开展生产作业工作。

2）自动化程度、装卸效率均处于较高水平

标的不动产项目拥有国际领先的连续式卸粮机与管廊系统，其自动化程度高，装卸作业速度快，可无缝衔接生产链。码头装卸的散粮可通过管廊直接进入部分企业的加工车间，实现“卸船—加工—包装”一体化作业新模式，较传统模式较大幅度缩短了将进口大豆转化为包装油的作业时间，较大程度提升了生产效率，具备无可替代的效率优势。根据原始权益人统计，通过标的不动产项目进行散粮装卸，散粮从船舶到筒仓/工厂的平均时间缩短至约 8 小时，较传统码头节省约 50%以上的时间成本。

标的不动产项目及其周边的粮油管廊采用全封闭气垫皮带机和输油管线，将码头作业区与后方企业无缝连接，散粮运输在高效率的同时基本无污染。

3）航线优势明显，已连接全球航线网络

标的不动产项目已成熟稳定运营多年，通过临港港务不断努力的市场拓展与航线开发，目前已直接对接南北美、欧洲、东南亚等国际主粮航线，尤其与巴西、阿根廷、美国等大豆主产国建立了稳定运输通道，具备通过“一带一路”沿线航线，快速响应中亚、中东等新兴市场的能力，有望形成“国际采购—港口中转—内陆分销”的高效供应链。

综上，标的不动产项目通过长期稳定经营形成了较为明显的航线及战略优势，通过将产业集群效应最大化的“前港后厂”布局，与所在区域企业建立了深度的价值绑定关系，结合强大的自动化装卸模式，相对周边同类码头，具备独特、明显的竞争优势。

（3）大沽口港区在建粮食码头情况

截至尽职调查基准日，本项目所在大沽口港区拟建 4 号泊位规划属于粮食码头，水工结构 10 万吨级，配套建设 30 座 1 万吨混凝土筒仓，布置输粮廊道和其他辅助建构筑物等相关设施，与标的不动产项目相似。截至本联合尽职调查报告出具日，已完成 1 标段设计施工总承包招标，预计 4 号泊位最早将于 2027 年完工。4 号泊位由天津港保税区

粮安国际物流有限公司（以下简称“粮安物流”）投资建设，粮安物流为天津临港新动能经济开发有限公司（以下简称“临港新动能”）全资子公司，粮安物流的实际控制人为天津港保税区财政局。虽然粮安物流与发起人、运营管理统筹机构及原始权益人不存在股权层面的关联关系，但根据临港新动能与临港建设于 2024 年签署的《委托经营管理协议》的约定，临港新动能委托临港建设对粮安物流进行经营管理，全面负责粮安物流经营、管理与业务。因此，4 号泊位的实际运营管理权归属于临港建设，临港建设控股股东为临港控股，故本基金发起人临港发展和运营管理统筹机构临港控股能够对 4 号泊位的实际投资建设与未来的运营管理进行实际控制。

针对 4 号泊位可能与本基金所投资的标的不动产项目存在竞争关系，本基金已制定的相关同业竞争防范机制如下：

1）临港控股作为不动产基金的运营管理统筹机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：

①运营管理实施机构临港港务为本公司控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施，本公司控制的其他一级子公司中不存在与运营管理实施机构（临港港务）直接构成同业竞争关系的主体。临港港务作为运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

②截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在竞争关系。

③本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

④本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

⑤在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

⑥如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

⑦本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

⑧本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

⑨本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

⑩除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

⑪若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

⑫自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

2）临港港务作为不动产基金的原始权益人和运营管理实施机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：

①本公司作为运管实施机构，已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险 。

②截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在一定竞争关系。

③本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的

或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

④本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

⑤在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

⑥为标的不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

⑦本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

⑧本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

⑨本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

⑩除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

⑪若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

⑫自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

3）《运营管理服务协议》中对可能出现同业竞争的缓释措施

运营管理机构向基金管理人承诺其将：严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目；配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整；严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产

项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。根据拟签署的《运营管理服务协议》，具体为：

在提供协议项下的服务时，运营管理机构应：

①运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。

②运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与不动产项目运营管理业务相关的所必须知悉保密信息的人员，不得向运营管理机构他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

③运营管理机构承诺在同等条件下应优先向潜在客商推荐不动产项目。若不动产项目的存量客商在业务合同到期后不再续签且计划与运营管理机构运营管理的不动产项目以外的其他同类资产签署业务合同，运营管理机构应至少在原合同到期或者船舶靠泊前15 天书面通知委托方并书面告知该客商的调整原因。

④委托运营管理期限内，同等条件下，在不动产项目有与潜在客商需求匹配的装卸条件，且潜在客商需求预计时间不动产项目仍有作业窗口期，运营管理机构保证其自身及受其控制的关联方不得安排持有或管理的除不动产项目以外的同一个区域的同类资产为该客商进行装卸和堆存等服务，不动产项目实质无法满足客商需求除外，如基金管理人书面拒绝该潜在客商使用不动产项目或不动产项目没有足够的作业时间，或潜在客商书面或邮件拒绝使用不动产项目的，则运营管理机构可安排潜在客商使用其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

根据上述同业竞争防范机制，预计 4 号泊位不会对本项目中短期吞吐量构成重大分流影响。

（六）不动产资产的现金流情况

1．不动产资产运营是否满三年及其现金流构成

（1）运营时间

标的不动产项目中，2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目的运营起始时间分别为 2014 年 9 月和 2019 年 12 月，截至尽调基准日，已分别运营超过 10 年和 5 年。

2．最近 3 年及一期历史现金流情况、波动原因、稳定性

标的不动产项目运营收入基于市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，标的不动产项目近 3 年及一期不涉及政府补贴。

表：标的不动产项目近 3 年及一期收益情况

单位：万元、%

类别（万元）	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
营业成本	5,921.95	7,952.45	6,783.97	6,519.13
净利润	3,205.63	6,013.84	5,571.49	4,679.56
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	9,152.26	14,647.10	13,650.75	12,631.74
经营性净现金流	5,649.09	13,110.52	11,875.83	13,195.94
扣除非常态化资本性支出的经营性净现金流	7,318.50	15,789.58	12,831.13	13,195.94

注：1．息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

近三年及一期，标的不动产项目营业收入分别为 18,648.93 万元、20,020.62 万元、21,795.33 万元和 13,707.91 万元，扣除非常态化资本性支出的经营性净现金流分别为 13,195.94 万元、12,831.13 万元、15,788.73 万元和 7,318.50 万元，总体看来，营业收入及经营性净现金流基本保持稳定。

（1）不动产项目收入来源情况

标的不动产项目以 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目，提供港口的装卸服务、储存仓储服务、船舶停泊服务以及输运货物服务等，主要作业的货类为散粮和食用油。最主要的业务为货物装卸服务，港口作业包干费的收费标准根据交通部颁布的《港口收费计费办法》及相关文件精神，参照天津港同类企业的计费方式制定港口装卸收费标准。由货主或船东根据实际发生情况与原始权益人对作业过程中各项作业进行书面确认，双方确认的结算单作为船舶离港后的结算依据。目前根据《港口法》相关规定，港口作业包干费的结算方式原则上采取预付款的方式，根据合同约定在船舶进港前，由客户将预付款全额一次性支付到账。船舶离港后，根据作业确认单据进行结算，差额部分实行多退少补。

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月期间，不动产项目分别实现营业收入 18,648.93 万元、20,020.62 万元、21,795.33 万元和 13,707.91 万元，主要收入来源包括港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、码头停泊费和其他。其中，港口作业包干费根据《港口

收费计费办法》，服务范围包括由标的不动产项目资产提供的装卸、搬移、通风、倒仓等一系列服务，在 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月期间平均收入贡献占比为 84.27%，分别实现港口作业包干费收入 15,167.78 万元、17,522.51 万元、18,123.14 万元和 11,691.01 万元。库场使用费实际运营中结合客户特性及需求制定，一般会给予客户一定期限的筒仓使用期，超过后按照实际堆存天数和不同堆存周期的收费标准计价。

表：不动产项目最近 3 年及一期收入结构

（万元、%）		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
营业收入	金额	18,648.93	20,020.62	21,795.33	13,707.91
港口作业包干费	金额	15,167.78	17,522.51	18,123.14	11,691.01
	占比	81.33	87.52	83.15	85.29
库场使用费	金额	2,030.03	924.71	1,657.61	646.14
	占比	10.89	4.62	7.61	4.71
粮油廊道输送费	金额	1,004.64	1,161.01	1,497.51	1,082.65
	占比	5.39	5.80	6.87	7.90
码头停泊费	金额	363.84	314.44	403.27	202.72
	占比	1.95	1.57	1.85	1.48
其他	金额	82.63	97.94	113.81	85.39
	占比	0.44	0.49	0.52	0.62

（2）不动产项目吞吐量情况

不动产项目历史吞吐量情况如下表所示：

表：不动产项目最近 3 年及一期吞吐量情况

单位：万吨

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
吞吐量	434.95	514.28	533.67	335.22
其中：大豆	374.25	437.00	422.04	326.65
其他粮食	50.48	62.21	104.98	7.36
食用油	10.23	15.07	6.65	1.20

2025 年 1-9 月期间，本项目的核心货类大豆的吞吐量水平保持相对稳定，吞吐量出现下滑主要系其他粮食吞吐量下降所致。其他粮食吞吐量下滑的原因主要如下：

1）国际粮价于 2024 年年底触底回升，国内玉米、小麦连续丰收，市场供应充足，国内价格承压下行，国内外价格倒挂现象结束，进口利润窗口关闭，贸易型进口行为大

幅度缩减。

2）国内玉米产量增长，政策性稻谷、小麦的定向销售投放市场，分流了对进口玉米和小麦的需求。

（3）港口作业包干费价格

根据原始权益人提供的相关资料，最近 3 年及一期港口作业包干费价格保持基本稳定，不动产项目历史港口作业包干费价格情况如下表所示：

表：不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况[4]

单位：元/吨

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
粮食港口作业包干费价格	35.37	34.67	34.21	34.95
食用油港口作业包干费价格	14.34	14.34	14.34	14.34

3．现金流的独立性

根据重组安排，原始权益人拟于不动产基金发行前，将不动产项目划转至项目公司，重组完成后，项目公司合法合规持有不动产项目并将取得换发的相关权属证书，办理《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，资产所有权将与原始权益人相独立，不存在与原始权益人及其关联方共用的情况。

项目公司将设立独立的基本户和运营收支账户，由基金管理人和监管银行共同对项目公司收入和预算支出进行监管。不动产项目的所有收入直接归集到基本户，并根据基金管理人批准的月度资金计划按月向项目公司运营收支账户转付资金。基本户和运营收支账户的所有支出均需经基金管理人和监管银行审批。该机制可以防范不动产项目现金流被混同和挪用，不动产项目现金流独立于原始权益人。

不动产资产未来运营收入来源于港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、码头停泊费和其他经营性收费，不涉及政府补贴。

本不动产项目客商中有 2 名关联方，关联交易系原始权益人正常运营、履行产业职能形成，是原始权益人市场化运作过程中形成的既有整体性安排，具有必要性，符合相关法律法规的规定，关联方具体情况如下：

大沽口国际物流为原始权益人的全资子公司，主要交易内容包括提供装卸服务、堆

[4] 最近三年及一期的港口作业包干费价格（不含税）依据财务当期确认的港口作业包干费收入除以对应结算单的吞吐量计算，故此处港口作业包干费价格为各货类平均价格，港口作业包干费标准涉及商业机密，未全部披露。

存服务、粮油廊道输送服务。原始权益人与大沽口国际物流采用市场化、灵活的合作方式，定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则。不动产项目所有的港口收费合同的定价均基于《港口收费计费办法》的相关规定制定，实行市场调节价的收费项目如港口作业包干费、库场使用费会结合客户本身的资质、历史合作情况以及运输、储存的差异化需求在基准价格上基于市场化的商务谈判情况进行调整。每份合同签订前均履行了业务合同审批必要的决策程序，关联交易的审批程序符合《公司法》等相关法律法规的规定、《公司章程》及其他公司内部管理制度的要求。合同定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，不存在对交易之任何一方公允性造成影响的情形。本项目直接现金流提供方为大沽口国际物流，但穿透后的现金流提供方则为多方且均为非关联方，穿透现金流来源于关联方的比例为 0%。

临港货运为原始权益人持股 65%的子公司，主要交易内容为提供船舶停泊服务，粮油码头停泊费的定价严格实行政府指导价，与独立第三方价格无差异，不存在对交易之任何一方的公允性造成影响的情形。

表：标的不动产项目最近 3 年及一期关联方收入占比

单位：万元，%

关联方	关联交易内容	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
大沽口国际物流	港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、其他	5,180.95	3,901.79	3,222.73	636.17
临港货运	码头停泊费	0.04	0.23	-	0.42
合计	/	5,180.99	3,902.02	3,222.73	636.59
项目总收入	/	18,648.93	20,020.62	21,795.33	13,707.91
关联交易占比	/	27.78	19.49	14.79	4.64

4．标的不动产项目现金流分散性

（1）前五大客商情况

截至2025年9月30日，标的不动产项目吞吐量前五大客商累计占比分别为59.48%、19.67%、18.30%、2.20%以及 0.36%。标的不动产项目前五大客商分布情况如下：

表：标的不动产项目前五大客商分布情况

客户名称	与原始权益人关联关系	业务性质	2025 年 1-9 月收入情况		2025 年 1-9 月吞吐量情况	
			金额（万元）	占整体比例	吞吐量（万吨）	占整体比例
客商 1	第三方	货物代理	7,348.82	53.61%	199.38	59.48%

客户名称	与原始权益人关联关系	业务性质	2025 年 1-9 月收入情况		2025 年 1-9 月吞吐量情况	
			金额（万元）	占整体比例	吞吐量（万吨）	占整体比例
客商 2	第三方	粮食储备	2,726.25	19.89%	65.93	19.67%
客商 3	第三方	粮油加工	2,776.51	20.25%	61.34	18.30%
大沽口国际物流	原始权益人子公司	货物代理	636.17	4.64%	7.36	2.20%
客商 6	第三方	粮油加工	17.43	0.13%	1.20	0.36%
合计/占整体比例			**13,505.18**	**98.52%**	**335.22**	**100.00%**

本项目客商集中度较高，为缓释客商集中度风险，本基金设置了完善的运营安排及风险应对预案，包括：

（1）本项目主要收费原则上采取预收模式，降低单一客商由于拒绝履约而导致的运营风险。

（2）《运营管理服务协议》制定与不动产项目运营净收入挂钩的相关考核安排，督促运营管理机构逐步扩展客商。

（2）重要现金流提供方

2024 年，标的不动产项目的重要现金流提供方包括客商 1、客商 2、客商 3 及关联方大沽口国际物流，租赁面积及租金收入情况如下：

表：标的不动产项目重要现金流提供方情况

客户名称	与原始权益人关联关系	业务性质	2024 年收入情况		2024 年吞吐量情况	
			金额（万元）	占比	金额（万吨）	占比
客商 1	第三方	货物代理	8,865.78	40.68%	249.17	46.69%
客商 3	第三方	粮食储备	4,009.89	18.40%	88.46	16.58%
客商 2	第三方	粮油加工	3,422.50	15.70%	84.83	15.90%
大沽口国际物流	原始权益人子公司	货物代理	3,222.73	14.79%	59.25	11.10%

从重要现金流提供方的吞吐量和收入占比来看，标的不动产项目的客商较为集中，符合行业特征。一方面，海运行业普遍采用货物代理模式，对于具备区域优势的货物代理容易逐渐形成规模效应。另一方面，本项目所在大沽口港区已形成北方最大的粮油食品加工基地，2、3 粮油码头和粮油物流中心一期通过架设直通工厂的粮油运输综合管廊，打造出“前港后厂”产业空间布局，受益于“前港后厂”的运营模式，标的不动产项目主要

收入来源于周边已建厂的大型粮油生产加工企业和政策性粮食储备企业，其均与标的不动产项目建立了长期、稳定、深入的合作关系，具备较强的合作粘性且需求旺盛。

表：重要现金流提供方合作情况

客户名称	业务性质	周边建厂情况	首次合作年份	累计合作期限
客商 1	货物代理	客商 4、客商 5 均已在项目周边建厂	2015 年	超 10 年
客商 3	粮食储备	已在项目周边建厂	2016 年	超 9 年
客商 2	粮油加工	已在项目周边建厂	2014 年	超 10 年
大沽口国际物流	货物代理	未建厂，业务模式为货物代理，无需加工生产或仓储	2021 年	超 4 年

1）客商 1

①基本情况

经适当核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，客商 1 成立于 2012 年，主要从事国际货物运输代理、国内货物运输代理、国内集装箱货物运输代理、普通货物仓储服务、出入境检疫处理以及烟草制品零售等业务。客商 1 深耕天津临港区域十余年，专注于为港口企业提供高效、合规的进出口代理服务，凭借丰富的行业经验、优质的客户资源和卓越的服务能力，已成为天津临港代理领域的标杆企业。

最近 3 年及一期，标的不动产项目直接重要现金流提供方为客商 1，其主要经营货物代理业务，穿透后的客商共有 3 家企业，分别是客商 4、客商 5 和客商 7，其中客商 4 和客商 5 在最近 3 年及一期吞吐量占客商 1 代理总吞吐量的比重超过 99.7%。

最近 3 年及一期，客商 4 在标的不动产项目的吞吐量分别为 101.70 万吨、125.40 万吨、132.57 万吨和 108.22 万吨，占同期标的不动产项目总吞吐量的比重分别为 23.38%、24.38%、24.84%和 32.28%。客商 4 为外商投资企业法人独资企业，成立于 2009 年，是世界 500 企业在中国的重要布局，其集团公司是全球领先的农产品贸易与加工企业之一。客商 4 已经入驻在标的不动产项目后方并建立生产作业基地（包含 12 座筒仓），地理区位与产业链价值均与标的基础施设项目深度绑定。客商 4 涵盖了特种饲料蛋白生产、油籽油料加工等多个领域。除了农产品加工业务外，食品销售也是客商 4 的主营业务之一，其核心产品线广泛涵盖了包括食用油在内的多种食品类别，产品主要覆盖北京市、天津市、河北省、河南省等省市。根据客商 4 提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年客

商 4 营业收入分别为 64.01 亿元、65.65 亿元和 60.93 亿元，期末总资产分别为 14.04 亿元、16.14 亿元和 12.82 亿元，客商 4 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 4 无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 4 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 4 具备较好的履约能力。

最近 3 年及一期，客商 5 在标的不动产项目的吞吐量分别为 97.24 万吨、127.21 万吨、116.60 万吨和 92.59 万吨，占同期标的不动产项目总吞吐量的比重分别为 22.36%、24.73%、21.85%和 27.62%。客商 5 为一家大型农产品加工企业，成立于 2007 年，由世界 500 强公司与知名跨国企业合资组建。客商 5 的主营业务是以优质的进口大豆为原料，生产豆粕、大豆原油等产品。客商 5 主产品豆粕作为饲料的核心蛋白原料，主要销往北京、天津、河北、山东等地区的饲料集团及大型养殖企业；产品大豆原油作为豆油精炼企业的加工原料以及国家储备物资，主要销往天津及周边的油脂精炼厂以及国家储备库，同时有部分产品作为饲料用油销往周边饲料生产企业，为北京、天津、河北等地区的肉、蛋、奶及食用油稳定供应，对平抑物价起到积极的作用。客商 5 为某美股上市公司的中国境内运营平台之一，因保密原因未提供 2022 年-2024 年度的审计报告，该上市公司 2022 年-2024 年营业收入分别为 672.32 亿美元、595.40 亿美元和 531.08 亿美元，期末总资产分别为 245.80 亿美元、253.72 亿美元和 248.99 亿美元。考虑到客商 5 所属的美股上市公司规模较大、财务状况稳健，且客商 5 自 2017 年以来选择标的不动产项目作为其

进口粮食的首选作业码头，预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展。

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 5 无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 5 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 4 具备较好的履约能力。

②公司财务及资信情况

根据客商 1 提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年客商 1 营业收入分别为 0.89 亿元、1.08 亿元和 1.15 亿元，期末总资产分别为 0.22 亿元、0.15 亿元和 0.22 亿元，客商 1 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 1 无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网

（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 1 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 1 具备较好的履约能力。

③关联关系及过往业务合作情况

客商 1 与原始权益人无关联关系，自 2015 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 10 年，其现行生效的合同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

2）客商 2

①基本情况

经适当核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，客商 2 成立于 2009 年，是深交所主板上市国有控股企业下属公司，主要从事大豆饲料加工、食用油加工、油脂中转及贸易等。客商 2 是为实现对京津冀地区粮油市场宏观调控，抵御市场风险的重要骨干企业。

②公司财务及资信情况

经适当核查客商 2 所属上市公司公开披露信息，客商 2 所属上市公司的植物油加工产能主要集中在客商 2。根据上市公司公开披露 2022 年-2024 年年度报告，客商 2 所属上市公司总资产分别为 61.05 亿元、64.97 亿元和 67.01 亿元，营业收入分别为 128.58 亿元、116.02 亿元和 114.35 亿元，客商 2 总资产分别为 24.94 亿元、24.06 亿元和 25.45 亿元，营业收入分别为 66.23 亿元、55.67 亿元和 46.10 亿元，客商 2 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 2 无公开披露的主体信用评级，其所属上市公司公开披露的主体信用评级为 AA+。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信

用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 2 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 2 具备较好的履约能力。

③关联关系及过往业务合作情况

客商 2 与原始权益人无关联关系，自 2014 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 10 年以上，其现行生效的合同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

3）客商 3

①基本情况

经适当核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，客商 3 成立于 2011 年，主要从事粮食、油脂、油料仓储及中转服务、自营和代理货物及技术进出口等业务。客商 3 是涉及国家安全和国民经济命脉的国有大型重要骨干企业的重要下属公司。

②公司财务及资信情况

经适当核查公开披露信息，其 2022 年-2024 年末总资产分别为 9.39 亿元、9.45 亿元和 10.37 亿元，营业收入分别为 0.74 亿元、0.48 亿元和 0.98 亿元，客商 3 财务情况预计可支撑不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 3 无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 3 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 3 具备较好的履约能力。

③关联关系及过往业务合作情况

客商 3 与原始权益人无关联关系，自 2016 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 9 年，其现行生效的合同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

4）大沽口国际物流

①基本情况

经适当核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，大沽口国际物流成立于 2014 年，为原始权益人的全资子公司，以多式联运和运输代理为主要业务。本项目直接重要现金流提供方为大沽口国际物流，但穿透后的现金流提供方为多方且均为非关联方，穿透后现金流来源于关联方的比例为 0%。

②公司财务及资信情况

根据大沽口国际物流提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年大沽口国际物流营业收入分别为 2.06 亿元、2.09 亿元和 2.35 亿元，期末总资产分别为 3.66 亿元、2.59 亿元和 2.88 亿元，大沽口国际物流财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

经适当核查，截至尽职调查基准日，大沽口国际物流无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，大沽口国际物流最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。大沽口国

际物流具备较好的履约能力。

③关联关系及过往业务合作情况

大沽口国际物流为原始权益人的全资子公司，自 2021 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间超 4 年。

（3）重要现金流提供方所属行业分析

穿透相关货代类型客商后，粮油加工行业相关客商占标的不动产项目吞吐量、收入和现金流的占比均超过 50%以上，粮油加工行业发展情况如下：

1）粮油加工行业概述

植物油的加工销售和贸易主要是指对经过初榨的原油进行精炼、灌装并销售以及从事植物油的进出口贸易，油脂压榨过程产生的豆粕等副产品则形成了饲料产业链，支持着养殖等行业的发展。

食用油是我国城乡居民日常生活中仅次于粮食的第二大必需品，其中食用植物油占据了主导地位。大力发展植物油加工行业对保证食用植物油供应，促进社会稳定和经济平稳发展具有重要意义。自改革开放以来，我国植物油加工行业在消化吸收国外先进技术装备的基础上，依靠自主创新及研发，在油料加工能力、生产机械化、自动化程度、制油过程中副产物的综合利用率等方面均大大提高，同时也极大的丰富了植物油产品的种类，油品质量不断提高。

食用植物油的生产主要从上游的大豆、菜籽、花生、葵花籽、亚麻籽的种植或进口，到压榨、精炼、包装，从而得到包装食用油产品，此外，副产品油粕可以作为重要饲料原料。

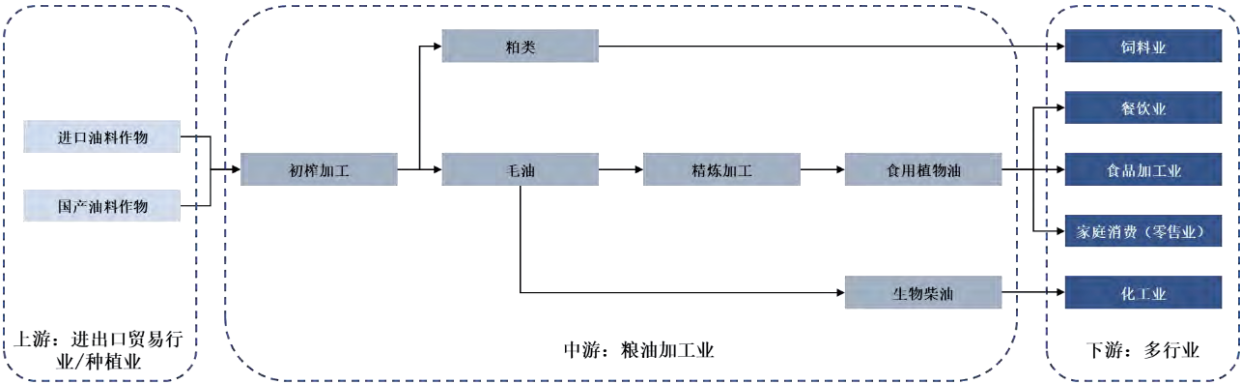


图 2-11：粮油加工产业链

国家粮油信息中心数据显示，2024 年我国植物油食用消费量 3,740 万吨，略高于上年的 3,678 万吨，远高于 2001 年的 1,280 万吨，增幅达到 1.9 倍。我国植物油食用消费

主要以豆油、菜籽油和棕榈油为主。2024 年我国豆油食用消费 1,620 万吨，占比 43.3%，远高于其他植物油，在绝大部分省份已成为主流消费油品，因此我国常年大豆销量维持在 1 亿吨以上，但与此同时我国大豆的自供给率并不高，受限于我国农作物总播种面积和机械化程度的限制，大豆供给的主要途径为进口。

表：2019 年-2024 年国内大豆消费量和豆类产量情况

年份	大豆消费量（亿吨）	豆类产量（亿吨）	自给率
2019	1.02	0.21	21%
2020	1.17	0.23	20%
2021	1.11	0.2	18%
2022	1.09	0.24	22%
2023	1.11	0.24	22%
2024	1.15	0.21	18%
平均	**1.108**	**0.222**	**20%**

数据来源：农业部、国家统计局

2）粮油加工行业竞争状况及未来发展趋势

由于食用植物油行业整体利润率不高，尤其在原材料紧俏，成本上升时，盈利空间进一步压缩，竞争力较弱的小型企业会面临较大的亏损甚至倒闭的风险。随着国内外植物油行业竞争不断加剧，优势资源不断向头部企业集中，而中小企业只能通过产业整合取得生存空间。同时，许多细分油种的优质企业通过差异化竞争，在细分领域建立起稳定的市场地位，不断开拓新品类油种，丰富了消费者的选择。通过竞争带来的产业整合能够淘汰落后产能，提升行业技术水平和竞争能力。差异化竞争也有利于细分行业的不断拓展，促进我国食用植物油行业长期健康稳定的发展。

3）粮油加工行业的周期性、区域性及季节性特征

①周期性

植物油作为居民日常生活中仅次于粮食的第二大必需品，具有较强的消费刚性，经济周期的变动对植物油需求的周期性影响不大。另外随着居民生活水平的提高和人口的不断增长，植物油消费总量呈现出稳定增长的态势，也体现了植物油行业不存在明显周期性的特点。

②区域性

由于油料作物种植的区域性以及居民消费习惯等因素，导致植物油的消费存在一定的区域性。相较而言，北方地区盛产大豆，大豆油成为北方地区植物油消费的主要品种；

而长江流域广泛种植油菜，菜籽油成为长江流域植物油消费的主要品种。

③季节性

植物油的消费存在一定的季节性，主要是由我国居民的消费习惯所决定。在国庆、春节等重大节假日期间，我国消费者往往将采购的小包装植物油作为走亲访友的礼品，因而采购需求集中爆发，形成消费高峰。同时，在节假日期间，随着餐饮消费的增加，植物油的消费量也呈现出增涨态势。随着节假日的结束，节假日的影响因素逐渐消退，植物油的消费随即进入平稳期。因此，植物油消费通常在重大节假日期间会呈现出季节性消费高峰。

5．现金流持续性

从区域规划分析，在《天津港总体规划（2024-2035 年）》的天津港“一港八区”中仅本项目所在的大沽口港区未来港口发展方向包括粮油货类，主要服务后方粮油加工等临港产业发展，标的不动产项目符合《天津港总体规划（2024-2035 年）》对项目所在港区的整体规划方向，标的不动产项目现金流具备可持续性。

从运营模式分析，标的不动产项目主要服务后方粮油加工企业，目前大沽口港区已经形成北方最大的粮油食品加工基地，2024 年已在标的不动产项目周边建厂的客商吞吐量占比超过全年吞吐量的 70%以上。标的不动产项目通过架设直通工厂的粮油运输综合管廊，打造出“前港后厂”产业空间布局，受益于“前港后厂”的运营模式，标的不动产项目现金流具备可持续性。

6．不动产资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等

本不动产项目地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等参见本联合尽职调查报告。“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“六、不动产项目情况”之“（四）不动产资产的物理状态”、“（五）不动产资产的市场和客群情况”部分。

（七）不动产资产的评估

评估机构就不动产资产于评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，出具了编号为“世联资产预字 BJ2025060001 号”评估报告和评估报告说明。

1．评估方法和评估结果

（1）评估方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。根据《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）》：“第四十四条 评估机构原则上应当

以收益法作为不动产项目的主要评估方法”。评估机构在对资产组总体情况和历史经营情况进行了解和分析后，了解到原始权益人具备持续经营的条件，所处的行业也处于稳定发展的阶段，且原始权益人未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，因此对该资产组的评估符合上述收益法应用前提，本次原始权益人 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组评估适宜采用收益法。

（2）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为天津临港港务集团有限公司持有的 2、3 号粮油码头工程项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组市场价值。

（3）评估结果及评估结果与账面价值的差异情况

经收益法评估，天津临港港务集团有限公司于评估基准日资产组账面价值 91,303.17 万元，资产组评估价值为 287,200.00 万元，评估增值 195,896.83 万元，增值率 214.56%。

2．评估过程

（1）收益期限

1）收益期限确定方法

本次纳入评估范围的标的不动产项目涉及海域使用权和土地使用权，评估机构将收益期终止日期确定为海域使用权终止日期 2062 年 6 月 25 日。评估基准日为 2025 年 9 月 30 日，因此预测期为 2025 年 10 月 1 日至 2062 年 6 月 25 日。

表：收益终止日期表

土地使用权终止日期	海域使用权终止日期	收益期终止日期
2067 年 7 月 11 日、2075 年 3 月 10 日	2062 年 6 月 25 日	2062 年 6 月 25 日

2）收益期限合理性分析

标的不动产项目涉及的海域使用权和土地使用权两者终止日期不同，从资产组对应的经济活动以及经济活动依托的资产场景来看，核心收入为港口资产使用收入中的港口作业包干费收入，其他收入均为衍生业务，而港口作业包干费收入与海域使用权的相关性更高。

综合上述分析，标的不动产项目的收益期限预测充分考虑了收入与资产的相关性，并保持了应有的谨慎性，收益期限预测具备合理性。

（2）吞吐量上限

1）码头实际运营参数情况

近 3 年各泊位分货种船舶停靠数据统计计算，各泊位船舶平均载重量如下：

表：各泊位船舶平均载重量（吨）

泊位编号	货种	船舶平均载重量
粮油 2 号泊位	散货	73,017
粮油 3 号泊位	散货	76,722
粮油 2 号泊位植物油	植物油	/
粮油 3 号泊位植物油	植物油	/

2）泊位通过能力（吞吐量上限）计算

中交一航院基于现状设备计算了通过能力，同时考虑装卸设备数量进行完善情况下（每个泊位增加 1 台带斗门机并完善对应皮带输送线）进行预期通过能力计算。

①散粮泊位通过能力（吞吐量上限）计算

A.基于 2 个不同的工作条件对通过能力（吞吐量上限）进行核算：

工作条件 1：基于码头现有装卸设备设施，即每个泊位包含 2 台带斗门机、1 台连续式卸船机及相应的水平运输皮带式。

工作条件 2：基于数量完善后的装卸设备设施，即每个泊位包含 3 台带斗门机、1 台连续式卸船机及相应完善后的水平运输皮带式。

B.泊位按照《海港总平面设计规范》JTS 165-2013 的要求进行计算。

$$P_t = \frac{T\rho}{\frac{t_z}{t_d - \sum t} + \frac{t_f}{t_d}}.G \qquad t_z = \frac{G}{p}$$

式中：

T—年日历天数，取 365 天；G—设计船型的实际载货量（t）；t_z—装卸一艘设计船型所需的时间（小时）；P—设计船时效率（吨/小时），按年运量、货舱、船舶性能、设备能力、作业线数和管理等因素综合考虑；t_d—昼夜小时数，取 24 小时；Σt—昼夜非生产时间之和，取 3 小时/天；ρ—泊位利用率；t_f—船舶的装卸辅助作业及船舶靠离泊时间之和（小时）。

C.泊位参数取值及计算如下：

表：天津港临港工业港区 2、3 号粮油码头工程泊位通过能力

（吞吐量上限）计算

（工作条件 1）

货种	散粮	
泊位编号	**2 号泊位**	**3 号泊位**
年日历天数（天）	345	345
船舶平均载重吨（吨）	73,017	76,722
单机配备数量（台）	3.00	3.00
船时效率（吨/小时）	915	915
装卸一艘设计船型所需的时间（小时）	85.90	90.26
昼夜非生产时间之和（小时）	3.00	3.00
辅助作业及靠离泊时间（小时）	5.00	5.00
泊位利用率（%）	70	70
码头通过能力（万吨）	439	441
合计（万吨/年）		**880.00**

表：天津港临港工业港区 2、3 号粮油码头工程理论上可达的最大通过能力（吞吐量上限）

（工作条件 2）

货种	散粮	
泊位编号	**2 号泊位**	**3 号泊位**
泊位作业天数：（天）	345.00	345.00
船舶平均载重吨：（吨）	73,016.55	76,721.63
单机配备数量（台）	4.00	4.00
船时效率（吨/小时）	1,150	1,150
纯装卸船时间（小时）	63.49	66.71
日非作业时间（小时）	3.00	3.00
辅助作业及靠离泊时间（小时）	4.00	4.00
泊位利用率（%）	70	70
码头通过能力（万吨/年）	536.17	537.53
合计（万吨/年）		**1,073.70**

②.粮油泊位植物油通过能力（吞吐量上限）

液体散货码头泊位设计通过能力（吞吐量上限）可根据《海港总体设计规范》

（JTS 165-2013）中公式计算：

$$P_t = \frac{T_y A_\rho t_d}{t_z + t_f + t_p + t_h} G \qquad t_z = \frac{G}{p}$$

式中：

Pt—泊位设计通过能力（t）；Ty—年营运天数（d）；Aρ—泊位有效利用率（%），可取 55%～70%；Td—昼夜小时数，三班制取 24 小时；Gp—设计船型的实际载货量（吨）；tz—装卸一艘船舶所需的净装卸时间（小时），可根据同类泊位的营运资料和船舶装卸设备容量综合考虑；tf—船舶的装卸辅助作业、技术作业及船舶靠离泊时间之和（小时）；tp—油船排压舱水时间（小时）；th—候潮、候流或不在夜间进出航道和靠泊、离泊需增加的时间（小时）；p—设计船时效率（吨/小时）按品种、船型、设备能力和营运管理等因素综合分析确定。

天津港临港工业港区 2、3 号粮油码头工程位于大沽沙航道南侧、粮油码头区，为 2 个 7 万吨级散粮泊位，水工结构按 10 万吨级设计。两个泊位总长度 542 米，已经通过论证进行 10 万吨级减载靠泊。植物油作业时，两个泊位可分别停靠 1 艘 50,000 吨级油船和 1 艘 30,000 吨级油船（植物油）。泊位设计通过能力（吞吐量上限）计算参数取值及计算结果如下。

表：2 号泊位设计通过能力（吞吐量上限）计算参数取值及计算结果表

船型（总载重吨）	平均载重吨（吨）	净卸船时间（小时）	辅助作业时间 tf+tp+th（小时）	昼夜小时数	年工作天数（天）	泊位利用率（%）	船型运量比例（%）
2,000	1,600	7	6	24	20	0.6	0.05
3,000	2,500	8	6	24	20	0.6	0.1
5,000	4,500	9	6	24	20	0.6	0.15
10,000	8,000	12	7.5	24	20	0.6	0.2
20,000	16,000	24	7.5	24	20	0.6	0.2
30,000	25,000	26	7.5	24	20	0.6	0.2
50,000	46,000	32	7.5	24	20	0.6	0.1

表：3 号泊位设计通过能力（吞吐量上限）计算参数取值及计算结果表

船型（总载重吨）	平均载重吨（吨）	净卸船时间（小时）	辅助作业时间 tf+tp+th（小时）	昼夜小时数	年工作天数（天）	泊位利用率（%）	船型运量比例（%）
2,000	1,600	7	6	24	20	0.6	0.05

3,000	2,500	8	6	24	20	0.6	0.15
5,000	4,500	9	6	24	20	0.6	0.2
10,000	8,000	12	7.5	24	20	0.6	0.2
20,000	16,000	24	7.5	24	20	0.6	0.2
30,000	25,000	26	7.5	24	20	0.6	0.2

在不进行散粮作业时进行植物油作业，根据近年实际完成运量，植物油作业天暂按20天。在上述设定条件下，经计算，本工程2号泊位植物油计算年通过能力（吞吐量上限）为10.7万吨/年；3#泊位植物油计算年通过能力（吞吐量上限）为9.4万吨/年，合计本工程泊位设计年通过能力20.1万吨/年。如果来船情况与上述设定条件不同，泊位通过能力可能有相应变化。

3）泊位通过能力（吞吐量上限）汇总

表：泊位通过能力（吞吐量上限）汇总表

	原设计竣工批复能力（万吨/年）	基于现状理论能力（万吨/年）	增加散粮泊位设备后理论能力（万吨/年）
2号泊位散粮	300.00	439.00	536.17
3号泊位散粮	300.00	440.00	537.53
2、3号泊位植物油	200.00	20.10	20.10
合计	800.00	900.10	1,093.80

表：分货种通过能力（吞吐量上限）表

	散粮（万吨/年）	粮油（万吨/年）	总计（万吨/年）
基于现状码头设备	880.00	20.10	900.10
增加散粮码头设备	1,073.70	20.10	1,093.80

根据上述计算结果，基于工作条件1，计算通过能力（吞吐量上限）为900.10万吨/年，基于工作条件2，理论可达通过能力（吞吐量上限）1093.80万吨/年。

（3）收入假设

2、3号码头主营业务为粮油装卸、存储周转及附加产生的其他服务收入，历史年度港口资产使用收入统计如下表：

表：历史营业收入统计表

单位：万元

项目	历史数据			
	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
主营业务收入（港口资产使用收入）	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
1、港口作业包干费	11,691.01	18,123.14	17,522.51	15,167.78
1-1 粮食	11,673.80	18,027.76	17,306.45	15,021.15
1-2 食用油	17.21	95.38	216.06	146.63
2、停泊费	202.72	403.27	314.44	363.84
3、库场使用费	646.14	1,657.61	924.71	2,030.03
4、粮油廊道输送费	1,082.65	1,497.51	1,161.01	1,004.64
5、其他	85.39	113.81	97.94	82.63
合计	**13,707.91**	**21,795.33**	**20,020.62**	**18,648.93**

1）港口作业包干费收入

港口作业包干费收入=吞吐量*港口作业包干费单价

①.吞吐量预测：2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年及以后年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础，并统计分析港口行业吞吐量数据，采用港口行业近十年吞吐量平均增长率 3.80%预测未来年度数据。吞吐量上限为 1,093.80 万吨，预测期内达到吞吐量上限后，以后年度吞吐量保持不变。

②港口作业包干费单价：港口作业包干费单价实行市场调节价，市场波动较缓，预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，未来年度根据 CPI 指数以每三年增长率 3.00%预测单价涨幅。

2）码头停泊费收入、粮油廊道输送费

码头停泊费收入、粮油廊道输送费=吞吐量*费用单价

①吞吐量预测：与港口作业包干费收入中吞吐量预测保持一致。

②费用单价预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，未来年度保持稳定。

3）库场使用费收入

库场使用费收入是发生在筒仓的堆存收入，历史年度筒仓处于满负荷运转。预测期内，库场使用费以历史三年平均吞吐量及平均单价预测未来年度收入，并保持稳定，不设定增长。

4）其他收入

其他收入为港口码头其他零散服务收入，其他收入=吞吐量*费用单价。

吞吐量预测与港口作业包干费收入中吞吐量预测保持一致。该部分收入单价以历史

三年平均单价为基础并保持稳定，不设定增长。

（4）成本费用

天津临港港务集团有限公司营业成本主要为企业的生产成本，在企业提供的成本费用预测的基础上，通过对企业历史营业成本明细项和经济性评价中成本明细项的分析，预测成本主要包括办公费、材料费、电费、电话费、服务费、职工薪酬、光纤使用费、海域使用金、技术服务费、劳务费、水费、维修费、物业费、咨询服务费以及租赁费。历史年度主营业务成本如下表：

表：历史年度主营业务成本统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	**2024 年**	**2023 年**	**2022 年**
1	办公费	0.24	0.11	0.00	0.04
2	材料费	318.59	577.72	402.89	265.62
3	电费	478.91	832.17	755.59	640.99
4	职工薪酬	281.10	345.95	364.51	365.08
5	光纤使用费	7.86	10.48	5.99	0.00
6	海域使用金	6.87	9.17	9.17	9.17
7	技术服务费	13.22	57.97	29.45	30.15
8	劳务费	2,089.55	3,365.35	2,869.69	2,773.95
9	水费	16.24	16.11	19.63	17.67
10	维修费	160.93	178.35	173.41	258.60
11	物业费	1.40	13.85	1.58	7.64
12	咨询服务费	3.23	0.28	1.70	5.49
13	租赁费	0.00	32.08	22.64	7.55
14	摊销费	79.56	80.11	80.11	80.11
15	折旧费	2,367.90	2,388.84	1,999.01	1,998.02
16	保险费	91.91	43.42	48.20	58.63
17	其他	4.45	0.49	0.42	0.42
合计		**5,921.95**	**7,952.45**	**6,783.97**	**6,519.13**

1）营业成本

①职工薪酬：结合评估基准日工资标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企业职工薪酬制度每年

上浮 2.00%。

②劳务费用：劳务人员为现场作业人员，长期外包给劳务公司，和外包公司签署作业合同，薪资结算与吞吐量有关。通过计算历史期劳务费用与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算劳务费用。

③海域使用金：海域使用金为按年征收。根据 2、3 号粮油码头项目的用海方式、对应的用海面积、征收标准计算海域使用金。

④材料费、电费：材料费和电费的产生与主营业务相关，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算该部分成本。

⑤维修费、光纤使用费、物业费以及租赁费：维修费主要是码头配套设施设备检维修产生的费用。光纤使用费为码头运营通信产生的费用。物业费为第三方为码头运营提供的物业管理等服务产生的费用。租赁费为码头运营租赁设备产生的费用。上述费用以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

⑥保险费：根据保险公司提供保险方案确定 2025 年保险费，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

⑦其他成本：其他成本金额较小，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

（5）税金及附加预测

税金及附加包括：城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、环保税和印花税。历史年度税金及附加如下表：

表：历史年度税金及附加统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	**2024 年**	**2023 年**	**2022 年**
1	城建税	47.27	59.80	40.37	33.72
2	教育费	20.26	25.63	17.30	14.45
3	地方教育费及附加	13.51	17.09	11.53	9.64
4	房产税	1.70	2.27	2.27	2.27
5	土地使用税	3.52	4.70	4.70	4.70
6	车船税	0.09	0.62	0.68	0.62

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
7	环保税	0.04	0.04	2.95	2.81
8	印花税	0.93	9.55	8.35	6.59
9	其他	0.00	0.00	0.00	0.80
税金及附加合计		**87.32**	**119.69**	**88.15**	**75.60**

其中城市维护建设税按应缴增值税额的 7%计缴；教育费附加按应缴增值税额的 3%计缴；地方教育费附加按应缴增值税的 2%计缴；印花税结合历史年度收入比例预测；房产税、土地使用税按照现行有效的税收优惠政策中的计税依据及税率计算，房产税按计税基础的 1.2%预测，土地使用税 1.5 元/平方米/年；环保税参考 2024 年年度数据预测未来年度；印花税按照其占历史年度营业收入的平均比重预测未来年度。

（6）销售费用预测

销售费用主要为销售人员的办公费、咨询服务费、招待费、技术服务费、差旅费、保安费、广告费及业务宣传费、码头水深测绘费、光纤使用费、职工薪酬等费用、安全生产费、航标维护费和防疫支出等。历史年度销售费用明细如下：

表：历史年度销售费用统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
1	办公费	1.11	0.67	0.87	0.56
2	咨询服务费	3.95	9.02	6.25	5.43
3	招待费	0.17	0.12	2.93	0.05
4	技术服务费	63.57	54.43	45.13	19.75
5	差旅费	0.74	4.61	2.79	1.65
6	保安费	106.41	198.58	215.86	239.11
7	广告费及业务宣传费	0.00	0.14	4.39	0.29
8	码头水深测绘费	3.56	4.74	4.74	4.74
9	光纤使用费	4.21	8.51	14.43	18.97
10	职工薪酬	301.69	365.13	339.84	300.34
11	安全生产费	107.84	204.55	186.32	84.44
12	防疫支出	0.00	0.06	0.00	58.57
合计		**593.25**	**850.55**	**823.56**	**733.89**

1）职工薪酬的预测，结合评估基准日工资标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企业职工薪酬制度每年上浮 2.00%。

2）保安费：根据企业日常管理需求保安人员数量较为稳定，与收入规模无直接关联关系。该费用以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

3）码头水深测绘费：码头水深测绘费主要是码头必要的测绘产生的费用，该费用较为稳定，与收入规模无直接关联关系，以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3.00%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

4）安全生产费：根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》，交通运输包括道路运输、铁路运输、城市轨道交通、水路运输、管道运输。其中水路运输是指以运输船舶为工具的经营性旅客和货物运输及港口装卸、过驳、仓储。故被评估单位属于交通运输企业，该类型企业安全生产费以上一年度营业收入为依据，普通货运业务计提比例为 1.00%，客运业务、管道运输、危险品等特殊货运业务计提比例为 1.50%。

5）其他销售费用：评估人员根据各项费用在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

（7）管理费用预测

管理费用主要为管理人员的职工薪酬、办公费、宣传费、车辆费用、燃料费、物业管理费、水费、电费、维修费、租赁费、咨询服务费、路桥费、交通费、电话费、技术服务费以及其他等。历史年度管理费用明细如下：

表：历史年度管理费用统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
1	办公费	6.36	17.79	21.88	29.05
2	宣传费	0.47	8.50	8.62	32.48
3	车辆费用	2.36	5.11	6.27	5.17
4	燃料费	3.22	5.75	6.21	7.50
5	物业管理费	148.05	277.04	299.05	274.05
6	水费	8.42	14.64	18.36	9.93

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
7	电费	40.77	77.32	81.71	70.32
8	维修费	5.29	14.45	4.76	7.33
9	租赁费	2.11	4.16	8.22	6.88
10	咨询服务费	16.86	31.80	42.69	44.56
11	电话费	0.90	1.70	1.83	1.88
12	技术服务费	7.83	6.60	10.67	20.57
13	职工薪酬	141.19	207.53	214.12	233.69
14	其他	16.75	22.09	28.92	23.29
15	**合计**	**400.59**	**694.49**	**753.30**	**766.70**

1）职工薪酬：管理费用中的人工成本结合评估基准日工资标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企业职工薪酬制度每年上浮 2.00%。

2）物业管理费、维修费：物业管理费为企业绿植租摆费，维修费为非码头运营产生的办公管理维修内容。上述费用与收入规模无直接关联关系，以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3.00%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

3）其他管理费用：评估人员根据各项费用在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

（8）营运资金增加额预测

营运资金增加额系指资产组在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、应收账款等所需的基本资金以及应付的款项等。

营运资金的预测，一般根据企业最近几年每年营运资金占用额占营业收入的比例进行分析和判断，在历史平均比例水平基础上结合企业目前及未来发展加以调整。通过计算一个资金周转周期内所需的资金，确定每年企业营运资金需求量及营运资金占营业收入的比例。根据预测企业未来付现成本以及年资金周转次数预估年营运资金需求量，确定年营运资金的占用额。

评估基准日正常营运资金=流动资产-流动负债=货币资金+应收款项-应付款项-应交税费。

以后年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金。

（9）资本性支出的分析预测

资本性支出主要为维持企业经营生产能力，长期资产达到经济使用年限时的更新资本性支出。

对于更新资本性支出，按照评估基准日存量资产以及新增资产的规模、根据每一项资产的经济使用年限和已使用年限，详细预测其更新资本性支出发生的时点，结合更新资本性支出的总金额平均到预测期各年度进行预测。本次评估范围内更新资本性支出主要是机械设备、其他等的更新支出。

（10）期末残值的分析预测

本次评估期末营运资金回收额按照营运资金期末占用额确认。期末资产回收额根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》约定：“本合同约定的使用年期届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前 1 年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下土地的，出让人应当予以批准。土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有建设用地使用权证书，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施由出让人收回根据残余价值给予土地使用者相应补偿。”本次评估假设土地使用权属于无偿收回，故不考虑期末残余价值；宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施等固定资产按照《天津市国有建设用地使用权出让合同》约定和企业会计准则以其全部资产账面原值的 5%计提残余价值，作为本次期末回收额。

（11）折现率

基于收益法估值模型，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取所得税前加权平均资本成本（WACCBT）。公式如下：

WACCBT=Re×[E/（D+E）]/（1-T）+Rd×D/（D+E）

其中：Re 为权益资本成本，Re=Rf+β×ERP+Rs（Rf 为无风险回报率，β 为企业风险系数，ERP 为市场风险超额收益率，Rs 为企业特有风险超额回报率）；Rd 为债权资本成本；E 为股权价值；D 为付息债务价值；E/（D+E）为股权占总资本比率；D/（D+E）为债务占总资本比率；T 为企业所得税率

1）无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可

以忽略不计。于评估基准日，10 年期以上国债的到期年收益率为 1.86%，本次评估以该收益率作为无风险收益率。

2）β 的确定

本次评估选取同花顺 iFinD 数据端公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，对比公司的 β 值为含有自身资本结构的 β 值，将其折算为不含自身资本结构的 β 值，如下：

①计算对比公司的 βu

βU=βL/[1+（1-T）×D/E]

式中：D－债权价值；E－股权价值；T－适用所得税率。

将对比公司的 βU 计算出来后，取其平均值作为原始权益人的 βU。

②计算原始权益人 βL

根据以下公式，计算原始权益人 βL

βL=βU×[1+（1-T）×D/E]

将原始权益人 βL 作为计算原始权益人 WACC 的 β。

3）资本结构

收益法评估，采用的资本结构为可比公司资本结构平均值作为目标资本结构或原始权益人真实资本结构。

通过分析原始权益人与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合原始权益人未来年度的融资规划情况，最终采用目标资本结构作为原始权益人的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

4）市场风险溢价的确定

市场风险溢价是市场期望报酬率与无风险报酬率之差。其中，市场期望报酬率 Rm 以中国 A 股市场指数的长期平均收益率为基础进行计算。本次选用沪深 300 指数作为标的指数，自交易开始以年为数据频率计算几何平均数得到市场期望报酬率 Rm，再减去相应年份的平均无风险报酬率 Rf，从而确定市场风险溢价 Rm-Rf。经测算，目前中国市场风险溢价为 7.03%。

5）公司特有风险调整系数 Rs 的确定

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合投资收益率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资收益率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额收益率。

公司特别风险溢价主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，一般认为这些特别风险包括，但不局限于：客户聚集度过高特别风险、产品单一特别风险、市场集中特别风险、原材料供应聚集过高特别风险、公司治理风险、管理者特别风险等。综合以上因素及结合企业目前经营现状，确定本次评估原始权益人特有风险调整系数为 1.50%。

6）债权收益率的确定

债权收益率实际上是被评估企业的债权人期望的投资收益率。不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资收益率也应不尽相同，因此企业的债权收益率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

鉴于债权收益率需要采用复利形式的到期收益率；同时，在采用全投资现金流模型并且选择行业最优资本结构估算 WACC 时，债权收益率 Rd 应该选择该行业所能获得的最优的 Rd，因此，一般应选用投资与标的企业相同行业、相同风险等级的企业债券的到期收益率作为债权收益率指标。

本次评估采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）五年期利率 3.50%作为债权收益率。

7）税前加权平均资本成本的确定

加权平均收益率利用以下公式计算：

WACCBT=Re×[E/（D+E）]/（1-T）+Rd×D/（D+E）

其中：WACCBT 为加权平均收益率；E 为股权价值；Re 为股权收益率；D 为付息债权价值；Rd 为债权收益率；T 为企业所得税率。

根据上述计算得到所得税为 25%时，原始权益人加权平均收益率为 7.02%。

3．敏感性分析

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的标的项目及市场信息所做出的判断。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，评估机构主要针对吞吐量增速、付现成本、资本性支出和折现率取值情景下的估值进行敏感性分析：

表：压力测试情况表

影响参数		情境下估值（万元）	估值变动比例
基准假设		287,200.00	0.00%
吞吐量增速	增长 10%	295,600.00	2.92%

影响参数		情境下估值（万元）	估值变动比例
	增长 5%	291,700.00	1.57%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	283,000.00	-1.46%
	下降 10%	278,400.00	-3.06%
付现成本	**增长 10%**	276,700.00	-3.66%
	增长 5%	281,800.00	-1.88%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	291,900.00	1.64%
	下降 10%	297,000.00	3.41%
资本性支出	**增长 10%**	286,000.00	-0.42%
	增长 5%	286,600.00	-0.21%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	287,800.00	0.21%
	下降 10%	288,400.00	0.42%
折现率取值	**7.72%**	261,500.00	-8.95%
	7.37%	273,900.00	-4.63%
	7.02%（基准假设）	287,200.00	0.00%
	6.67%	301,500.00	4.98%
	6.32%	316,900.00	10.34%

（八）不动产资产的现金流预测情况

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了《基金可供分配金额测算报告》，《基金可供分配金额测算报告》包括预测合并资产负债表、合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额计算表及相关附注。中喜会计师事务所对《基金可供分配金额测算报告》进行了审核并出具了编号为“中喜专审 2026Z00088 号”的可供分配金额测算报告审核报告。投资者应当阅读《基金可供分配金额测算报告》及审核报告全文，具体请参见本招募说明书附件。

《基金可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对阅读《基金可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《基金可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间、2026 年度模拟预测可供分配金额分别为 29,912,726.70 元和 12,0944,871.65 元，假设基金发行规模为 2,395,000,000.00 元，并按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配，2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间、2026 年度模拟预测现金流分派率分别为 4.96%（年化）、5.05%。特别地，《基金可供分配金额测算报告》假设本基金取得项目公司控股权的日期为 2025 年 10 月 1 日。需特别说明的是，因本基金实际设立日期以及取得项目公司控股权的日期并非 2025 年 10 月 1 日，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间的实际可供分配金额与预测现金流分派率需要根据本基金在 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间对项目公司享有控股权的实际天数进行折算。

1．不动产资产未来两年净现金流情况，各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性

（1）预测合并资产负债表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内预测合并资产负债表如下：

表：不动产基金预测合并资产负债表

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 日预测数	2026 年 12 月 31 日预测数
资产：		
货币资金	30,412,726.70	125,944,871.65
应收账款	1,502,530.38	622,786.34
固定资产	2,700,020,487.79	2,609,993,545.61
在建工程	609,493.64	609,493.64
无形资产	154,860,217.47	151,325,732.94
资产总计	**2,887,405,455.98**	**2,888,496,430.18**
负债：		
应付利息	406,972.22	406,972.22
合同负债	7,691,015.46	32,950,370.78
长期借款	490,000,000.00	490,000,000.00
其他负债	461,460.93	1,977,022.25
负债合计	**498,559,448.61**	**525,334,365.25**
所有者权益：		
实收基金	2,395,000,000.00	2,395,000,000.00

项目	2025 年 12 月 31 日预测数	2026 年 12 月 31 日预测数
未分配利润	-6,153,992.63	-31,837,935.07
所有者权益合计	**2,388,846,007.37**	**2,363,162,064.93**
负债和所有者权益总计	**2,887,405,455.98**	**2,888,496,430.18**

（2）预测合并利润表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内预测合并利润表如下：

表：不动产基金预测合并利润表

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
一、营业总收入	**47,573,800.00**	**197,952,000.00**
其中：营业收入	47,573,800.00	197,952,000.00
二、营业总成本	**53,727,792.63**	**193,723,215.74**
其中：营业成本	45,066,455.40	166,895,206.29
其中：折旧摊销	27,709,801.09	102,463,751.16
税金及附加	1,369,294.52	5,230,361.40
管理费用	3,547,898.27	6,946,648.05
其中：管理人报酬	1,207,342.47	4,790,000.00
其中：托管费	60,367.12	235,893.33
财务费用	3,744,144.44	14,651,000.00
三、利润总额	**-6,153,992.63**	**4,228,784.26**
减：所得税费用	-	-
四、净利润	**-6,153,992.63**	**4,228,784.26**

（3）预测合并现金流量表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内预测合并现金流量表如下：

表：不动产基金预测合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	44,239,930.78	237,483,780.67
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	**44,239,930.78**	**237,483,780.67**

项目	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
购买商品、接受劳务支付的现金	18,417,864.89	68,376,587.72
支付的各项税费	3,162,511.94	12,005,046.63
支付其他与经营活动有关的现金	3,547,898.27	6,946,648.05
经营活动现金流出小计	**25,128,275.10**	**87,328,282.40**
经营活动产生的现金流量净额	19,111,655.68	150,155,498.27
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	10,059,626.62
收购不动产项目公司所支付的现金净额	1,803,232,818.60	
投资活动现金流出小计	**1,803,232,818.60**	**10,059,626.62**
投资活动使用的现金流量净额	**-1,803,232,818.60**	**-10,059,626.62**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	2,395,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	**2,395,000,000.00**	**-**
向基金份额持有人分配支付的现金		29,912,726.70
支付募集资金相关的发行费用	-	
偿还借款本金支付的现金	577,128,938.16	-
偿还借款利息支付的现金	3,337,172.22	14,651,000.00
筹资活动现金流出小计	**580,466,110.38**	**44,563,726.70**
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	**1,814,533,889.62**	**-44,563,726.70**
四、现金及现金等价物净增加额	**30,412,726.70**	**95,532,144.95**
加:年初现金及现金等价物余额	-	30,412,726.70
五、年末现金及现金等价物余额	**30,412,726.70**	**125,944,871.65**

（4）可供分配金额测算表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟可供分配金额计算表如下：

表：不动产基金可供分配金额计算表

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
一、合并净利润	**-6,153,992.63**	**4,228,784.26**

二、将合并净利润调整为息税折旧及摊销前利润（EBITDA）	**25,299,952.90**	**121,343,535.42**
折旧和摊销	27,709,801.09	102,463,751.16
利息支出	3,744,144.44	14,651,000.00
所得税费用	-	-
三、其他调整	**4,612,773.80**	**-398,663.77**
当期购买不动产项目等资本性支出	-1,803,232,818.60	-
不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）	-	-
不动产项目资产减值准备的变动	-	-
不动产项目资产的处置利得或损失	-	-
支付的利息和所得税费用	-3,744,144.44	-14,651,000.00
应收和应付项目的变动	-5,781,325.00	27,654,660.67
未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（例如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-500,000.00	-13,902,324.44
其他可能的调整项，例如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,817,871,061.84	500,000.00
四、可供分配金额	**29,912,726.70**	**120,944,871.65**

（5）基金可供分配金额测算的基础假设

1）在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

2）在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

3）在目前经营的任何国家或地区，税基或税率（无论是直接还是间接）都不会有实质性的变化。

4）目前已从相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

5）业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

6）有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本性支出的需求，以维持稳定的发展。

7）无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

8）业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

9）市场需求和单价的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

10）不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

11）经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

12）不会受到本基金招募说明书“风险因素”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

13）目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对可供分配金额测算报告产生重大影响。

14）主要客商或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

15）在预测期内，假设本基金不会发生扩募

（5）基金可供分配金额测算的特定假设

1）不动产基金发行份额募集的资金

假设本基金的募集规模合计为 239,500.00 万元，募集资金拟全部投资于专项计划，专项计划收购 SPV 公司股权并支付增资款合计 79,827.45 万元，向 SPV 公司和项目公司合计发放关联方借款 159,622.55 万元，SPV 公司对临港港务股权转让对价是 181,607.11 万元，剔除项目公司带入的现金 1,283.82 万元后，本基金收购不动产项目所支付的现金净额是 180,323.28 万元。完成上述交易后，专项计划持有 SPV 公司 100%股权和关联方债权以及项目公司关联方债权，SPV 公司持有项目公司 100%股权。

2）项目公司股权收购

不动产基金成立后将通过资产支持专项计划及 SPV 公司取得项目公司 100%的股权，由于不动产基金和项目公司受同一或相同的多方最终控制，本次收购的项目公司相关资产（及负债）不具备“投入-加工处理过程-产出”三要素合一的业务特征，不构成准则定义的“业务”，因此本次交易实质为资产收购，可供分配金额测算报告以对项目公司股权收购作为资产收购交易进行编制。

3）吸收合并的完成

根据本基金的交易安排，《基金合同》生效后，在完成专项计划设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向临港港务收购项目公司等交易步骤后，项目公司将对 SPV 公司进行吸收合并，SPV 公司注销，项目公司继续存续，从而实现 SPV 公司对专项计划的

债务下沉至项目公司，基金存续期项目公司向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，从而节约存续期间的企业所得税。编制可供分配金额测算报告时，假设 2026 年 1 月 1 日项目公司完成对 SPV 公司的吸收合并。

4）假设基金成立日对外借款情况

假设在基金成立日，项目公司已经偿还存量固定资产贷款 57,712.89 万元，保留固定资产贷款余额为 49,000.00 万元。

5）预测合并资产负债表和预测合并利润表的附注和具体假设

①货币资金

预测期末货币资金包括模拟项目公司重组交易带入的货币资金、发行基金份额收到的现金、收购不动产项目公司股权所支付的现金净额、支付募集资金相关的发行费用、偿还借款本金及支付利息的现金、经营活动产生的现金流量净额以及向基金份额持有人进行收益分配产生的现金变动。

表：货币资金预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
库存现金	-	-
银行存款	30,412,726.70	125,944,871.65
其他货币资金	-	-
合计	30,412,726.70	125,944,871.65

②应收账款

预测期末应收账款依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，计算 2024 年度的应收账款周转率，并预计相关结算方式和周转率于预测期间不变。

表：应收账款预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
应收账款	1,502,530.38	622,786.34
合计	1,502,530.38	622,786.34

③固定资产

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至固定资产的金额作为初始入账成本，加上每年资本性支出金额，并扣除每年计算的折旧金额后计算得出预测期内的固定资产期末余额。

假设原有预计剩余使用寿命及预计净残值率保持不变，采用直线法对预测期间的折旧进行预测。

表：固定资产预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目对应的固定资产	2,700,020,487.79	2,609,993,545.61
合计	2,700,020,487.79	2,609,993,545.61

④在建工程

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至在建工程的金额作为初始入账成本，假设在预测期内在建工程不发生变化。

表：在建工程预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
2、3 号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	609,493.64	609,493.64
合计	609,493.64	609,493.64

⑤无形资产

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至无形资产的金额作为初始入账成本，扣除每年计算的摊销金额后计算得出预测期内的无形资产期末余额。假设原有预计剩余使用寿命保持不变，采用直线法对预测期间的摊销进行预测。

表：无形资产预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
土地使用权	154,860,217.47	151,325,732.94
合计	154,860,217.47	151,325,732.94

⑥应付利息

预测期末应付利息依据标的不动产项目的《固定资产贷款合同》长期借款利息进行预测。预测期内，贷款利率假设按照基准日 5 年期以上贷款市场报价利率减 51 个基点（一个基点为 0.01%），即 2.99%进行预，年末十天利息尚未支付。

表：应付利息预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
长期借款利息	406,972.22	406,972.22
合计	406,972.22	406,972.22

⑦合同负债

预测期末合同负债依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，计算 2024 年度的预收账款周转率，预计相关结算方式和周转率于预测期间不变，并扣除 6%待转销项税额。

表：合同负债预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
合同负债	7,691,015.46	32,950,370.78
合计	7,691,015.46	32,950,370.78

⑧长期借款

预测期末长期借款假设在基金成立日，项目公司已经偿还存量固定资产贷款 57,712.89 万元，保留固定资产贷款余额为 49,000.00 万元。

表：长期借款预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
银行借款	490,000,000.00	490,000,000.00
合计	490,000,000.00	490,000,000.00

⑨其他负债

预测期末其他流动负债根据项目公司预测期期末的合同负债金额乘以 6%计算。

表：其他负债预测情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 预测数	2026 年 12 月 31 预测数
待转销项税额	461,460.93	1,977,022.25
合计	461,460.93	1,977,022.25

⑩营业收入

营业收入主要包含港口作业包干费收入、码头停泊费收入、库场使用费收入、粮油

廊道输送费收入等。预测期内，各项收入明细预测如下：

表：营业收入预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
港口作业包干费	38,705,300.00	165,804,300.00
码头停泊费	820,700.00	3,543,800.00
库场使用费	5,075,500.00	15,770,400.00
粮油廊道输送费	2,748,800.00	11,868,600.00
其他	223,500.00	964,900.00
合计	**47,573,800.00**	**197,952,000.00**

A.港口作业包干费收入

港口作业包干费收入=吞吐量*港口作业包干费单价

i）吞吐量预测：2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。

ii）港口作业包干费单价：港口作业包干费单价实行市场调节价，市场波动较缓，2025 年 10-12 月和 2026 年度的港口作业包干费单价参考历史三年平均费率。

B.码头停泊费收入、粮油廊道输送费

码头停泊费收入、粮油廊道输送费=吞吐量*费用单价

i）吞吐量预测：2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。

ii）费用单价预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，未来年度保持稳定。

iii）库场使用费收入

库场使用费收入是发生在筒仓的堆存收入，历史年度筒仓处于满负荷运转。预测期内，库场使用费以历史三年平均吞吐量及平均单价预测未来年度收入，并保持稳定不设定增长。

iv）其他收入

其他收入为港口码头其他零散服务收入，其他收入=吞吐量*费用单价。

2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。该部分收入单价以历史三年平均单价为基础并保持稳定不设定增长。

⑪营业成本

表：营业成本预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
运营管理服务费用	17,049,984.60	63,154,882.56
保险费	283,753.54	1,135,014.15
海域使用金	22,916.17	141,558.42
折旧及摊销	27,709,801.09	102,463,751.16
合计	**45,066,455.40**	**166,895,206.29**

A.运营管理服务费用

运营管理服务费用包含运营管理统筹机构和运营管理实施机构为项目公司后续运营提供的相关服务所约定的费用。

预测期间含税运营管理服务费用由固定运营管理费用、考核费和浮动运营管理费用构成。根据运营管理机构与项目公司签订的《运营管理服务协议》，于 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间及 2026 年度本基金将发生固定运营管理费用分别为 1,705.00 万元和 6,315.49 万元。

假设预测期间的考核费为零。假设预测期间标的不动产项目的 EBITDA 实际值等于 EBITDA 目标值，故浮动运营管理费用为零。

B.保险费

根据保险公司提供的保险方案确定 2025 年保险费，2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间的保险费按照 2025 年全年保险费减去截至 2025 年 9 月 30 日已发生保险费金额计算得出，并根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

C.海域使用金

海域使用金为按年征收。根据 2、3 粮油码头项目的用海方式、对应的用海面积、征收标准计算海域使用金。

D.折旧及摊销

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至固定资产、无形资产和在建工程的金额作为初始入账成本，假设原有预计剩余使用寿命及预计净残值率保持不变，采用直线法对预测期间的折旧及摊销进行预测。

⑫税金及附加

表：税金及附加预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
房产税	5,662.85	22,651.40
土地使用税	33,719.44	68,954.77
环保税	0.00	426.59
印花税	64,550.69	79,180.80
专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税	1,265,361.54	5,059,147.84
合计	**1,369,294.52**	**5,230,361.40**

税金及附加包括房产税、土地使用税、环保税、印花税和专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税。

A.房产税、土地使用税按照现行有效的税收优惠政策中的计税依据及税率计算，环保税按历史年度平均数预测未来年度；印花税按照其占历史年度营业收入的平均比重预测未来年度。项目公司的主要税种的计税依据和税率如下：

表：项目公司的主要税种的计税依据和税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算、简易计税）	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计算缴纳	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	2%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%
房产税	从价计征-房产税计价部分原值的 70%	1.2%
土地使用税	实际占用的土地面积	1.5 元/平方米/年
其他税费	按照国家和地方有关规定缴纳	

B.项目公司现行有效的优惠税收政策及批文如下：

根据财政部 税务总局公告 2023 年第 5 号《财政部 国家税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

根据国家税务局《国家税务局关于对交通部门的港口用地征免土地使用税问题的规定》（〔89〕国税地字第 123 号），对港口的码头（即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等）用地，免征土地使用税。

2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间、2026 年度的税金及附加预测中均考虑了以上现行的城镇土地使用税的税收优惠政策，因土地使用税税额标准处于较低水平，即使上述现行税收优惠政策被取消，预计也不会对标的不动产项目的可供分配现金流测算产生重大不利影响。

C.专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税：根据税务相关法规和实务操作，对于专项计划从项目公司收取的利息或利息性质的收入适用简易计税办法，按 3%的征收率缴纳增值税，并按实际缴纳增值税的 12%税率缴纳增值税附加税。

⑬管理费用

表：管理费用预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
管理人报酬	1,207,342.47	4,790,000.00
托管费	60,367.12	235,893.33
其他费用	1,800,000.00	-
合计	480,188.68	1,920,754.72

管理费用包括管理人报酬、托管费及其他费用等。

A.管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬主要包括基金管理人及计划管理人费用，托管费主要包括基金托管费及专项计划托管费。

本基金的管理费按本基金募集资金金额的 0.20%的年费率计提。管理费计算方法如下：

H＝E×0.20%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

H 为每季度应计提的基金管理费

E 为本基金募集资金金额（含募集期利息）；若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）

本基金的托管费按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的 0.01%的年费率计提。托管费计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产（《基金合

同》生效日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）；若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）

计算 2026 年度托管费的基金资产净值按照基金募集资金加上 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间基金净利润并减去预计宣告分配的 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算。

假设基金层面的管理费、托管费当年计提当年支付。

B.其他费用

本基金的其他费用为存续期内的专业服务费和管理人员薪酬。其中专业服务费包括审计费、资产评估费、律师费、信息披露费等，依据对预测期间预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测，按照每年度含税金额 140.00 万元进行预测，管理人员薪酬参照本基金预计聘请管理人员的数量和市场询价进行预测，按照每年度 60.00 万元进行预测。其他费用中存续期不足一年的按时间比例折算。

⑭财务费用

表：财务费用预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
长期借款利息	3,744,144.44	14,651,000.00
合计	**3,744,144.44**	**14,651,000.00**

本基金的财务费用为长期借款利息。

A.长期借款利息依据项目公司的《固定资产贷款合同》进行预测。预测期内，贷款利率假设按照基准日 5Y LPR-51bp（1 个 bp 为 0.01%），即 2.99%进行预测。假设项目公司在 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间、2026 年度不偿还借款本金。

B.假设本基金存放银行的均为活期存款且平均余额较小，银行存款的利息收入预测为 0.00 元。

⑮所得税费用

预测期间所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。基于专项计划与项目公司在基金成立之后的股东借款安排，预测期内项目公司需要支付

给专项计划的股东借款利息费用均能够进行税前抵扣，考虑相关税务抵扣后无产生需纳税的应纳税所得额。基于上述假设，预测期内预计的所得税费用为 0.00 元。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。

⑯可供分配测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能发生的应收款项坏账准备、可能发生的营业外收支项目，因此，预测期间内，资产减值损失、营业外收入和营业外支出金额为 0.00 元。

6）预测可供分配金额计算表附注和具体假设

①应收和应付项目变动金额为应收账款、合同负债、应付利息等预测金额变动产生的金额。本基金依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，分别计算 2024 年度的应收账款和合同负债周转率，并预计相关结算方式和周转率于预测期间不变。本基金依据已签订的《固定资产贷款合同》的付息约定进行预测并预计付息方式于预测期间不变。假设本基金在预测期间内的税金均当期支付。

②未来资本性支出主要为收益年期内，主要是建筑物、构筑物一机器设备和一其他设备及软件等设施设备的更换支出，以及配合生产规模增长所需的新增资产支出。经分析项目公司的固定资产和无形资产构成类型、使用时间、使用状况、更新的周期、生产规划以及新增资产计划等，预计每年所需的更新支出。

在评估预测中，项目公司未来每年资本性支出的平均值为 890.23 万元。本基金假设 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间不发生资本性支出，于 2026 年度假设发生 890.23 万元（不含税）的资本性支出并于当年年末支付。

③未来合理的相关支出预留主要为未来合理期间内的运营费用，包括未来合理期间内的运营管理服务费、保险费、基金费用、应付账款及应交税费、预留的不可预见费等。2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间和 2026 年度合理的相关支出预留金额分别为 50.00 万元和 500.00 万元。

7）预测合并现金流量表预测附注和具体假设

①不动产项目运营收到的现金包含港口作业包干费、停泊费、库场使用费、粮油廊道输送费等营业收入、增值税销项发生额及相关应收账款、合同负债余额在预测期内的变动。假设预测期内收入能够按合同约定定期收取，不会发生坏账。由于吞吐量（吞吐量上限为 1,093.80 万吨）每年存在一定涨幅，因此营业收入、增值税销项发生额在预测期内也会相应上涨。

②购买商品、接受劳务支付的现金包含营业成本中的运营管理服务费用、保险费、海域使用金。

③支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用。项目公司预测期各项税费假设当年 12 月 31 日前完成支付。

④支付其他与经营活动有关的现金包含支付的基金管理费、托管费和其他费用。

⑤购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为本基金发生的重大资本性支出。

⑥收购不动产项目公司股权所支付的现金净额为本基金的募集资金扣除预留费用和向项目公司发放的借款后，取得不动产项目向原始权益人支付的现金净额。

⑦发行基金份额收到的现金为不动产基金发行基金份额募集的资金。

⑧偿还借款利息支付的现金为项目公司偿还固定资产贷款的借款利息金额。

2．资本性支出

（1）历史资本性支出情况

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目资本性支出 平均为每年 1,778.58 万元，其中 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出金额较高，累计支付 6,474.70 万元，主要是由于支付粮油物流中心一期工程项目的工程尾款和 2、3 号粮油码头土地出让金导致，此项支出属于标的不动产项目建设一次性大额支出，主要包括粮油物流中心一期筒仓项目二阶段工程尾款、粮油连接廊道工程尾款和 2、3 号粮油码头项目土地出让金，不属于未来运营期间常态化发生支出，剔除后 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出平均为每年 364.24 万元。

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的固定资产结构

单位：万元

年份	资本性支出		常态化资本性支出总额
	总额	其中：非常态化资本性支出	
2025 年 1-9 月	1,721.18	1,669.41	51.77
2024 年	3,270.99	2,679.05	591.94
2023 年	1,482.54	955.30	527.23
2022 年	194.96	-	194.96
平均	**1,778.58**	**1,414.34**	**364.24**

（2）未来资本性支出的预测逻辑及合理性说明

未来资本性支出主要为收益年期内，对机器设备及其他设备等设施设备的更换支出，以及配合生产规模增长所需的新增资产支出。经分析项目公司的固定资产和无形资产构成类型、使用时间、使用状况、更新的周期、生产规划以及新增资产计划等，预计每年所需的更新支出。

在评估预测中，项目至预测年限届满预计资本性支出合计为 38,295.54 万元，每年平均值为 896.69 万元。评估预测水平高于剔除非常态化资本性支出因素影响后的历史三年一期平均水平，相关预测假设较为合理。

根据《运营管理服务协议》规定，存续期内运营管理机构每年上报资本性支出预算时，预算金额应不超过当年资本性支出上限值（资本性支出上限值为初始发行时的评估预测设定的资本性支出年度费用加计往前资本性支出结余）。若资本性支出超过年初预算，则超出部分由项目公司在当年运管费中进行扣除，并于次年相应减少资本性支出上限值，将上一年度扣除运管费对运营管理机构进行补回。上述资本性支出安排，保证了资本性支出不会超过评估预测值，具有合理性。

3．可供分配金额的敏感性分析

可供分配金额测算报告中可供分配金额预测基于多项假设进行，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项可能并非如预期发生，因此，可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额预测的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期间内，营业收入和付现营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感性分析结果如下：

表：2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动%
营业收入	上升 5%	29,912,726.70	32,196,021.80	7.63
营业收入	下降 5%	29,912,726.70	27,626,969.76	-7.64

付现营业成本	上升 5%	29,912,726.70	29,078,017.52	-2.79
付现营业成本	下降 5%	29,912,726.70	30,744,974.05	2.78

表：2026 年度敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动%
营业收入	上升 5%	120,944,871.65	130,448,992.14	7.86
营业收入	下降 5%	120,944,871.65	111,437,414.54	-7.86
付现营业成本	上升 5%	120,944,871.65	117,849,161.33	-2.56
付现营业成本	下降 5%	120,944,871.65	124,037,245.36	2.56

4．评估预测现金流与可供分配金额差异超过 5%分析

《评估报告》与《可供分配金额测算报告》对现金流预测的口径不同，《评估报告》的范围基于与标的不动产项目相关的流动资产、固定资产、无形资产及流动负债，《可供分配金额测算报告》基于公募基金获得的标的不动产项目 100%股权，并考虑了标的不动产项目层面的外部银行借款及公募基金层面发生的费用和基金管理人对合理预留项的假设，因此《评估报告》与《可供分配金额测算报告》预测的现金流结果不宜直接对比，选取“息税折旧摊销前利润（EBITDA）扣除资本性支出”指标进行比较。2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间、2026 年度差异分别为-14.92%和-8.91%。2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间，《评估报告》与《可供分配金额测算报告》差异超 5%的原因为当期假设专项计划收取内部关联借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税、基金管理人和托管人报酬、交易环节相关费用、专业服务费和管理人员薪酬等其他管理费用；上述费用在《可供分配金额测算报告》中考虑，未在《评估报告》中考虑。

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度可分配的金额与上述 EBITDA 扣除资本性支出存在差异，主要差异产生原因为财务费用、应收应付调整、项目公司重组交易带入的期初现金余额的分配、基金管理人基于审慎假设每年预留的不可预见费和合理运营费用。

表 0：《评估报告》和《可供分配金额测算报告》预测现金流的差异情况

单位：元

	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测值		2026 年度预测值		差异原因
报告类型	评估报告	可供分配金额测算报告	评估报告	可供分配金额测算报告	
营业收入	47,573,800.00	47,573,800.00	197,952,000.00	197,952,000.00	无差异

	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测值		2026 年度预测值		差异原因
报告类型	评估报告	可供分配金额测算报告	评估报告	可供分配金额测算报告	
付现成本	17,836,502.74	26,017,991.54	65,616,204.21	91,259,464.58	
运营管理支出、保险费、海域使用金及税金	17,836,502.74	18,725,948.83	65,616,204.21	64,431,455.13	主要系专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税
财务费用	-	3,744,144.44	-	14,651,000.00	项目公司固定资产贷款产生的借款利息《评估报告》未涉及
管理人报酬与托管费	-	1,267,709.59	-	5,025,893.33	《评估报告》未涉及
其他管理费用	-	2,280,188.68	-	1,920,754.72	2025 年 10-12 月期间的差异为本基金交易环节的相关费用及未来需发生的专业服务费和管理人员薪酬，2026 年度的差异为需发生的专业服务费和管理人员薪酬，《评估报告》均未涉及
EBITDA	29,737,297.26	25,299,952.90	132,335,795.79	121,343,535.42	
资本性支出	-	-	8,902,324.44	8,902,324.44	无差异
EBITDA-资本性支出	29,737,297.26	25,299,952.90	123,433,471.35	112,441,210.98	
《可供分配金额测算报告》较《评估报告》之差异	-14.92%		-8.91%		

5．项目净现金流分派率预测和全周期 IRR 预测

基于本次基金模拟发售规模为人民币 23.95 亿元（实际发售规模根据发售结果最终确定），2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间、2026 年度可供分配现金预测值分别为人民币 29,912,726.70 元和 12,0944,871.65 元，年化现金流分派率预测值分别为 4.96%

（年化）、5.05%，基金存续期内部收益率（IRR）为 6.31%。

截至评估基准日，10 年期国债收益率为 1.8605%，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间预测分派率超过 10 年期国债收益率 3.0946%、2026 年度预测分派率超过 10 年期国债收益率 3.1894%，基金存续期内部收益率（IRR）超过 10 年期国债收益率 4.4508%。

6．期初现金余额的具体构成及重要提示

根据《可供分配金额测算审核报告》，项目公司期初带入的现金金额为 1,283.82 万元，此款项为标的不动产项目于评估基准日预收的含税港口费用余额，为评估基准日备考资产负债表的合同负债（不含税金额）与其他流动负债（待转销项税额）合计对应的货币资金。上述货币资金应与标的不动产项目一并重组注入项目公司，从而扣减收购标的不动产项目所支付的现金金额。

标的不动产项目存在预收港口费用系由其业务收款模式决定，即客商原则上应于每条船靠泊前预付该船港口作业包干费，标的不动产项目收到预付款后，将款项确认为合同负债与待转销项税额，船舶离港后，根据作业确认单据进行结算，差额部分实行多退少补，并将相应金额由合同负债结转计入主营业务收入。

基于上述预收款业务模式，于评估基准日的预收港口费用余额属于标的不动产项目尚未履行完毕合同义务而收到的客商预付款项，实际履行合同义务和确认收入的时点晚于评估基准日，发生于《可供分配金额测算审核报告》的预测期间，故评估基准日对应预收港口费用的货币资金与标的不动产项目一并重组至项目公司形成期初现金余额具备合理性。假设评估基准日的预收港口费用余额对应的合同义务均在 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间履行完毕并于该期间确认收入，则项目公司的期初货币资金就转化为了该期间可用于分配的运营收益，故纳入 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间的可供分配金额具备合理性。

（九）不动产项目对外借款情况

1．贷款安排

临港港务于 2025 年 9 月 29 日与建行天津自贸分行签订了编号为“HTU120670000FBWB2025N001E”的《固定资产贷款合同》，合同约定的贷款金额为 106,712.89 万元，用途为置换标的不动产项目的存量融资，贷款期限为 23 年，贷款利率为 5Y LPR-51bp。

资产重组时，该笔贷款将随标的不动产项目资产一并转移至项目公司。本基金发行

后，项目公司拟保留该笔贷款部分金额，预计保留金额为 49,000.00 万元。对外借款安排初步设定如下，最终对外借款安排以基金最终发行情况为准：

表：标的不动产项目对外借款安排

借款类型	固定资产贷款
借款金额	约定借款金额为 10.67 亿元，本基金成立后拟保留 4.90 亿元
利率	5Y LPR-51bp
期限	23 年
用途	置换标的不动产项目的存量融资
增信方式	本基金成功发行之日起 6 个月内，项目公司就持有的标的不动产项目与建行天津自贸分行签署抵押合同，并配合办妥建行天津自贸分行为第一顺位抵押权人的抵押登记
预计占基金净资产的比例	20.46%

2．对外借款符合相关规定的情况

根据《基金指引》第二十八条的相关规定，“不动产基金成立前，不动产项目已存在对外借款的，应当在不动产基金成立后以募集资金予以偿还，满足本条第二款规定且不存在他项权利设定的对外借款除外。

不动产基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。”

本基金的对外借款遵循基金份额持有人利益优先原则，在基金成立后不依赖外部增信，基金总资产预计不超过基金净资产的 140%。

（1）本不动产基金拟施加杠杆规模仅为 4.90 亿元，杠杆比例较低，补充施加对外借款后，基金总资产不超过基金净资产的 140%；

（2）本不动产基金拟投资的不动产项目及相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响本不动产基金的持续稳定运作；

（3）不动产项目经营情况良好，一般情况下，本不动产基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（4）本不动产基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（5）本不动产基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本不动产基金将不新增借

款，基金管理人将及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

综上，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，前述对外借款安排符合《基金指引》第二十八条等相关规定。

3．对外借款的必要性

在当前市场环境下，本基金设置的外部银行借款的利率水平较低，通过引入适当规模的银行借款，在其他条件不变的情况下，有助于提升本基金的可供分配金额，有利于提升本基金份额持有人的收益。

4．对外借款对本基金收益的影响及风险分析

（1）对外借款的偿还安排

根据项目公司与建行天津自贸分行的约定，基金存续期保留的 4.90 亿元对外借款每 6 个月还本一次，还本计划如下：

表：对外借款还本计划表

年份	5 月 21 日还款（万元）	11 月 21 日还款（万元）	年还款金额（万元）
2025	0.00	0.00	0.00
2026	0.00	0.00	0.00
2027	0.00	0.00	0.00
2028	375.00	350.00	725.00
2029	400.00	400.00	800.00
2030	450.00	450.00	900.00
2031	500.00	500.00	1,000.00
2032	550.00	550.00	1,100.00
2033	650.00	650.00	1,300.00
2034	750.00	750.00	1,500.00
2035	850.00	850.00	1,700.00
2036	950.00	950.00	1,900.00
2037	1,050.00	1,050.00	2,100.00
2038	1,150.00	1,150.00	2,300.00
2039	1,250.00	1,250.00	2,500.00
2040	1,350.00	1,350.00	2,700.00
2041	1,450.00	1,450.00	2,900.00
2042	1,550.00	1,550.00	3,100.00
2043	1,650.00	1,650.00	3,300.00

年份	5 月 21 日还款（万元）	11 月 21 日还款（万元）	年还款金额（万元）
2044	1,750.00	1,750.00	3,500.00
2045	1,850.00	1,850.00	3,700.00
2046	1,900.00	1,900.00	3,800.00
2047	2,000.00	2,000.00	4,000.00
2048	2,100.00	-	4,175.00
合计	**-**	**-**	**49,000.00**

本基金以项目经营产生的现金流用于对外借款本息的偿付，最终借款还本安排以本基金最终发行情况为准。

（2）还款安排对标的不动产项目持续稳定运营及不动产基金可供分配现金流的影响较小

根据《基金指引》第二十八条的相关规定，“不动产基金成立前，不动产项目已存在对外借款的，应当在不动产基金成立后以募集资金予以偿还，满足本条第二款规定且不存在他项权利设定的对外借款除外。

不动产基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。”

本基金的对外借款遵循基金份额持有人利益优先原则，在基金成立后不依赖外部增信，基金总资产预计不超过基金净资产的 140%。

1）本不动产基金拟施加杠杆规模仅为 4.90 亿元，杠杆比例较低，补充施加对外借款后，基金总资产不超过基金净资产的 140%；

2）本不动产基金拟投资的不动产项目及相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响本不动产基金的持续稳定运作；

3）不动产项目经营情况良好，一般情况下，本不动产基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

4）本不动产基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

5）本不动产基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本不动产基金将不新增借款，基金管理人将及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

综上，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，前述对外借款安排符合《基金指引》第二十八条等相关规定。

（十）已签署正在履行期内及拟签署的重要合同

根据原始权益人提供的相关材料并经适当核查，截至本联合尽职调查报告出具日，不动产项目已签署正在履行期内的重要合同包括：

1．银行借款合同

（1）临港港务、建行天津自贸分行签署《固定资产贷款合同》（编号：HTU120670000FBWB2025N001E），约定为不动产项目提供贷款金额为 106,712.89 万元的固定资产贷款，借款期限为 23 年，从 2025 年 9 月 29 日起至 2048 年 9 月 29 日，贷款利率为 5Y LPR-51bp。

2．和客商签订的码头作业相关合同

（1）临港港务和客商 1、客商 2、客商 6 分别签署了关于散装油的《作业协议书》，约定由临港港务为客商 1、客商 2、客商 6 接卸指定的食品用及相关产品，合同期限均为 1 年，自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，并约定客商 1、客商 2、客商 6 应于船舶进港前预付所有费用。

（2）临港港务和客商 1、客商 2、客商 3 分别签署了关于散装进口转基因大豆的《作业协议书》，约定由临港港务为客户 1 客商 2、客商 3 提供码头接卸、仓储等港口服务，合同期限均为 1 年，自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，并约定客商 1、客商 2、客商 3 应于船舶进港前预付所有港口费用。

（3）临港港务和客商 1、客商 2、客商 3 分别签署了关于散装进口转基因大豆的《粮油廊道输送服务协议》，约定临港港务应将客商 1、客商 2、客商 3 指定的货物自 2、3 号粮油码头运输至临港港务分别和客商 1、客商 2、客商 3 皮带机转接口处。合同期限均为 1 年，自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，并约定客商 1、客商 2、客商 3 应于船舶靠泊前预付全部管廊输送费用。

根据原始权益人提供的相关材料并经适当核查，截至本联合尽职调查报告出具日，不动产项目拟签署的重要协议包括：

1）建信基金（代表不动产基金的利益）、计划管理人（代表专项计划的利益）与项目公司、临港港务、临港控股签署《运营管理服务协议》，约定建信基金聘请临港控股作为运营管理统筹机构、聘请临港港务作为运营管理实施机构为建信基金（代表不动产基金的利益）和不动产项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取运营服务费用。

2）临港港务、项目公司、SPV 公司签署《项目公司股权转让协议》，约定项目公司

股权的转让价款和支付、股权转让过渡期的安排、转让方及受让方的陈述保证等。

3）建信资本（代表专项计划的利益）与项目公司签署《项目公司借款合同》，约定专项计划设立后，计划管理人向项目公司提供关联方借款。

4）项目公司与 SPV 公司签署《吸收合并协议》，约定在《项目公司股权转让协议》约定的股权转让完成后，项目公司吸收合并 SPV 公司，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 公司的全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。吸收合并完成后，SPV 公司进行工商注销。

5）建信资本（代表专项计划的利益）与项目公司签署《债权债务确认协议》，约定在《吸收合并协议》约定的吸收合并完成后，由项目公司承继 SPV 公司对计划管理人的原有债务。

6）项目公司、建信基金（代表不动产基金）、建信资本（代表专项计划）与项目公司监管银行签署《运营收支账户监管协议》，约定基金管理人、计划管理人和项目公司共同委托项目公司监管银行为项目公司运营收支账户提供监管服务。

7）项目公司、建信基金（代表不动产基金）、建信资本（代表专项计划）与项目公司监管银行、项目公司基本户开户行签署《基本户账户管理协议》；协议约定基金管理人、计划管理人和项目公司监管银行对项目公司基本户进行监管。

经适当核查，上述重要合同项下的内容不违反法律法规的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

（十一）尽职调查程序

1. 项目组以书面审核及书面确认等方式就不动产资产账面价值和评估价值情况及账面价值与评估价值差异情况进行了核查，包括：获取并审阅评估机构出具的评估报告并了解相应的评估依据、评估方法等评估程序；就不动产资产账面价值和评估价值及其差异情况等有关事宜与项目公司进行了沟通并取得书面确认文件；

2. 项目组以书面审核、网络核查等方式就不动产资产的法律权属、抵押等他项权利限制和应付未付义务等情况进行了核查，包括：获取并核查借款合同及相关配套合同等文件；

3. 项目组以书面审核等形式就担保债务余额及抵质押顺序情况进行了核查，包括：获取并核查借款合同等文件等；

4. 项目组以书面审核及书面确认等方式就不动产资产应当履行或办理的手续齐备情

况进行了核查，包括：获取并审阅不动产项目相关的全套投资建设手续，核查相关手续的齐备性；

5.项目组以书面审核及书面确认等方式就不动产资产建设质量及安全标准情况符合相关要求的情况进行了核查，包括审阅交工验收的相关文件等，核查项目交工验收情况等；

7．项目组以书面审核及书面确认等方式就不动产资产竣工验收情况进行了核查；

8.项目组以书面审核及书面确认等方式就安全生产、环境保护等要求情况进行了核查，包括：核查了相关竣工验收、环保验收文件；核查了各相关政府部门出具的规划/批复/许可等相关文件；

9．项目组以书面审核、书面确认等方式就不动产资产用地性质、所处区位和建设规划进行了核查，包括：获取并审阅了可行性研究报告、建设用地规划许可证、用地批复等规划/批复/许可文件，核查用地性质、所处区域及建设规划相关情况；

10．项目组以书面审核等方式就保险购买、承保范围和保险金额情况进行了核查，包括：获取并审阅相关的保险合同及保单；核查不动产项目涉及的主要险种及投保具体情况；

11．项目组以书面审核、实地核查等方式就不动产资产使用状况及各项设施设备现状情况进行了核查，包括：实地盘点及核查相关资产和设备的使用情况及现状情况；

12．项目组以书面审核等方式就不动产资产维修保养及改造规划情况进行了核查，包括：获取项目养护相关标准、相关管理制度。

13．项目组以书面审核、查询、互联网检索、书面确认等方式就所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响进行了核查，包括：查询相关政府部门对行业、区域的规划纲要以及相关研究报告；了解行业、区域的情况及未来发展趋势；分析及评价相关因素对基础设施现金流稳定性产生的影响；

14．项目组以书面审核、查询、互联网检索、书面确认等方式就不动产资产所处区域宏观经济历史和趋势进行了调查和分析，包括：查询政府规划文件以及研究报告；整理统计相关区域经济数据；分析及评价所处区域的经济历史和未来发展趋势；

15．项目组以书面审核、查询等方式就不动产资产的相关客群情况进行了调查和分析，包括：审阅项目公司提供的历史客商情况；查询所处区域的经济发展情况；

16．项目组以书面审核、查询、互联网检索等方式就区域经济发展对不动产资产运营的影响进行了调查和分析，包括：查询相关政府规划文件、研究报告并整理统计相关

区域经济数据；分析及评价区域经济发展对运营的影响；

17．项目组以书面审核、查询等方式就区域内现有在运营和已规划可比竞品情况进行了调查和分析，包括：通过公开信息查询以及原始权益人访谈了解区域可比竞品情况；

18．项目组以书面审查、凭证抽查、书面确认等方式就不动产资产现金流的真实性进行了核查，包括：获取并审阅了基础资产报告期内的现金流情况的说明文件，分析和评价其来源和构成；

19．项目组以书面审查、询问等方式就不动产资产现金流的实际情况进行了核查，包括：获取并审阅了基础资产报告期内的现金流情况的说明文件；就报告期内现金流异常波动情况与审计机构沟通并就原因的合理性进行分析；获取项目公司管理层对不动产资产运营是否满足三年的确认文件；获取报告期内的吞吐量数据并分析其产生的现金流的独立性和稳定性；就现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入向项目公司管理层获取说明文件并评价其合理性；

20．项目组以书面审核等方式就不动产资产现金流的预测情况进行了核查，包括：结合可供分配金额测算报告及评估报告，预测及分析。

七、尽职调查结论

经过尽职调查，项目组认为项目公司和 SPV 公司设立、登记合法合规，股权结构清晰，未发生重大股权变动事项。项目公司和 SPV 公司内部组织架构健全、清晰。项目公司和 SPV 公司资产完整，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况；项目公司和 SPV 公司财务及机构独立。项目公司和 SPV 公司经营合法合规，不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被认定为失信被执行人，亦未受到过行政处罚以及相应的整改情况，项目公司经营合法合规。

经适当核查，不动产项目经营模式符合行业可比企业所采用模式，总体经营情况稳定且具有持续性。项目公司关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价公允，现金流来源分散，不影响不动产项目的市场化运营。

经适当核查，不动产项目备考财务报表已经审计机构审计；重要报表项目符合业务经营情况，具备合理性。

经适当核查，不动产项目已完成了固定资产投资建设的基本程序（包括投资立项、环评、用地、规划、施工许可、交工验收、竣工验收等）；不动产项目不存在收费权质押。不动产项目工程建设质量及安全标准符合相关要求；安全生产、环境保护符合城市规划要求；不动产项目不存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等

其他因素影响。

经适当核查，不动产资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动，由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，重要现金流提供方财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定，最近三年均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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

第三章 对业务参与人的尽职调查

一、对发起人的尽职调查

（一）基本情况

表：发起人基本情况表

事项	内容
公司名称	天津临港投资发展集团有限公司
企业类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	樊在义
统一社会信用代码	91120116MAE21FAT1P
注册资本	2,000,000 万元
成立日期	2024 年 9 月 29 日
营业期限	2024 年 9 月 29 日至 2074 年 9 月 28 日
注册地址	天津滨海新区临港经济区渤海十二南路 2336 号临港商务大厦 B 座 4 层
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；土地使用权租赁；机械设备销售；运输设备租赁服务；特种设备出租；房地产开发经营；自有资金投资的资产管理服务；商业、饮食、服务专用设备销售；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；财务咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；工程管理服务；货物进出口；进出口代理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；城市绿化管理；环境应急治理服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；企业总部管理；陆地管道运输；装卸搬运；港口货物装卸搬运活动；粮油仓储服务；仓储设备租赁服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；污水处理及其再生利用；水资源管理；非金属矿及制品销售；金属材料销售；金属制品销售；金属矿石销售；建筑材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；粮食收购；初级农产品收购；食用农产品批发（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：投资管理；道路货物运输（不含危险货物）深海海底区域资源勘探开发；建设工程施工；港口经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）设立及存续情况及历史沿革

临港发展成立于 2024 年 9 月 29 日，注册资本为 200 亿元，由天津港保税区国有资产监督管理局设立，企业类型为有限责任公司。

截至 2025 年 9 月 30 日，除上述披露情况外，发起人无其他股权变动情况。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人、股权受限情况

截至 2025 年 9 月 30 日，天津港保税区国有资产监督管理局持有临港发展 100%的股权，临港发展的控股股东和实际控制人均为天津港保税区管理委员会。

截至尽调基准日，发起人不存在股权受限情况。

（四）组织架构及内部治理机制情况

1、股东会

公司不设股东会，履行出资人职责的机构依法对公司行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针、中长期发展战略规划；

（2）决定公司的投资方向、投资规模和投融资计划，按照有关规定批准公司有关重大投资方案；

（3）委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；

（4）审议批准公司的年度财务预算方案和年度财务决算方案；

（5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）审议批准董事会的年度工作报告；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（8）决定公司主营业务范围；

（9）对发行公司债券作出决定；

（10）对公司合并、分立、改制、变更公司形式、上市、申请破产、解散和清算等事项作出决定；

（11）批准公司对外担保方案；

（12）批准数额以上的公司重大财产处置方案；

（13）批准规定数额以上的公司对外捐赠方案；

（14）批准依法应当报经股东决定的国有股权转让等产权管理事项；

（15）批准公司章程和章程修改方案；

（16）法律法规规定的其他职权；

2、党委

公司党委由党员大会选举产生，每届任期一般为 5 年。任期届满应当按期进行换届选举。党委书记、董事长一般由一人担任，党员总经理担任党委副书记。

公司党委发挥领导作用，把方向、管大局促落实，依照规定讨论和决定公司重大事

项。主要职责是：

（1）加强公司党的政治建设，坚持两个“一以贯之”，筑牢国有企业的“根”和“魂”，坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致；

（2）深入学习和贯彻习近平新时中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的方针路线政策，监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织在本公司贯彻落实，推动公司担负职责硬命，聚焦主责主业，服务国家重大战略，全面履行经济责任、政治责任、社会责任；

（3）研究讨论公司重大经营管理事项，支持董事会和经理层依法行使职权；

（4）加强对公司选人用人的领导和把关，抓好企业领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设；

（5）履行公司党风廉政建设主体责任，领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸；

（6）加强基层党组织建设和党员队伍建设，团结带领职工群众积极投身公司改革发展；

（7）领导公司思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作，领导公司工会、共青团、妇女组织等群团组织。

3、董事会

董事会由包括外部董事和 1 名职工董事在内的 7 名董事组成，其中 6 名董事由保税区管委会或保税区国资局委派，另 1 名职工董事由公司职工大会民主选举产生。

董事会对股东和公司负责，行使下列职权：

（1）制订公司的发展战略和中长期发展规划；

（2）制订公司年度投资计划，决定公司投资方案；

（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（6）制订发行公司债券方案；

（7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（8）制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

（9）制订公司国有资产转让方案；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）决定公司内部管理机构的设置，决定子企业的设立和撤销；

（12）根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

（13）根据有关规定和程序，聘任、解聘公司总经理、副总经理等公司高级管理人员，根据董事长提名聘任解聘董事会秘书，按照有关规定，决定公司高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

（14）制定公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

（15）决定公司的风险管理体系、内部控制体系违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，对公司风险管理内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

（16）听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

（17）批准规定数额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助；

（18）制订公司对外担保方案，批准公司对内担保方案；

（19）制定董事会年度工作报告；

（20）法律、行政法规、本章程规定保税区管委会授权行使的其他职权。

4、经理层

公司设总经理 1 名，副总经理 4 名，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理。董事会闭会期间，总经理向董事长报告工作。

（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

（3）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

（4）根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

（5）拟定发行公司债券方案及规定数额以上的其他融资方案，批准规定数额以下的

其他融资方案；

（6）拟定公司的资产抵押、质押、保证等担保方案；

（7）拟订公司规定数额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司规定数额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

（8）拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

（9）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

（10）拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；

（11）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

（12）拟订公司的改革、重组方案；

（13）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

（14）按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

（15）拟订公司的收入分配方案；

（16）拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投冬责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（17）建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

（18）协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

（19）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

（20）法律、行政法规、本章程规定和董事会授权行使的其他职权。

（五）主营业务情况

1．业务情况介绍

发起人是天津港保税区重要的基础设施建设和国有资本投资主体，主要负责临港经济区滩涂开发及基础设施建设、码头运营及港口服务、市政公用事业运营和商业贸易等业务。发起人港口运营及港口服务业务主要由本项目运营管理机构临港控股和临港港务实施。

2．行业地位

临港发展由临港控股转型升级打造而成，截至 2025 年 9 月 30 日，临港发展总资产 1,306.17 亿元，2024 年全年营业收入为 105.05 亿元，是天津市滨海新区第一家母子公司双入选天津市“准双百企业”“准科改示范企业”的集团型企业，目前已形成集“一家 AAA、两家 AA+、两家 AA”为一体的多层次主体信用矩阵。近年来，发起人围绕高质量发展“十

项行动”、“三新”、“三量”等工作谋改革、抓改革、促改革，深化京津冀区域一体化、京津同城化发展战略，推动港产城联动发展体制机制改革创新，着力发展港口运营、投资建设、城市建设、城市运营、产融结合、海洋资源开发等主业，努力打造港产城融合高质量发展的“保税”样板。

3．持续经营能力

发起人作为滨海新区的国有企业，是天津港保税区临港区域重要的开发建设主体。一直以来发起人所在地政府和股东均对公司的发展予以较强的支持。滨海新区和天津港保税区制定了一系列不断加大招商引资力度的策略方法。上述优惠政策极大加快了临港经济区的招商引资工作，有力推动了临港经济区的投资开发进程，为发起人业务的可持续发展提供了有力保障。

临港发展旗下主要从事港口运营及港口服务业务的子公司临港控股，业务范围覆盖了天津港保税区临港区域的滩涂开发、市政等重大施工项目，以及码头运营及港口服务经营等领域，是天津港保税区临港区域唯一从事围海造陆项目的工程施工的实施主体。作为天津港保税区临港区域重要的开发建设主体，为天津港保税区临港区域的发展做出了突出贡献。同时，依托天津港保税区的飞速发展，临港控股自身也不断发展壮大，资产规模持续增长，盈利能力不断增强。公司的业务覆盖了临港经济区的滩涂开发、市政基础设施建设和港口码头经营等领域，具备较强的持续经营能力。

（六）近 1 年及一期的财务数据和偿债能力分析

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对临港发展 2024 年末的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《天津临港投资发展集团有限公司 2024 年度合并审计报告》（中喜财审 2025S02753 号）；临港发展编制了 2025 年 9 月 30 日的资产负债表与 2025 年 1-9 月的利润表与现金流量表，尚未经审计。

1．基本财务数据

（1）资产负债表

表：临港发展近 1 年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	480,224.15	276,181.64

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
衍生金融资产	49.98	-
应收票据	31,148.59	1,610.21
应收账款	2,480,727.10	2,366,509.31
预付款项	129,511.75	40,753.27
其他应收款	2,779,703.61	2,893,615.70
存货	4,515,041.99	4,454,007.85
合同资产	1,185.33	-
一年内到期的非流动资产	13,451.10	15,156.05
其他流动资产	6,912.13	6,263.34
流动资产合计	**10,437,955.74**	**10,054,097.36**
非流动资产：		
长期应收款	82,954.97	93,420.01
长期股权投资	241,581.76	258,409.76
其他权益工具投资	106,407.03	147,210.16
其他非流动金融资产	75,508.00	43,338.00
投资性房地产	830,227.94	825,850.97
固定资产	415,000.55	422,047.63
在建工程	131,395.14	127,830.42
使用权资产	80,993.18	1,631.66
无形资产	136,652.64	57,574.55
开发支出	55.00	55.00
商誉	6.21	6.21
长期待摊费用	131,819.75	18,318.17
递延所得税资产	3,932.30	14,334.67
其他非流动资产	387,198.61	346,551.25
非流动资产合计	**2,623,733.07**	**2,356,578.45**
资产总计	**13,061,688.81**	**12,410,675.81**
流动负债：		
短期借款	465,425.08	276,446.29
应付票据	5,000.00	-
应付账款	124,111.38	124,451.48

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
预收款项	146,745.58	147,238.20
合同负债	30,935.05	28,321.07
应付职工薪酬	4,253.71	5,136.91
应交税费	-80,482.13	-57,960.02
其他应付款	2,988,367.46	3,418,391.90
一年内到期的非流动负债	778,388.68	760,615.85
其他流动负债	37,958.00	20,088.50
流动负债合计	**4,500,702.82**	**4,722,730.19**
非流动负债：		
长期借款	3,223,397.11	2,351,264.06
应付债券	303,000.74	318,025.26
租赁负债	709.94	907.92
长期应付款	1,126,992.12	730,328.49
递延收益	70,771.63	71,513.79
递延所得税负债	20,456.57	47,958.63
其他非流动负债	20,000.00	20,000.00
非流动负债合计	**4,765,328.11**	**3,539,998.16**
负债合计	**9,266,030.92**	**8,262,728.34**
所有者权益：		
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	346,401.99	205,636.50
其他综合收益	3,150.78	3,683.29
专项储备	99.54	-
盈余公积	18.67	18.67
未分配利润	12,461.06	53,718.41
归属于母公司所有者权益合计	2,362,132.04	2,263,056.87
少数股东权益	1,433,525.85	1,884,890.60
所有者权益合计	**3,795,657.89**	**4,147,947.47**
负债和所有者权益总计	**13,061,688.81**	**12,410,675.81**

（2）利润表

表：临港发展近 1 年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
一、营业总收入	966,450.60	1,050,465.96
其中：营业收入	966,450.60	1,050,465.96
二、营业总成本	**1,016,344.06**	**1,125,487.07**
其中：营业成本	882,950.56	965,122.01
税金及附加	4,890.17	7,214.23
销售费用	7,662.64	10,905.19
管理费用	21,268.73	24,665.95
研发费用	174.24	-
财务费用	99,397.73	117,579.70
加：其他收益	1,527.38	9,342.94
投资收益（损失以“一”号填列）	5,266.13	46,498.78
汇兑收益（损失以“一”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“一”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）	-	780.93
信用减值损失（损失以“一”号填列）	-706.39	-2,618.79
资产减值损失（损失以“一”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“一”号填列）	-14.04	-5.51
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	**-43,820.39**	**-21,022.76**
加：营业外收入	16,565.21	140,582.68
减：营业外支出	2,814.07	14,406.09
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	**-30,069.25**	**105,153.83**
减：所得税费用	8,225.11	26,774.89
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	**-38,294.35**	**78,378.94**
（一）按经营持续性分类：	-	-
1．持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-38,294.35	78,378.94
2．终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类：		
1．归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-36,487.60	56,597.08

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
2．少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,806.76	21,781.86
六、其他综合收益的税后净额	-601.18	790.97
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-601.18	722.87
1．不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
2．将重分类进损益的其他综合收益	-601.18	722.87
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	68.10
七、综合收益总额	**-38,895.53**	**79,169.91**
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-37,088.78	57,319.94
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-1,806.76	21,849.96

（3）现金流量表

表：临港发展近 1 年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,022,789.08	1,015,370.64
收到的税费返还	297.65	408.83
收到其他与经营活动有关的现金	1,488,606.57	895,611.62
经营活动现金流入小计	**2,511,693.31**	**1,911,391.09**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,003,210.57	1,058,444.79
支付给职工以及为职工支付的现金	18,734.11	24,444.58
支付的各项税费	85,535.62	47,148.73
支付其他与经营活动有关的现金	1,496,572.31	397,475.32
经营活动现金流出小计	**2,604,052.60**	**1,527,513.42**
经营活动产生的现金流量净额	**-92,359.30**	**383,877.67**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	29,691.25	81,976.08
取得投资收益收到的现金	4,157.35	39,455.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25.54	13,911.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净	7,054.89	-167,474.74

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
额		
收到其他与投资活动有关的现金	6,818.47	4,460.99
投资活动现金流入小计	**47,747.50**	**-27,670.81**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75,453.28	29,359.36
投资支付的现金	14,181.60	102,827.25
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	22,125.49	-297.76
支付其他与投资活动有关的现金	-	451.33
投资活动现金流出小计	**111,760.37**	**132,340.18**
投资活动产生的现金流量净额	**-64,012.87**	**-160,010.99**
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	23,095.90	21,009.89
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	1,260,290.79	946,293.92
收到其他与筹资活动有关的现金	1,538,931.42	2,351,939.63
筹资活动现金流入小计	**2,822,318.11**	**3,319,243.45**
偿还债务支付的现金	1,380,316.62	1,410,163.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	227,784.06	296,360.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	900,218.35	1,787,957.17
筹资活动现金流出小计	**2,508,319.03**	**3,494,480.77**
筹资活动产生的现金流量净额	**313,999.08**	**-175,237.32**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		**-17.27**
五、现金及现金等价物净增加额	**157,626.92**	**48,612.09**
加：期初现金及现金等价物余额	118,266.91	66,566.96
六、期末现金及现金等价物余额	**275,893.83**	**115,179.05**

2．财务分析

（1）资产负债构成分析

表：临港发展近 1 年及一期资产构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	480,224.15	3.68%	276,181.64	2.23%
衍生金融资产	49.98	0.00%	-	
应收票据	31,148.59	0.24%	1,610.21	0.01%
应收账款	2,480,727.10	18.99%	2,366,509.31	19.07%
预付款项	129,511.75	0.99%	40,753.27	0.33%
其他应收款	2,779,703.61	21.28%	2,893,615.70	23.32%
存货	4,515,041.99	34.57%	4,454,007.85	35.89%
合同资产	1,185.33	0.01%	-	
一年内到期的非流动资产	13,451.10	0.10%	15,156.05	0.12%
其他流动资产	6,912.13	0.05%	6,263.34	0.05%
流动资产合计	**10,437,955.74**	**79.91%**	**10,054,097.36**	**81.01%**
非流动资产：				
长期应收款	82,954.97	0.64%	93,420.01	0.75%
长期股权投资	241,581.76	1.85%	258,409.76	2.08%
其他权益工具投资	106,407.03	0.81%	147,210.16	1.19%
其他非流动金融资产	75,508.00	0.58%	43,338.00	0.35%
投资性房地产	830,227.94	6.36%	825,850.97	6.65%
固定资产	415,000.55	3.18%	422,047.63	3.40%
在建工程	131,395.14	1.01%	127,830.42	1.03%
使用权资产	80,993.18	0.62%	1,631.66	0.01%
无形资产	136,652.64	1.05%	57,574.55	0.46%
开发支出	55.00	0.00%	55.00	0.00%
商誉	6.21	0.00%	6.21	0.00%
长期待摊费用	131,819.75	1.01%	18,318.17	0.15%
递延所得税资产	3,932.30	0.03%	14,334.67	0.12%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	387,198.61	2.96%	346,551.25	2.79%
非流动资产合计	**2,623,733.07**	**20.09%**	**2,356,578.45**	**18.99%**
资产总计	**13,061,688.81**	**100.00%**	**12,410,675.81**	**100.00%**

截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的资产总计分别为 12,410,675.81 万元和 13,061,688.81 万元，公司成立以来，总资产规模逐步增长。

从资产结构来看，截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的流动资产分别为 10,054,097.36 万元和 10,437,955.74 万元，占总资产的比重分别为 81.01%和 79.91%，主要包括应收账款、其他应收款和存货等；非流动资产分别为 2,356,578.45 万元和 2,623,733.07 万元，占总资产的比重分别为 18.99%和 20.09%，主要包括投资性房地产、固定资产和长期股权投资等。流动资产和非流动资产的占比较为稳定。

（2）负债结构分析

表：临港发展近 1 年及一期负债构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	465,425.08	5.02%	276,446.29	3.35%
应付票据	5,000.00	0.05%	-	-
应付账款	124,111.38	1.34%	124,451.48	1.51%
预收款项	146,745.58	1.58%	147,238.20	1.78%
合同负债	30,935.05	0.33%	28,321.07	0.34%
应付职工薪酬	4,253.71	0.05%	5,136.91	0.06%
应交税费	-80,482.13	-0.87%	-57,960.02	-0.70%
其他应付款	2,988,367.46	32.25%	3,418,391.90	41.37%
一年内到期的非流动负债	778,388.68	8.40%	760,615.85	9.21%
其他流动负债	37,958.00	0.41%	20,088.50	0.24%
流动负债合计	**4,500,702.82**	**48.57%**	**4,722,730.19**	**57.16%**
非流动负债：				
长期借款	3,223,397.11	34.79%	2,351,264.06	28.46%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
应付债券	303,000.74	3.27%	318,025.26	3.85%
租赁负债	709.94	0.01%	907.92	0.01%
长期应付款	1,126,992.12	12.16%	730,328.49	8.84%
递延收益	70,771.63	0.76%	71,513.79	0.87%
递延所得税负债	20,456.57	0.22%	47,958.63	0.58%
其他非流动负债	20,000.00	0.22%	20,000.00	0.24%
非流动负债合计	**4,765,328.11**	**51.43%**	**3,539,998.16**	**42.84%**
负债合计	**9,266,030.92**	**100.00%**	**8,262,728.34**	**100.00%**

截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的负债总计分别为 8,262,728.34 万元和 9,266,030.92 万元。从负债结构来看，截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的流动负债分别 4,722,730.19 万元和 4,500,702.82 万元，占总负债的比重分别为 57.16%和 48.57%，主要包括短期借款和其他应付款等；非流动负债分别为 3,539,998.16 万元和 4,765,328.11 万元，占总负债的比重分别为 42.84%和 51.43%，主要包括长期借款、应付债券和长期应付款等。

（3）现金流分析

表：临港发展近 1 年及一期现金流量分析表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
经营活动现金流入小计	2,511,693.31	1,911,391.09
经营活动现金流出小计	2,604,052.60	1,527,513.42
经营活动产生的现金流量净额	**-92,359.30**	**383,877.67**
投资活动现金流入小计	47,747.50	-27,670.81
投资活动现金流出小计	111,760.37	132,340.18
投资活动产生的现金流量净额	**-64,012.87**	**-160,010.99**
筹资活动现金流入小计	2,822,318.11	3,319,243.45
筹资活动现金流出小计	2,508,319.03	3,494,480.77
筹资活动产生的现金流量净额	**313,999.08**	**-175,237.32**
期末现金及现金等价物余额	**275,893.83**	**115,179.05**

2024 年度和 2025 年 1-9 月，临港发展经营活动产生的现金流量净额分别为 383,877.67 万元和-92,359.30 万元，2025 年 1-9 月发起人经营活动产生的现金流量净额为负主要系

2025 年前三季度下属公司积极参与区域资产盘活运营，支付运营款较多所致；投资活动产生的现金流量净额分别为-160,010.99 万元和-64,012.87 万元，临港发展成立之初，受处置子公司及其他营业单位以及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支出增加的影响，投资活动产生的现金流处于净流出状态；筹资活动产生的现金流量净额分别为-175,237.32 万元和 313,999.08 万元；期末现金及现金等价物余额分别为 115,179.05 万元和 275,893.83 万元。

（4）盈利能力分析

表：临港发展近 1 年及一期盈利能力指标表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
营业总收入	**966,450.60**	**1,050,465.96**
营业总成本	**1,016,344.06**	**1,125,487.07**
其中：营业成本	882,950.56	965,122.01
税金及附加	4,890.17	7,214.23
销售费用	7,662.64	10,905.19
管理费用	21,268.73	24,665.95
研发费用	174.24	-
财务费用	99,397.73	117,579.70
加：其他收益	1,527.38	9,342.94
营业利润	**-43,820.39**	**-21,022.76**
利润总额	**-30,069.25**	**105,153.83**
净利润	**-38,294.35**	**78,378.94**

2024 年度和 2025 年 1-9 月，临港发展营业总收入分别为 1,050,465.96 万元和 966,450.60 万元，其中主要收入来源为商业贸易业务、码头运营及港口服务及工程施工业务；营业利润分别为-21,022.76 万元和-43,820.39 万元；净利润分别为 78,378.94 万元和-38,294.35 万元，其中主要利润来源于码头运营及港口服务业务，2025 年 1-9 月期间净利润为负数主要系土地补偿收入减少及合并范围变化导致，对发起人实际经营活动无不利影响。

（5）偿债能力分析

表：临港发展近 1 年及一期偿债能力指标

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日

流动比率	2.32	1.71
速动比率	1.32	0.98
资产负债率	70.94%	66.58%

注：上述指标的计算公式如下：

1）流动比率＝流动资产 / 流动负债；

2）速动比率＝（流动资产-存货）/ 流动负债；

3）资产负债率=负债总额/资产总额。

截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的流动比率分别为 1.71 倍和 2.32 倍，具备良好的短期偿债能力；速动比率分别为 0.98 倍和 1.32 倍；资产负债率分别为 66.58% 和 70.94%，资产负债结构相对合理，长期负债主要由长期借款和应付债券等构成，临港发展信用评级良好，具备较强的偿还有息负债的能力。

（七）资信水平、商业信用、主体评级情况

截至 2025 年 9 月 30 日，临港发展资信水平和商业信用情况良好，经大公国际资信评估有限公司评定，临港发展的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（八）债务及资本市场公开融资情况

截至报告期末，临港发展无其他存续的资本市场公开融资情况。

（九）资信情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），截至查询日，临港发展不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、

全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日，临港发展在最近三年内不存在重大违法违规或不诚信记录的情况，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，或被暂停或者限制融资的情形。

（十）尽职调查程序

1、项目组以书面审查、互联网检索等方式就发起人的设立、存续情况、历史沿革和历次变更情况进行了核查，包括：查阅发起人的营业执照、设立或变更登记申请书等工商文件；登录企业信用信息网查询发起人的注册登记信息及历次变更信息；就发起人设立、存续和历史沿革及变更有关事项与原始权益人进行书面确认。

2、项目组以书面审查、互联网检索、书面确认等方式就发起人股东及实际控制人的情况进行了核查，包括：查阅发起人营业执照、公司章程等文件，对发起人股东及其持股比例、出资方式等进行核查；核查法人股东的营业执照与章程；就发起人股东及实际控制人有关事项进行书面确认。

3、项目组以书面审查、询问等方式就发起人财务情况进行了核查，包括：获取并查阅了发起人财务报表和审计报告，并对其执行分析性程序；就财务报表或审计报告中的重大变动或异常事项向发起人询问及分析。

4、项目组以书面审查、互联网检索及书面确认等方式对发起人的资信水平及商业信用情况、违法违规、失信及诉讼仲裁情况进行了核查，包括：获取和查阅了中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》；获取和查阅了信用评级机构出具的信用评级报告；通过应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国裁判文书网、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索；取得原始权益人出具的相关承诺函。

二、对原始权益人的尽职调查

（一）基本情况

原始权益人为依法设立并合法存续的有限责任公司，已完成工商注册登记。

表：原始权益人基本情况表

事项	内容
公司名称	天津临港港务集团有限公司

企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	李占友
统一社会信用代码	911201167581444 89J
注册资本	360,000 万元
成立日期	2004 年 3 月 26 日
营业期限	2004 年 3 月 26 日至 2044 年 3 月 25 日
注册地址	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号
经营范围	许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动；国内船舶代理；国际船舶代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；货物进出口；船舶拖带服务；国内集装箱货物运输代理；集装箱维修；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；木材销售；纸浆销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；化肥销售；煤炭及制品销售；金属制品销售；畜牧渔业饲料销售；建筑装饰材料销售；电子专用设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；食用农产品批发；食用农产品零售。（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）

（二）设立、存续情况及历史沿革情况

临港港务成立于 2004 年 3 月 26 日，成立时名称为天津临港工业港务有限公司（以下简称“临港工业港务”），初始注册资本 1.60 亿元，由天津临港建设开发有限公司（以下简称“临港建设”）及天津贻成集团有限公司（以下简称“天津贻成”）和天津世纪集团有限公司（以下简称“天津世纪”）共同出资组建。后经数次注册资本变更，至 2011 年 3 月 14 日注册资本为 6.00 亿元。

临港工业港务于 2011 年 3 月 29 日正式更名为临港港务。2013 年 5 月 30 日，临港建设对临港港务增资 12.00 亿元，临港港务注册资本及实缴资本变更为 18.00 亿元。同年 6 月 25 日，临港建设对临港港务增资 8.00 亿元，注册资本及实缴资本变更为 26.00 亿元。

2021 年 12 月 20 日，临港建设将持有的临港港务的 100%股权转让至天津兴港产业发展有限公司（以下简称“兴港产发”），兴港产发成为临港港务的唯一股东。

2024 年 4 月 23 日，临港港务股东天津兴港建设工程有限公司（原名“天津兴港产业发展有限公司”，以下简称“兴港建工”）出具股东决定，对临港港务增资 10.00 亿元，临港港务注册资本变更为 36.00 亿元。同年 8 月 1 日，兴港建工将持有的临港港务的 100%

股权转让至临港控股，临港控股成为临港港务的唯一股东。

截至 2025 年 9 月 30 日，除上述披露情况外，原始权益人无其他股权变动情况。

（三）股权结构、控股股东及实际控制人情况

截至 2025 年 9 月 30 日，临港控股持有临港港务 100%的股权，临港港务的控股股东为临港控股，实际控制人为天津港保税区国有资产监督管理局。

（四）组织架构、治理结构和内部控制情况

1．组织架构

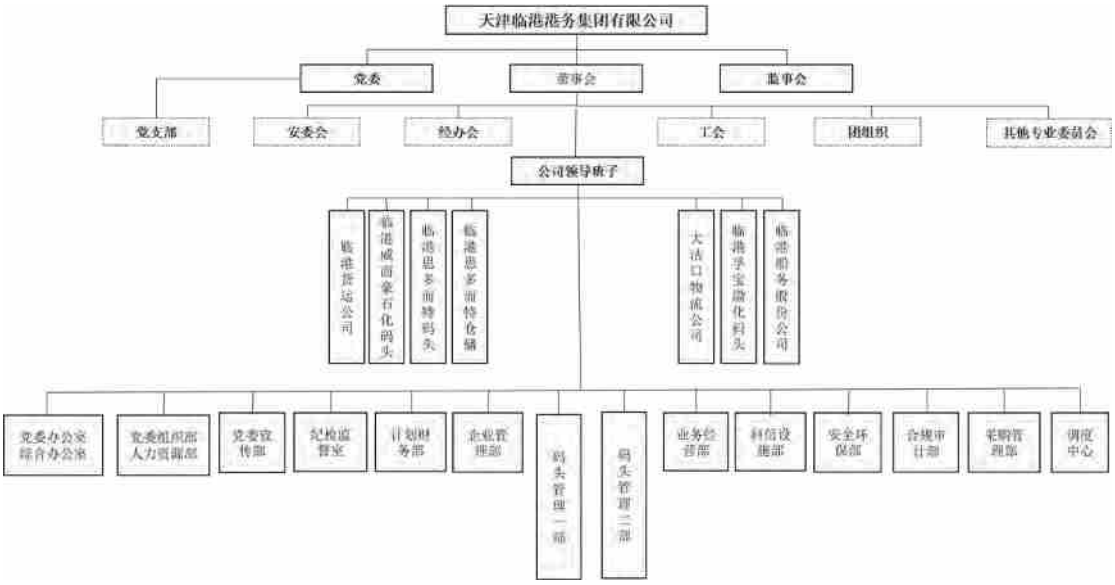


图 3-1：组织架构图

截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务下设 14 个部门。

（1）党委办公室（综合办公室）：负责统筹推动加强党的政治建设工作开展，负责制订、修订公司党委相关规则的制定，建立和完善公司规章制度和管理体系等工作。

（2）党委组织部（人力资源部）：负责统筹推动公司党委全面从严治党主体责任工作，制订公司年度人力资源发展规划，完善公司人才培养规划，完成公司统战工作等工作。

（3）党委宣传部：负责贯彻落实上级单位和公司党委关于宣传思想工作的决策部署，组织协调公司宣传思想工作，负责公司内外宣传，企业文化建设等工作。

（4）纪检监察室：监督检查党的路线、方针政策和决议的执行情况，负责公司纪检监察工作的方针制定和推动落实，监督公司党委及所属各级党组织和领导人员履行职责、行使权力情况等工作。

（5）计划财务部：负责建立健全公司预决算管理、成本管理、会计核算、税收筹划、

外派财务人员管理制度和管理体系，负责组织制订公司年度各业务板块运营、基本建设投资、财务预算等年度计划等工作。

（6）企业管理部：负责公司战略规划的制订及推动工作，建立、健全公司股权投资各类规章制度及管理体系，负责公司战略性股权合作框架的拟定、商谈及签署等工作。

（7）码头管理一部：负责编制、开展生产计划，统计管理，组织生产管理工作，组织理货管理、库场管理、设备管理相关工作，开展现场安全管理、作业工艺管理工作，劳务作业队伍（承包商）管理，组织现场文明生产管理等相关工作。

（8）码头管理二部：负责编制、开展生产计划，统计管理，组织生产管理工作，组织理货管理、库场管理、设备管理相关工作，开展现场安全管理、作业工艺管理工作，劳务作业队伍（承包商）管理，组织现场文明生产管理等相关工作。

（9）业务经营部：负责组织制订公司业务经营管理相关规章制度，对下属公司业务进行统一管理，推进公司业务经营信息化建设，组织协调跨板块、全局性业务信息项目实施等工作。

（10）科信设施部：负责公司建设项目需政府审批的前期手续、项目可研、初步设计、施工图设计、开工、施工进度、施工质量、重大变更、交（竣）工、经营许可及口岸开放等关键节点进行全过程管控并对建设项目招投标提供技术支持，负责公司设施巡查、维护、测量、检测、定损、维修等工作。

（11）安全环保部：负责统筹对接外部安全生产要求，协助公司主要负责人建立健全公司安全生产责任制，安全生产管理体系，负责组织公司安全生产风险辨识和评估，隐患排查与治理工作，安全文明生产监督管理工作等。

（12）合规审计部：负责贯彻和执行并制订本公司合规管理制度，建立公司合规管控机制，培育合规文化，防范合规风险行为的发生，组织实施公司内部审计及内部审计质量控制工作，监督指导公司下属企业审计管理工作等。

（13）采购管理部：依据相关制度规范及公司经营战略规划，制定并完善采购管理制度及采购管理工作流程并进行宣贯，确保贯彻执行，组织公司招投标管理工作，组织开展公司采购工作，监督采购流程各环节，保障采购实施顺利进行等工作。

（14）调度中心：负责制定船舶的进出港计划及日常管理工作，负责临港 EDI 系统的使用及维护工作，负责智能调度指挥系统调度端的使用，及临港区域数据更新维护工作等。

2．治理结构

（1）股东

临港港务不设股东会，股东按其对公司的出资额享有权利，承担义务。股东享有如下权利：

1）修改公司章程；

2）委派公司非由职工代表担任的董事、监事，决定董事、监事的待遇；

3）审批公司的年度财务预算方案、决算方案；

4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）决定公司投融资事项；其中融资事项包括但不限于向金融机构举借的各类贷款、在各交易所、银行间债券市场发行债券、非标类产品及其他融资工具（如 ABS 资产证券化产品、CMBS 产品等），及发行 REITs、类 REITs 等产品；并决定上述投融资事项所涉及的重大资产划转、处置、SPV 公司成立、公司分立等事项；

6）决定对外合资合作事项；

7）决定公司对外担保事项；

8）决定公司资产重组、收益权转让事项；

9）决定公司注册资本、经营范围的变更，公司合并与分立，增加股东、解散、清算或变更公司形式等任何公司变更事宜；

10）对违反法律、法规及规范性文件、章程，造成公司损失之董事、监事及高级管理人员依法提起诉讼；

11）已生效之法律、法规及规范性文件，以及将来生效之法律、法规及规范性文件规定之其他权利及章程规定的其他权利；

12）决定公司重大紧急事项。

（2）党委

临港港务设立党委，党委由党员大会或者党员代表大会选举产生，每届任期一般为 5 年，任期届满应当按期进行换届选举。党委书记、董事长一般由一人担任，党员总经理担任党委副书记。党委的主要职责是：

1）加强公司党的政治建设，坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致；

2）深入学习和贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的路线方针政策，监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织决议在本公司贯

彻落实；

3）研究讨论公司重大经营管理事项，支持董事会和经理层依法行使职权；

4）加强对公司选人用人的领导和把关，抓好企业领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设；

5）履行公司党风廉政建设主体责任，领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸；

6)加强基层党组织建设和党员队伍建设,团结带领职工群众积极投身公司改革发展；

7）领导公司思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作，领导公司工会、共青团、妇女组织等群团组织。

（3）董事会

临港港务设立董事会，由 5 名董事组成，其中，4 名董事由股东委派，1 名职工董事由职工大会或职工代表大会选举产生。设董事长一名，副董事长一名，均由股东从委派董事中指定。董事每届任期 3 年，任期届满，委派董事经过股东批准，可以连任。公司法定代表人为代表公司执行公司事务的董事，行使下列职权：

1）召集和主持董事会会议；

2）检查董事会决议的实施情况；

3）组织制订董事会的各项制度，协调董事会的运作；

4）签署董事会和公司文件，代表公司对外签署合同和协议，签署其他法律、法规及公司章程规定应由公司法定代表人签署的文件；如有必要，法定代表人可书面授权其他董事或公司高级管理人员签署上述文件；

5）在参与重大决策、参加对外活动等方面对外代表公司行使职权；

6）在发生不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律、法规规定和公司利益的特别决定权与处置权，并在事后向公司董事会和上级管理部门报告；

7）提名公司总经理，负责签署公司人事任免和员工聘用或解聘文件；

8）《公司法》等法律法规、章程和股东及董事会授予的其他职权。

（4）监事会

公司不设监事会、监事，由董事会审计风控委员行使相关职权。

（5）经理

公司经理层是公司日常经营管理工作的具体执行机构。设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责。设副总经理及其他高级管理人员若干。总经理对董

事会负责，履行下列职责职权：

1）组织实施董事会决议，主持公司日常生产经营管理工作；

2）召集和主持总经理办公会议；

3）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

4）拟订公司内部管理机构设置方案；

5）拟订公司的基本管理制度；

6）经董事长授权，可以代表公司对外签署合同和协议，并处理公司日常经营管理有关的对外事务；

7）提名公司副总经理及其他高级管理人员；

8）依照公司有关规章制度对员工进行奖惩；

9）本章程和董事会授予的其他职责职权。

3．内部控制情况

临港港务重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，按照临港港务股东临港控股的要求，临港港务结合自身实际情况，制定并不断完善了包括公司治理、经营管理、制度管理、综合管理、财务管理、采购管理、风险管理、工程项目管理等在内的一系列的内部控制制度。

截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务总体风险可控，未发生对临港港务产生重大不利影响的重大风险事件。

（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

1．业务模式

临港港务作为大沽口港区核心的运营主体，主要负责大沽口港区港口作业服务、港务管理及代理业务等；临港港务拥有独立的航道、岸线和码头资源，向大沽口港区提供装卸、船舶拖轮、仓储等港口作业服务业务，港口作业服务费是临港港务营业收入的重要来源。

2、行业地位

天津港是我国综合性、多功能的国际贸易大港，坐落于天津市滨海新区，区位优势突出，其中大沽口港区主要服务于天津港保税区临港区域产业发展，良好的腹地区域经济为临港港务提供较为稳定的货源支撑，临港港务作为大沽口港区核心的运营主体，在地区经济发展中发挥重要作用，能够得到股东在及地方政府的有力支持，在天津市滨海新区港口运营和港口服务行业具有龙头地位。

3、持续经营能力

港口是基础性、枢纽性设施，是经济发展的重要支撑，我国港口整体发展较为稳定。国家出台一系列措施和规划，旨在通过提升港口的基础设施、智慧化水平和综合服务能力，推动港口行业实现高质量发展，为建设交通强国提供有力支撑。预计未来，国家将继续推动重大航运枢纽建设，行业长期发展仍呈良好态势。

天津市地处环渤海地区中心和京津冀首都经济圈，是我国四个直辖市之一；滨海新区作为国家级新区，一般预算收入位列天津市下辖区域首位，财政实力较强，为临港港务发展提供良好的外部环境。

临港港务作为大沽口港区核心的运营主体，业务发展受到了政策的支持，同时，股东对临港港务多次增资，可见股东实力雄厚及对临港港务的大力支持。整体来看，行业发展态势较好，区位优势良好以及政策和股东支持力度较大，临港港务具备较强的持续经营能力。

（六）近 3 年及一期的主营业务、主要产品或者服务的基本情况，主营业务收入的主要构成和特征

1、原始权益人主要业务板块情况

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，临港港务的主营业务收入包括港口作业服务收入、港务费、代理业务收入和其他业务收入，各业务板块收入构成情况如下表所示：

表：2022 年度临港港务收入构成情况

主要业务板块	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	毛利率（%）	收入占比（%）
港口作业服务	7.13	3.69	48.25	86.03
港务费	0.49	-	100.00	5.90
代理业务	0.20	0.04	80.00	2.43
其他业务	0.47	0.08	82.98	5.65
合计	**8.29**	**3.81**	**54.04**	**100.00**

表：2023 年度临港港务收入构成情况

主要业务板块	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	毛利率（%）	收入占比（%）
港口作业服务	7.26	3.85	46.97	86.25
港务费	0.56	-	100.00	6.63
代理业务	0.18	0.04	77.78	2.17
其他业务	0.42	0.06	85.71	4.94
合计	**8.41**	**3.95**	**53.03**	**100.00**

表：2024 年度临港港务收入构成情况

主要业务板块	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	毛利率（%）	收入占比（%）
港口作业服务	8.04	4.29	46.64	87.39
港务费	0.57	-	100.00	6.20
代理业务	0.18	0.05	72.22	1.96
其他业务	0.41	0.06	85.37	4.45
合计	**9.20**	**4.40**	**52.17**	**100.00**

表：2025 年 1-9 月临港港务收入构成情况

主要业务板块	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	毛利率（%）	收入占比（%）
港口作业服务	6.47	3.11	51.93	87.31
港务费	0.41	-	100.00	5.53
代理业务	0.14	0.04	71.43	1.89
其他业务	0.39	0.07	82.05	5.27
合计	**7.41**	**3.22**	**56.55**	**100**

表：临港港务近 3 年及一期各业务板块成本构成

单位：亿元

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
港口作业服务	3.11	96.58%	4.29	97.50%	3.85	97.47%	3.69	96.85%
港务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代理业务	0.04	1.24%	0.05	1.14%	0.04	1.01%	0.04	1.05%
其他业务	0.07	2.18%	0.06	1.36%	0.06	1.52%	0.08	2.10%
营业成本	**3.22**	**100%**	**4.40**	**100%**	**3.95**	**100%**	**3.81**	**100%**

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，临港港务的主营业务成本分别为 3.81 亿元、3.95 亿元、4.40 亿元和 3.22 亿元，营业成本呈逐年上涨趋势。临港港务的营业成本主要由港口作业服务成本构成，2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，港口作业服务成本分别为 3.69 亿元、3.85 亿元、4.29 亿元和 3.11 亿元，占营业成本的比重分别为 96.85%、97.47%、97.50%和 96.58%，港口作业服务成本占比稳定且逐年上涨。港务费对应成本主要系防波堤等资产的折旧与摊销，已计入销售费用，不确认营业收入。

表：临港港务近 3 年及一期各业务板块毛利润和毛利率情况

单位：亿元

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
港口作业服务	3.36	51.93%	3.75	46.64%	3.41	46.97%	3.44	48.25%
港务费	0.41	100.00%	0.57	100.00%	0.56	100.00%	0.49	100.00%
代理业务	0.10	71.43%	0.13	72.22%	0.14	77.78%	0.16	80.00%
其他业务	0.32	82.05%	0.35	85.37%	0.36	85.71%	0.39	82.98%
合计	**4.19**	**56.55%**	**4.80**	**52.17%**	**4.46**	**53.03%**	**4.48**	**54.04%**

2022 年度-2024 年度及 2025 年 1-9 月，临港港务的合计毛利润分别为 4.48 亿元、4.46 亿元、4.80 亿元和 4.19 亿元，毛利润总体呈上升趋势；毛利率分别为 54.04%、53.03%、52.17%和 56.55%。港务费毛利率为 100.00%，主要系港务费主要对应防波堤等资产，资产的折旧摊销费已计入销售费用，故不确认营业收入。

（七）近 3 年及一期财务情况

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）对临港港务 2022 年末-2023 年末的合并及公司资产负债表，2022 年度-2023 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中名国成审字【2023】第 0434 号、中名国成审字【2024】第 1323 号）；中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对临港港务 2024 年末的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及

公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中喜财审 2025S02174 号）；临港港务编制了 2025 年 9 月 30 日的资产负债表与 2025 年 1-9 月的利润表与现金流量表，尚未经审计。

1．基本财务数据

（1）资产负债表

表：临港港务近 3 年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	49,288.37	37,545.04	32,137.08	47,616.72
应收票据	-	-	-	1,035.00
应收账款	2,846.66	1,700.52	2,138.89	3,430.14
预付款项	1,415.64	678.69	743.21	301.05
其他应收款	755,981.83	669,676.80	391,298.69	251,727.05
存货	-	138.10	154.55	192.97
合同资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	32,046.46	2,905.25	1,121.20	27,019.14
流动资产合计	**841,578.96**	**712,644.40**	**427,593.61**	**331,322.07**
非流动资产：				
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	16,143.57	12,075.17	11,101.50	10,641.79
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	361,098.90	376,505.24	322,529.68	333,387.85
在建工程	130,788.28	127,737.95	186,193.04	179,350.77
固定资产清理	7.40	-	-	-
使用权资产	-	1,631.66	2,470.36	2,703.21
无形资产	67,876.73	43,923.55	45,081.52	46,158.88
长期待摊费用	6,872.12	9,315.58	9,593.41	7,453.49
递延所得税资产	-	242.94	262.35	3.62
其他非流动资产	231,927.92	230,988.53	221,152.13	210,745.49

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
非流动资产合计	**814,714.92**	**802,420.62**	**798,383.99**	**790,445.10**
资产总计	**1,656,293.88**	**1,515,065.02**	**1,225,977.60**	**1,121,767.16**
流动负债：				
短期借款	18,550.00	114,665.08	106,701.45	96,924.22
应付票据	-	-	-	45,000.00
应付账款	36,365.41	37,959.80	38,867.14	41,101.98
预收款项	4,118.15	488.87	3,590.66	3,980.45
合同负债	-	7,584.09	-	-
应付职工薪酬	1,103.72	2,780.29	2,464.74	2,791.03
应交税费	1,736.72	6,364.13	6,384.22	6,355.47
应付利息	1,420.21	-	-	-
应付股利	780.00	-	-	-
其他应付款	280,896.68	437,905.61	149,278.73	267,402.94
一年内到期的非流动负债	211,894.13	93,460.44	114,840.31	104,933.59
其他流动负债	37,064.65	6,168.57	2,501.48	1,906.56
流动负债合计	**593,929.67**	**707,376.91**	**424,628.74**	**570,396.23**
非流动负债：				
长期借款	592,570.13	199,940.00	221,252.00	35,662.00
租赁负债	-	907.92	987.93	469.73
长期应付款	-	137,500.38	201,791.58	137,234.20
递延收益	-	-	69,509.51	70,493.06
递延所得税负债	-	68,519.96	278.70	-
其他非流动负债	67,777.79	272.36	-	-
非流动负债合计	**660,347.92**	**407,140.62**	**493,819.72**	**243,865.00**
负债合计	**1,254,277.59**	**1,114,517.53**	**918,448.46**	**814,261.24**
所有者权益：				
实收资本	360,000.00	360,000.00	260,000.00	260,000.00
资本公积	-2,228.11	-2,228.11	-2,228.11	-2,228.11
盈余公积	2,960.19	4,270.43	2,960.19	2,960.19
未分配利润	32,482.18	21,032.90	27,665.00	27,172.06
归属于母公司所	393,214.26	383,075.22	288,397.08	287,904.14

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
有者权益合计				
少数股东权益	8,802.03	17,472.28	19,132.07	19,601.78
所有者权益合计	**402,016.29**	**400,547.49**	**307,529.14**	**307,505.93**
负债和所有者权益总计	**1,656,293.88**	**1,515,065.02**	**1,225,977.60**	**1,121,767.16**

（2）利润表

表：临港港务近 3 年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**74,050.65**	**91,977.43**	**84,133.43**	**82,872.60**
其中：营业收入	70,136.69	91,977.43	84,133.43	82,872.60
其他业务收入	3,913.96	-	-	-
二、营业总成本	**62,321.54**	**81,535.72**	**84,470.12**	**83,789.12**
其中：营业成本	31,482.92	44,031.79	39,503.80	38,066.92
税金及附加	734.31	1,049.72	905.46	905.17
销售费用	6,889.31	9,525.43	9,635.43	9,464.69
管理费用	3,813.60	7,737.99	7,484.07	7,319.73
研发费用	-	-	3.85	-
财务费用	17,994.63	19,190.80	26,937.51	28,032.62
其他业务支出	700.37	-	-	-
资产减值损失	706.39	-	-	-
加：其他收益	744.45	2,269.50	3,193.80	2,599.21
投资收益（损失以“—”号填列）	-	1,773.67	1,259.72	1,009.25
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-	-470.53	-535.62	-62.93
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-12.46	-5.05	-	-0.38
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	**12,461.09**	**14,009.29**	**3,581.20**	**2,628.64**
加：营业外收入	217.69	24.08	169.16	66.75
减：营业外支出	5.11	68.27	558.16	433.80

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**12,673.67**	**13,965.10**	**3,192.20**	**2,261.60**
减：所得税费用	2,870.69	1,006.75	1,025.86	1,203.26
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**9,802.98**	**12,958.35**	**2,166.34**	**1,058.34**
（一）按经营持续性分类：				
1．持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	12,958.35	2,166.34	1,058.34
2．终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1．归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	9,865.81	11,978.14	358.11	-835.59
2．少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-62.83	980.21	1,808.23	1,693.93
可供分配的利润	**32,482.18**	**-**	**-**	**-**
可供投资者分配的利润	**32,482.18**	**-**	**-**	**-**
未分配利润	**32,482.18**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**-**	**12,958.35**	**2,166.34**	**1,058.34**

（3）现金流量表

表：临港港务近 3 年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	74,046.52	104,938.60	91,193.78	87,794.26
收到的税费返还	20.97	1.40	192.23	21.79
收到其他与经营活动有关的现金	442,422.81	529,285.63	171,700.41	44,566.53
经营活动现金流入小计	**516,490.29**	**634,225.64**	**263,086.42**	**132,382.58**

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	31,346.61	38,021.42	42,506.27	30,958.90
支付给职工以及为职工支付的现金	7,698.69	12,310.12	13,327.45	12,286.08
支付的各项税费	5,288.64	5,729.27	4,338.84	4,954.95
支付其他与经营活动有关的现金	616,863.02	574,554.72	175,037.40	67,099.61
经营活动现金流出小计	**661,196.96**	**630,615.54**	**235,209.96**	**115,299.53**
经营活动产生的现金流量净额	**-144,706.67**	**3,610.10**	**27,876.46**	**17,083.05**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	500.00	-
取得投资收益收到的现金	1,792.99	44.22	861.51	1,466.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.18	13.50	11,012.62	2.94
投资活动现金流入小计	**1,796.17**	**57.72**	**12,374.13**	**1,469.10**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,776.32	8,860.51	5,812.13	11,148.77
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-5,673.15
投资活动现金流出小计	**27,776.32**	**8,860.51**	**5,812.13**	**5,475.63**
投资活动产生的现金流量净额	**-25,980.15**	**-8,802.79**	**6,561.99**	**-4,006.53**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	100,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	546,901.13	161,850.00	485,176.87	210,560.00
收到其他与筹资活动有关的现金	78,533.06	498,166.62	259,939.93	247,230.47
筹资活动现金流入小计	**625,434.19**	**760,016.62**	**745,116.79**	**457,790.47**
偿还债务支付的现金	259,036.12	256,633.14	213,985.22	147,678.28

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,748.65	58,289.83	43,186.17	23,651.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	231.82	-
支付其他与筹资活动有关的现金	103,709.78	436,295.24	523,572.43	269,703.13
筹资活动现金流出小计	**439,494.54**	**751,218.22**	**780,743.82**	**461,032.60**
筹资活动产生的现金流量净额	**185,939.65**	**8,798.41**	**-35,627.03**	**-3,242.13**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**15,252.82**	**3,605.72**	**-1,1,88.58**	**9,834.39**
加：期初现金及现金等价物余额	15,034.58	15,394.12	16,582.70	6,748.31
六、期末现金及现金等价物余额	**30,287.41**	**18,999.83**	**15,394.12**	**16,582.70**

2．主要财务指标分析

（1）资产结构分析

表：临港港务近 3 年及一期资产构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	49,288.37	2.98%	37,545.04	2.48%	32,137.08	2.62%	47,616.72	4.24%
应收票据	-	-	-	-	-	-	1,035.00	0.09%
应收账款	2,846.66	0.17%	1,700.52	0.11%	2,138.89	0.17%	3,430.14	0.31%
预付款项	1,415.64	0.09%	678.69	0.04%	743.21	0.06%	301.05	0.03%
其他应收款	755,981.83	45.64%	669,676.80	44.20%	391,298.69	31.92%	251,727.05	22.44%
存货	-	-	138.10	0.01%	154.55	0.01%	192.97	0.02%
合同资产	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
动资产								
其他流动资产	32,046.46	1.93%	2,905.25	0.19%	1,121.20	0.09%	27,019.14	2.41%
流动资产合计	**841,578.96**	**50.81%**	**712,644.40**	**47.04%**	**427,593.61**	**34.88%**	**331,322.07**	**29.54%**
非流动资产：								
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	16,143.57	0.97%	12,075.17	0.80%	11,101.50	0.91%	10,641.79	0.95%
投资性房地产	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	361,098.90	21.80%	376,505.24	24.85%	322,529.68	26.31%	333,387.85	29.72%
在建工程	130,788.28	7.90%	127,737.95	8.43%	186,193.04	15.19%	179,350.77	15.99%
固定资产清理	7.40	0.00%	-	-	-	-	-	-
使用权资产	-	-	1,631.66	0.11%	2,470.36	0.20%	2,703.21	0.24%
无形资产	67,876.73	4.10%	43,923.55	2.90%	45,081.52	3.68%	46,158.88	4.11%
长期待摊费用	6,872.12	0.41%	9,315.58	0.61%	9,593.41	0.78%	7,453.49	0.66%
递延所得税资产	-	-	242.94	0.02%	262.35	0.02%	3.62	0.00%
其他非流动资产	231,927.92	14.00%	230,988.53	15.25%	221,152.13	18.04%	210,745.49	18.79%
非流动资产合计	**814,714.92**	**49.19%**	**802,420.62**	**52.96%**	**798,383.99**	**65.12%**	**790,445.10**	**70.46%**
资产总计	**1,656,293.88**	**100.00%**	**1,515,065.02**	**100.00%**	**1,225,977.60**	**100.00%**	**1,121,767.16**	**100.00%**

2022 年末-2024 年末和 2025 年 9 月末，临港港务的资产总计分别为 1,121,767.16 万元、1,225,977.60 万元、1,515,065.02 万元和 1,656,293.88 万元，总资产规模逐步增长。

从资产结构来看，2022 年末-2024 年末和 2025 年 9 月末，临港港务的流动资产分别为 331,322.07 万元、427,593.61 万元、712,644.40 万元和 841,578.96 万元，占总资产的比重分别为 29.54%、34.88%、47.04%和 50.81%，主要包括货币资金、其他应收款等，流

动资产占比逐步提高，临港港务资产结构向健康化发展；非流动资产分别为 790,445.10 万元、798,383.99 万元、802,420.62 万元和 814,714.92 万元，占总资产的比重分别为 70.46%、65.12%、52.96%和 49.19%，主要包括固定资产、在建工程和其他非流动资产等。

（2）负债结构分析

表：临港港务近 3 年及一期负债构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	18,550.00	1.48%	114,665.08	10.29%	106,701.45	11.62%	96,924.22	11.90%
应付票据	-	-	-	-	-	-	45,000.00	5.53%
应付账款	36,365.41	2.90%	37,959.80	3.41%	38,867.14	4.23%	41,101.98	5.05%
预收款项	4,118.15	0.33%	488.87	0.04%	3,590.66	0.39%	3,980.45	0.49%
合同负债	-	-	7,584.09	0.68%	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,103.72	0.09%	2,780.29	0.25%	2,464.74	0.27%	2,791.03	0.34%
应交税费	1,736.72	0.14%	6,364.13	0.57%	6,384.22	0.70%	6,355.47	0.78%
应付利息	1,420.21	0.11%	-	-	-	-	-	-
应付股利	780.00	0.06%	-	-	-	-	-	-
其他应付款	280,896.68	22.40%	437,905.61	39.29%	149,278.73	16.25%	267,402.94	32.84%
一年内到期的非流动负债	211,894.13	16.89%	93,460.44	8.39%	114,840.31	12.50%	104,933.59	12.89%
其他流动负债	37,064.65	2.96%	6,168.59	0.55%	2,501.48	0.27%	1,906.56	0.23%
流动负债合计	**593,929.67**	**47.35%**	**707,376.91**	**63.47%**	**424,628.74**	**46.23%**	**570,396.23**	**70.05%**
非流动负债：								
长期借款	592,570.13	47.24%	199,940.00	17.94%	221,252.00	24.09%	35,662.00	4.38%
租赁负债	-	-	907.92	0.08%	987.93	0.11%	469.73	0.06%
长期应付款	-	-	137,500.38	12.34%	201,791.58	21.97%	137,234.20	16.85%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延收益	-	-	-	-	69,509.51	7.57%	70,493.06	8.66%
递延所得税负债	-	-	68,519.96	6.15%	278.70	0.03%	-	-
其他非流动负债	67,777.79	5.40%	272.36	0.02%	-	-	-	-
非流动负债合计	**660,347.92**	**52.65%**	**407,140.62**	**36.53%**	**493,819.72**	**53.77%**	**243,865.00**	**29.95%**
负债合计	**1,254,277.59**	**100.00%**	**1,114,517.53**	**100.00%**	**918,448.46**	**100.00%**	**814,261.24**	**100.00%**

2022 年末-2024 年末和 2025 年 9 月末，临港港务的负债总计分别为 814,261.24 万元、918,448.46 万元、1,114,517.53 万元和 1,254,277.59 万元。从负债结构来看，2022 年末-2024 年末和 2025 年 9 月末，临港港务的流动负债分别 570,396.23 万元、424,628.74 万元、707,376.91 万元和 593,929.67 万元，占总负债的比重分别为 70.05%、46.23%、63.47%和 47.35%，主要包括短期借款、应付账款和其他应付款等；非流动负债分别为 243,865.00 万元、493,819.72 万元、407,140.62 万元和 660,347.92 万元，占总负债的比重分别为 29.95%、53.77%、36.53%和 52.65%，主要包括长期借款和长期应付款等。

（3）现金流分析

表：临港港务近 3 年及一期现金流量分析表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	516,490.29	634,225.64	263,086.42	132,382.58
经营活动现金流出小计	661,196.96	630,615.54	235,209.96	115,299.53
经营活动产生的现金流量净额	**-144,706.67**	**3,610.10**	**27,876.46**	**17,083.05**
投资活动现金流入小计	1,796.17	57.72	12,374.13	1,469.10
投资活动现金流出小计	27,776.32	8,860.51	5,812.13	5,475.63
投资活动产生的现金流量净额	**-25,980.15**	**-8,802.79**	**6,561.99**	**-4,006.53**
筹资活动现金流入小计	625,434.19	760,016.62	745,116.79	457,790.47
筹资活动现金流出小计	439,494.54	751,218.22	780,743.82	461,032.60
筹资活动产生的现金流量净额	**185,939.65**	**8,798.41**	**-35,627.03**	**-3,242.13**
期末现金及现金等价物余额	**30,287.41**	**18,999.83**	**15,394.12**	**16,582.70**

2022 年度-2024 年度和 2025 年 1-9 月，临港港务经营活动产生的现金流量净额分别

为 17,083.05 万元、27,876.46 万元、3,610.10 万元和-144,706.67 万元，经营活动产生的现金流量净额逐步下降，主要系支付其他与经营活动有关的现金支出中支付给临港控股及其他公司的往来款增加所致；投资活动产生的现金流量净额分别为-4,006.53 万元、6,561.99 万元、-8,802.79 万元和-25,980.15 万元，2023 年因收到临港控股返还的以前年度处置土地补偿款，导致投资活动现金流量增加，其余年份主要为购置无形资产、固定资产投资的现金流量支出增加，导致整体现金流量净额为负；筹资活动产生的现金流量净额分别为-3,242.13 万元、-35,627.03 万元、8,798.41 万元和 185,939.65 万元，筹资活动产生的现金流量净额呈波动上涨趋势，主要系长短期借款、融资租赁等融资金额增长，导致筹资活动现金流量净额增加；期末现金及现金等价物余额分别为 16,582.70 万元、15,394.12 万元、18,999.83 万元和 30,287.41 万元。

（4）盈利能力分析

表：临港港务近 3 年及一期盈利能力指标表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**74,050.65**	**91,977.43**	**84,133.43**	**82,872.60**
营业总成本	**62,321.54**	**81,535.72**	**84,470.12**	**83,789.12**
其中：营业成本	31,482.92	44,031.79	39,503.80	38,066.92
税金及附加	734.31	1,049.72	905.46	905.17
销售费用	6,889.31	9,525.43	9,635.43	9,464.69
管理费用	3,813.60	7,737.99	7,484.07	7,319.73
研发费用	-	-	3.85	-
财务费用	17,994.63	19,190.80	26,937.51	28,032.62
其他业务支出	700.37	-	-	-
资产减值损失	706.39	-	-	-
加：其他收益	744.45	2,269.50	3,193.60	2,599.21
营业利润	**12,461.09**	**14,009.29**	**3,581.20**	**2,628.64**
利润总额	**12,673.67**	**13,965.10**	**3,192.20**	**2,261.60**
净利润	**9,802.98**	**12,958.35**	**2,166.34**	**1,058.34**

2022 年度-2024 年度和 2025 年 1-9 月，临港港务营业总收入分别为 82,872.60 万元、84,133.43 万元、91,977.43 万元和 74,050.65 万元；营业利润分别为 2,628.64 万元、3,581.20 万元、14,009.29 万元和 12,461.09 万元；净利润分别为 1,058.34 万元、2,166.34 万元、

12,958.35 万元和 9,802.98 万元，近 3 年及一期，临港港务净利润逐步提升。

（5）偿债能力分析

表：临港港务近 3 年及一期偿债能力指标

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动比率	1.42	1.01	1.01	0.58
速动比率	1.42	1.01	1.01	0.58
资产负债率	75.73%	73.56%	74.92%	72.59%

注：上述指标的计算公式如下：

1）流动比率＝流动资产 / 流动负债；

2）速动比率＝（流动资产-存货）/ 流动负债；

3）资产负债率=负债总额/资产总额。

2022 年末-2024 年末和 2025 年 9 月末，临港港务的流动比率分别为 1.81 倍、1.01 倍、1.01 倍和 1.42 倍；速动比率分别为 1.81 倍、1.01 倍、1.01 倍和 1.42 倍。近三年的流动比率和速动比率均大于 1，且速动比率与流动比率相同，具备良好的短期偿债能力。资产负债率分别为 72.59%、74.92%、73.56%和 75.73%，资产负债结构相对合理，长期负债主要由长期借款等构成，临港港务信用评级良好，具备较强的偿还有息负债的能力。

（八）资信水平、商业信用、主体评级情况

截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务资信水平和商业信用情况良好，经大公国际资信评估有限公司评定，临港港务的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

（九）债务及资本市场公开融资情况

截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务无其他存续的资本市场公开融资情况。

（十）资信情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），截至查询日，临港港务不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：

http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日，临港港务在最近三年内不存在重大违法违规或不诚信记录的情况，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，或被暂停或者限制融资的情形。

（十一）不动产项目权属及转让情况

详见本联合尽职调查报告“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“六、不动产项目情况”之“（一）不动产项目的权属情况”“（三）不动产资产的可转让性”等部分。

（十二）尽职调查程序

1、项目组以书面审查、互联网检索等方式就原始权益人的设立、存续情况、历史沿革和历次变更情况进行了核查，包括：查阅原始权益人的营业执照、设立或变更登记申请书等工商文件；登录企业信用信息网查询原始权益人的注册登记信息及历次变更信息；就原始权益人设立、存续和历史沿革及变更有关事项与原始权益人进行书面确认。

2、项目组以书面审查、互联网检索、书面确认等方式就原始权益人股东及实际控制人的情况进行了核查，包括：查阅原始权益人营业执照、公司章程等文件，对原始权益人股东及其持股比例、出资方式等进行核查；核查法人股东的营业执照与章程；就原始权益人股东及实际控制人有关事项进行书面确认。

3、项目组以书面审查、书面确认等方式就原始权益人组织架构、治理结构和内部控制情况进行了核查，包括：查阅原始权益人章程、内部治理、相关业务管理及风险控制制度等文件；就组织架构、治理结构和内部控制实际运作情况与原始权益人进行书面确认。

4、项目组以书面审查等方式就原始权益人是否对不动产项目享有完全所有权或经营权利，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷进行了核查，包括：查阅了与不动产项目相关的政府文件；查阅了项目公司章程，对原始权益人对其持股比例、出资方式等进行核查；就上述事项对原始权益人进行书面确认；获取了法律顾问出具的法律意见书并查阅其对上述事项出具的意见。

5、项目组以书面审查等方式就转让不动产项目的内部授权情况进行了核查，包括：

查阅了与不动产项目转让相关的内部决议及会议纪要和国资委批复文件（如有）。获取了法律顾问出具的法律意见书并查阅其对上述事项出具的意见。

6、项目组以书面审查等方式就不动产基金是否可合法取得不动产项目的所有权或经营权利进行了核查，包括：查阅了与不动产项目转让相关的内部决议文件和政府文件（如有）；获取并查阅了不动产资产支持证券和不动产基金设立、交易相关文件；获取了法律顾问出具的法律意见书并查阅其对上述事项出具的意见。

7、项目组以书面审查、询问等方式就原始权益人财务情况进行了核查，包括：获取并查阅了原始权益人财务报表和审计报告，并对其执行分析性程序；就财务报表或审计报告中的重大变动或异常事项向原始权益人询问及分析。

8、项目组以书面审查等方式就转让不动产项目的外部有权机构审批情况进行了核查，包括：查阅了《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》；获取并查阅了与转让行为相关的内部决议、《天津港保税区规划国土和建设交通局关于对<关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施 REITs 的请示函>的复函》；获取了法律顾问出具的法律意见书并查阅其对上述事项出具的意见。

9、项目组以书面审查、互联网检索及书面确认等方式对原始权益人的资信水平及商业信用情况、主体评级情况、违法违规、失信及诉讼仲裁情况进行了核查，包括：获取和查阅了中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》；获取和查阅了信用评级机构出具的信用评级报告；通过应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国裁判文书网、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索；取得原始权益人出具的相关承诺函。

三、对运营管理机构的尽职调查

（一）运营管理统筹机构

1．基本情况

表：运营管理统筹机构基本情况表

事项	内容
公司名称	天津临港投资控股集团有限公司
企业类型	有限责任公司
法定代表人	樊在义

统一社会信用代码	91120116660345 40XR
成立日期	2007 年 5 月 18 日
营业期限	2007 年 5 年 18 至 2057 年 5 年 17
注册资本	1,871,179.40 万元人民币
注册地址	天津市滨海新区临港经济区渤海十二南路 2336 号
经营范围	以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；机械设备销售；运输设备租赁服务；特种设备出租；自有资金投资的资产管理服务；商业、饮食、服务专用设备销售；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；财务咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；工程管理服务；货物进出口；进出口代理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：投资管理；房地产开发经营；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）

2．设立、存续和历史沿革情况

临港控股于 2007 年 5 月 18 日在天津市工商行政管理局登记注册成立，企业法人营业执照注册号为 120107000021691，注册资本 1,871,179.40 万元，实收资本 1,871,179.40 万元。

运营管理统筹机构的历史严格情况如下所示：

表：运营管理统筹机构历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2007-5-18	设立	经天津市塘沽区人民政府的批准，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币资金 10,000.00 万元发起设立。
2	2007-10	第一次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 12,000.00 万元，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币形式出资。
3	2008-1	第二次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 29,500.00 万元。
4	2008-1	第三次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 37,700.00 万元，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币形式出资。
5	2008-8	第四次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 55,679.40 万元，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币形式出资。

序号	发生时间	事件类型	基本情况
6	2009-4	出资人名称变更	将原天津市塘沽区国有资产管理办公室调整组建为天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会，发行人召开股东会并变更工商登记信息和公司章程，发行人的股东由塘沽区国有资产管理办公室变更为天津市塘沽区国有资产监督管理委员会。
7	2009-6	第五次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 200,000.00 万元，由天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资。
8	2009-8	第六次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 116,300.00 万元，由天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资。
9	2010-1、2010-2、2010-2	第七、八、九次增资	第一次于 2010 年 1 月 31 日前增资 100,000.00 万元，第二次于 2010 年 2 月 10 日前增资 60,000.00 万元，第三次于 2010 年 2 月 28 日前增资 50,000.00 万元，由天津临港工业区管理委员会代天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资。
10	2014-2	出资人变更	公司出资人由天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会变更为天津市滨海新区国有资产监督管理委员会。
11	2014-12	第十次增资	根据《新区国资委关于天津临港投资控股有限公司增资的批复》（津滨国资产权【2014】86 号），滨海新区国资委以货币形式向发行人增资 60,000.00 万元
12	2016-2	第十一次增资	根据公司股东决定，决定变更公司注册资本金，由 731,179.40 万元变更为 931,179.40 万元，变更后，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以货币资金向公司增资至 931,179.40 万元，出资比例 100%。
13	2018	发行人主管单位变化	2003 年 6 月，原临港工业区为中国发改委规划成立的国家级石化基地，原临港产业区是通过围海造地而形成的具有港口功能的工业园区，发行人位于原临港工业区，上级主管部门为原临港工业区管委会，2010 年，原临港工业区和原临港产业区整合成为原临港经济区，上级主管部门为原临港经济区管委会，2018 年，原天津临港经济区管委会与原天津空港经济区管委会合并为天津港保税区，上级主管部门为天津港保税区管委会。
14	2020-3	第十二次增资	根据公司股东决定，决定变更公司注册资本金，由 931,179.40 万元变更为 1,871,179.40 万元，变更后，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以货币资金向公司增资至 1,871,179.40 万元，出资比例 100%。

序号	发生时间	事件类型	基本情况
15	2021-8	股权划转	天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会将 8.3967%股权无偿划转给天津中联置业有限公司。
16	2024-11	控股股东、实际控制人变更	控股股东由天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会变更为天津港保税区国有资产监督管理局；实际控制人由天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会变更为天津港保税区管理委员会。

3．股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至 2025 年 9 月 30 日，临港发展持有临港控股 91.6033%的股权，是临港控股的控股股东，实际控制人为天津港保税区管理委员会。

4．组织架构、治理结构和内部控制情况

（1）组织架构

运营统筹机构的组织架构图如下图所示：

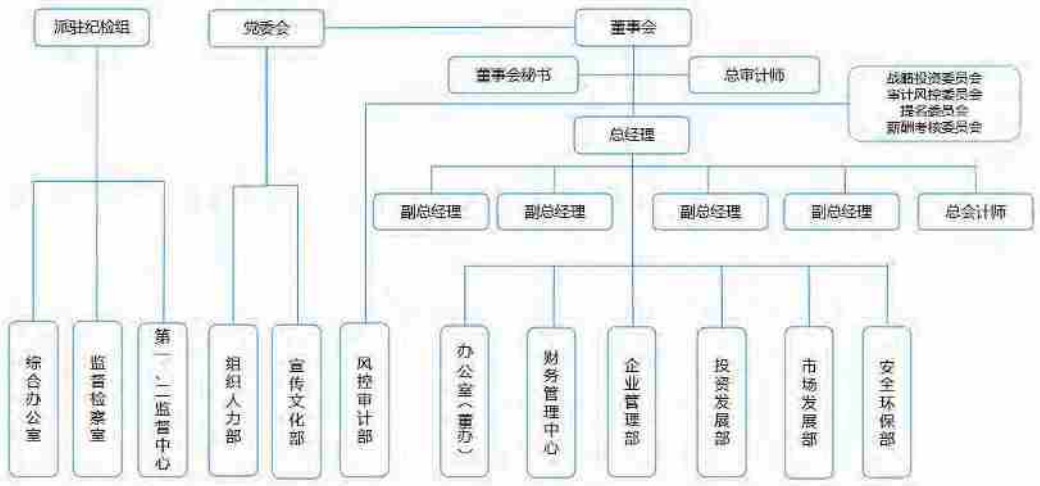


图 3-2：临港控股组织架构图

临港控股下设以下职能部门，各部门的主要职责如下：

组织人力部：负责党建、组织发展、干部管理、招聘、培训、薪酬福利、员工考核、劳动关系管理以及社保、公积金、个税核算等工作。

宣传文化部：负责宣传，企业文化，工会群团。

风控审计部：负责审计管理、法务管理、风控管理、制度管理、合同管理等工作。

办公室（董办）：负责行政、文秘与档案管理工作，党委会、经办会、董事会会务管理工作，外联与公共关系工作，信访工作，信息化管理工作，后勤管理等相关工作。

财务管理中心：负责财务管理、预算、资金、间接融资、税务、会计、债务管理及

外派财务人员管理，社保、公积金、个税等缴纳工作。

企业管理部：负责战略规划、国企改革、经营分析、经营业绩考核、董事会制度建设、董事履职监督和评价、产权登记工作。

投资发展部：负责投资分析、投资项目管理、资本运作等工作，组织对外担保的审查论证等相关工作; 负责直接融资，评级工作。负责固定资产及无形资产管理、资产证券化、土地与海域管理等工作、评估备案。

市场发展部: 负责资产盘活运营、招商工作。

安全环保部：负责项目策划、建设项目管理、安全环保管理、招标采购管理、安委会日常管理等工作。

第一、第二监督中心：负责监督执纪问责工作。

（2）治理结构

临港控股严格按照《公司法》的要求，不断完善公司法人治理结构建设、规范运作，加强公司制度建设。临港控股已建立了符合现代企业制度要求的较为规范的法人治理框架，设立了股东会、董事会、监事会，聘任了管理层。

1）股东会

临港控股设立了股东会，股东会行使下列职权：

①决定公司的经营方针、中长期发展战略规划；

②决定公司的投资方向、投资规模和投融资计划，按照有关规定批准公司有关重大投资方案；

③委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；

④审议批准公司的年度财务预算方案和年度财务决算方案；

⑤ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥ 审议批准董事会的年度工作报告；

⑦ 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

⑧ 决定公司主营业务范围；

⑨ 对发行公司债券作出决定；

⑩对公司合并、分立、改制、变更公司形式、上市、申请破产、解散和清算等事项作出决定；

⑪批准公司对外担保方案；

⑫批准规定数额以上的公司重大财产处置方案；

⑬批准规定数额以上的公司对外捐赠方案；

⑭批准依法应当报经股东决定的国有股权转让等产权管理事项；

⑮批准公司章程和章程修改方案；

⑯法律法规规定的其他职权。

就前款审议批准公司利润分配方案事宜，由全体股东按照出资比例行使表决权，经代表半数以上表决权的股东通过；如股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上盖章。

2）董事会

根据公司章程，公司设董事会，董事会由包括外部董事和 1 名职工董事在内的 7 名董事组成，其中 6 名董事由临港发展委派，另 1 名职工董事由公司职工代表大会选举产生。公司董事每届任期三年，任期届满履行公司章程相关程序后可以连任。外部董事在本公司连续任职不得超过两届。

董事会设立战略投资委员会、提名委员会、薪酬考核委员会、审计风控委员会，并可根据实际工作需要设其他专门委员会。专门委员会是董事会的专门工作机构，主要由董事组成，为董事会决策提供咨询和建议，对董事会负责。董事会专门委员会负责制定各自的工作规则，具体规定各专门委员会的组成、职责、工作方式、议事程序等内容，经董事会批准后实施。专门委员会在公司章程规定和董事会授权范围内履行职责不得以董事会名义作出任何决定。

提名委员会主任委员由党委书记、董事长担任；审计风控委员会的主任委员由外部董事担任。

专门委员会成员和主任委员由董事长提出人选建议，公司董事会通过后生效。

公司董事会设董事长 1 名，董事长由临港发展依据保税区管委会的决定从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

①制订公司的发展战略和中长期发展规划；

②制订公司年度投资计划，决定公司投资方案；

③制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

④制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑤制订公司增加或者减少注册资本的方案；

⑥制订发行公司债券方案；

⑦制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

⑧制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

⑨制订公司国有资产转让方案；

⑩制定公司的基本管理制度；

⑪决定公司内部管理机构的设置，决定子企业的设立和撤销；

⑫根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

⑬根据有关规定和程序，聘任、解聘公司总经理、副总经理等公司高级管理人员，根据董事长提名聘任解聘董事会秘书，按照有关规定，决定公司高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

⑭制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

⑮决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

⑯听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

⑰批准规定数额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助；

⑱制订公司对外担保方案，批准公司对内担保方案；

⑲制定董事会年度工作报告；

⑳法律、行政法规、章程规定和保税区管委会授权行使的其他职权。

3）经理层

根据公司章程，公司设总经理 1 名，副总经理 4 名，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理。董事会闭会期间，总经理向董事长报告工作。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

①主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

②拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

③拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

④根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

⑤拟订发行公司债券方案及规定数额以上的其他融资方案，批准规定数额以下的其他融资方案；

⑥拟订公司的资产抵押、质押、保证等担保方案；

⑦拟订公司规定数额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司规定数额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

⑧拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

⑨拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

⑩拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；

⑪拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

⑫拟订公司的改革、重组方案；

⑬按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

⑭按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

⑮拟订公司的收入分配方案；

⑯拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

⑰建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

⑱协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

⑲提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

⑳法律、行政法规、章程规定和董事会授权行使的其他职权。

（3）管理制度与风险控制制度

临港控股重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，临港控股结合自身实际情况，制定并不断完善了包括公司治理、经营管理、制度管理、综合管理、财务管理、采购管理、风险管理、安全生产管理等在内的一系列的内部控制制度。

截至 2025 年 9 月 30 日，临港控股总体风险可控，未发生对公司产生重大不利影响的重大风险事件。

5．业务模式及持续经营能力

（1）业务模式

临港控股是天津港保税区下属的国有企业，业务范围覆盖了原临港经济区的滩涂开

发、市政等重大施工项目，以及码头运营及港口服务经营等领域，是临港经济区唯一从事围海造陆项目的工程施工的实施主体。作为天津临港经济区重要的开发建设主体，为临港经济区的发展做出了突出贡献。

（2）持续经营能力

近年来，伴随着原临港经济区的持续快速发展，临港控股不断加大改革力度，强化经营管理，资产规模持续增长，综合实力持续提升，已发展成为法人治理结构完善、主业突出、资产明晰、商业化运营的国有大型企业。

作为天津港保税区重要的基础设施建设和国有资本投资主体，临港控股在当地经济发展中发挥重要作用，且能够得到所在地政府及股东多方面的有力支持，具备较强的持续经营能力。

6．运营管理人员情况

（1）主要运营管理人员情况

运营管理统筹机构为本基金的不动产项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员，本基金的不动产项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉港口项目运营管理业务流程，主要的运管管理人员情况如下表所示：

表：运营管理统筹机构的主要人员情况

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
党委书记、董事长	樊在义	男	1974 年 10 月	硕士研究生	历任天津港保税区规划建设局环保科副科长、科长，天津港保税区安全监督和环境保护局环境保护科科长，天津港保税区安全监督和环境保护局副局长，天津港保税区城市管理局副局长，天津港保税区城市环境管理局副局长、局长，天津港保税区规划国土和建设交通局局长。现任临港控股党委委员、书记、董事长。主持公司党委、董事会全面工作。
党委副书记、总经理	种杨	男	1986 年 2 月	硕士研究生	历任中国长城资产管理公司一级业务员、天津办事处代理业务副主管，工银金融租赁有限公司运营管理部经理、风险资产管理部经理、风险资产管理部高级经理、风险资产管理部副总经理、风险资产管理处置中心副总经理，天津滨海新区国有资本投资运营有限公司副总经理、天津滨海智慧集团总经理（兼）、滨海国投资本（私募基金）执行董事（兼），现任临港控股党委委员、副书记、董事、总经理。主持公司经营管理全面工作。

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
副总经理	李占友	男	1972 年 1 月	硕士研究生	历任天津机械设备进出口公司财务部经理、财务负责人、天津摩天鑫荣有限公司财务负责人、临港港务财务部副部长、财务部部长兼商务部部长、总经理助理、副总经理、总经理、天津临港铁路建设发展有限公司党支部书记、董事长、临港建设党支部书记、临港控股总经济师、天津粮油商品交易所股份有限公司党支部书记、董事长。现任临港控股副总经理兼任临港港务党委书记、董事长，负责临港控股直接融资、信用评级、投资管理、资产管理工作；主持临港港务党委、董事会工作。
总会计师	周泉	男	1981 年 11 月	硕士研究生	历任天津市地方财政局津南区分局职员，天津泰达工程管理咨询有限公司职员，天津港保税区财政局科员、副主任科员、主任科员、国库科科长、预算科科长，现任临港控股总会计师。负责间接融资、预算管理、财务核算、税务工作、资金支出审核工作。

（2）公司人员构成

截至 2025 年 9 月 30 日，临港控股本部共有员工 74 人，其中高级管理人员及中级管理人员共 27 人。

按学历分布，现有博士 2 名，硕士 37 名，本科生 35 名，合计 74 名。本科及以上学历占比 100%，占比与 2024 年末持平。

表：运营管理统筹机构的人员结构

年份		2024 年末		2025 年 9 月 30 日		
		总量（人数）	占比（%）	总量（人数）	占比（%）	较上年变化率（%）
人员构成	人员总量	72	100.0%	74	100.0%	2.8%
	其中：高级管理人员	8	11.1%	9	12.2%	12.5%
	其中：中级管理人员	15	20.8%	18	24.3%	20.0%
学历	博士	2	2.8%	2	2.7%	0.0%
	硕士	36	50.0%	37	50.0%	2.8%
	本科	34	47.2%	35	47.3%	2.9%
	本科及以上占比自有人员比重	72	100.0%	74	100.0%	

7．近 3 年及一期的财务数据及主要财务指标分析

（1）主要财务数据

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）对临港控股 2022 年末-2023 年末的

合并及公司资产负债表，2022 年度-2023 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中名国成审字【2023】第 0620 号、中名国成审字【2024】第 1681 号）；中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对临港控股 2024 年末的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中喜财审 2025S02167 号）；临港控股编制了 2025 年 9 月 30 日的资产负债表与 2025 年 1-9 月的利润表与现金流量表，尚未经审计。

表：运营管理统筹机构最近 3 年及一期的主要财务指标

（万元、%）	2022 年末/2022 年度	2023 年末/2023 年度	2024 年末/2024 年度	2025 年 9 月末/2025 年 1-9 月
总资产	10,647,514.10	11,368,352.41	9,921,410.43	10,455,441.53
总负债	6,445,606.19	7,041,506.02	6,476,002.76	7,076,139.77
资产负债率	60.54	61.94	65.27	67.68
营业收入	1,066,104.27	1,061,367.90	1,025,678.61	798,294.71
净利润	30,880.91	22,556.67	57,121.97	-26,313.92
经营活动产生的现金流量净额	236,576.86	237,090.96	310,732.21	127,496.93

（2）资产及负债情况

2022 年-2024 年期末及 2025 年 9 月末，运营管理统筹机构的总资产分别为 10,647,514.10 万元、11,368,352.41 万元、9,921,410.43 万元和 10,455,441.53 万元，资产负债率分别为 60.54%、61.94%、65.27%和 67.68%，资产负债率整体较为稳定，资产负债结构较为合理。

（3）收入及盈利情况

2022 年-2024 年度及 2025 年 1-9 月期间，运营管理统筹机构分别实现营业收入 1,066,104.27 万元、1,061,367.90 万元、1,025,678.61 万元和 798,294.71 万元，报告期内营业收入水平保持稳定。2022 年-2024 年度及 2025 年 1-9 月期间，运营管理统筹机构分别实现净利润 30,880.91 万元、22,556.67 万元、57,121.97 万元和-26,313.92 万元，2025 年 1-9 月期间净利润为负数主要系土地补偿收入减少及合并范围变化导致，对运营管理统筹机构实际经营活动无不利影响。

（4）现金流量情况

2022 年-2024 年度及 2025 年 1-9 月期间，运营管理统筹机构经营活动产生的现金流量净额分别为 236,576.86 万元、237,090.96 万元、310,732.21 万元和 127,496.93 万元，运营管理统筹机构经营活动产生的现金流量净额持续为正，经营稳定性较好。

8．资信情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/），截至查询日，临港控股不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日，临港控股在最近三年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

9．运营管理统筹机构与不动产项目相关的业务情况

（1）经中国证监会备案情况

本基金申请注册过程中，运营管理统筹机构将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

（2）不动产运营管理资质、同行业不动产项目运营管理经验，以及管理的同类资产历史运营表现等

临港控股作为运营管理统筹机构，其主营业务之一就是港口物流，积累了丰富的运营经验，具有一定的运营优势。运营与产业协同方面，通过架设直通腹地工厂的粮油综合廊道，打造出“前港后厂”产业空间布局，实现港产融合；构建公路、铁路、管

道、海运四位一体的物流联运体系，提高物流效率。临港控股坚持以客户为中心的服务理念，秉持“业务为核，客户至上”理念，凭借货源掌控、资源配置和作业质量优势打造核心竞争力。安全与智慧港口建设方面，临港控股完善责任体系，落实安全环保管理体系，强化应急管理，保障了港区的安全。

（二）运营管理实施机构

1．基本情况

见本章“二、对原始权益人的尽职调查”之“（一）基本情况”部分。

2．设立、存续情况及历史沿革情况

见本章“二、对原始权益人的尽职调查”之“（二）设立、存续情况及历史沿革情况”部分。

3．股权结构、控股股东及实际控制人情况

见本章“二、对原始权益人的尽职调查”之“（三）股权结构、控股股东及实际控制人情况” 部分。

4．组织架构、治理结构和内部控制情况

见本章“二、对原始权益人的尽职调查”之“（四）组织架构、治理结构和内部控制情况” 部分。

5．业务模式、行业地位及持续经营能力

见本章“二、对原始权益人的尽职调查”之“（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析” 部分。

6．运营管理实施机构与不动产项目相关的业务情况

（1）经中国证监会备案情况

本基金申请注册过程中，运营管理实施机构将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

（2）不动产运营管理资质、同行业不动产项目运营管理经验，以及管理的同类资产历史运营表现等

标的不动产项目所在的大沽口港区为国家粮食安全战略实施的重要沿海港口、重要粮食进境口岸，依托其交通优势形成粮食运输网络中的关键节点，肩负起粮食保通保畅和民生保障的重任，构建辐射京冀的粮食格局，持续发挥粮食运输“压舱石、顶梁柱”作用，夯实国家粮食运输安全的海运支撑，已形成北方最大的粮油食品加工基地。临港港务作为运营管理实施机构，自 2011 年成立以来，一直负责大沽口港区公共岸线、航道、

防波堤的开发建设、运营及进出港船舶调度管理工作。目前临港港务已运营万吨级以上泊位 14 个，其中自营通用泊位 7 个、自营专业化粮油泊位 2 个、下属参控股公司液体化工泊位 5 个；后方堆场总面积约 100 万平方米及 28.6 万吨仓容的粮食筒仓，固定资产累计超 50 余亿元。临港港务目前运营的同类码头与配套设施情况如下表所示：

表：运营的同类码头与配套设施情况表

序号	码头类型	资产持有主体	原始权益人持股比例	资产名称	所在地区	资产状态	运营情况
1	通用泊位	临港港务	100%（直接持有）	1A 号通用码头项目	天津市滨海新区天津港保税区	已运营，起始运营时间：2010 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2,623.26 万元、2,237.06 万元和 2,998.42 万元
2		临港港务	100%（直接持有）	10-14 号通用泊位项目和仓储物流中心一期工程项目		已运营，10-11 号通用泊位项目、12-14 号通用泊位项目、仓储物流中心一期工程项目起始运营时间分别为 2012 年 12 月、2016 年 12 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 31,876.67 万元、33,374.35 万元和 37,086.18 万元
3		临港港务	100%（直接持有）	18 号通用泊位项目和仓储物流中心二期工程项目		已运营，18 号通用泊位项目、仓储物流中心二期工程项目起始运营时间分别为 2015 年 3 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 5,304.23 万元、3,652.46 万元和 5,023.61 万元
4		临港港务	100%（直接持有）	6-7 号通用泊位项目		在建	尚未运营
5	液体化工泊位	天津临港思多而特码头有限公司	60%（间接持有）	5-6 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：5 号码头：2006 年 12 月，6 号码头：2012 年 5 月	2022 年-2024 年实现营业收入 6590.01 万元、5466.39 万元和 5752.61 万元
6		天津临港孚宝渤化码头有限公司	40%（间接持有）	7-8 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2012 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 4903.48 万元、4586.87 万元和 6249.4 万元
7		天津临港威而豪石化码头有限公司	51%（间接持有）	9 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2015 年 3 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2651.01 万元、2803.79 万元和 1264.03 万元

临港港务拥有自动化的粮食筒仓和仓储系统，可实现对温度、湿度、通风等环境因素的精准控制，为粮食存储提供良好的环境条件，防止粮食霉变、虫害等，保障粮食品质。同时，先进的仓储管理系统可以实现对粮油库存的精准管理，方便客户随时了解货物存储情况。

在运输模式上临港港务积极创新：开展“公转铁 + 散改集”运输，开辟了京津冀粮食物流新通道。通过与各方紧密配合，优化流程，能够有效缩短铁路专用线直通车的装车等待时间，提高装车效率。

临港港务具备完善的安全管理体系，能够确保粮油码头运营的安全。从粮油装卸过程中的操作规范，到仓储环节的防火、防潮、防虫等措施，再到运输过程中的安全监管，都有严格的制度和流程，全力保障粮油在码头运营过程中的安全。临港港务运营团队在长期的运营过程中积累了丰富的经验，对于粮油码头运营中的各个环节，如货物装卸、仓储管理、质量检测等都有专业的团队和成熟的操作流程，能够高效、规范地处理各种业务，保证粮油码头的稳定运营。

信息化管理系统是临港港务运营的智慧大脑。通过引入先进的港口管理信息平台，临港港务实现了对港口物流全流程的实时监控与精准调度。从货物进港的信息录入、仓储位置分配，到装卸作业指令下达、船舶离港安排，每一个环节都在信息化系统的高效统筹下有序推进。这不仅减少了人为操作失误，还使得各部门之间的沟通协作更加顺畅，能够迅速响应客户需求，为客户提供准确的货物位置查询、运输状态更新等服务，增强了客户满意度与忠诚度，在物流服务质量方面树立了良好口碑。

此外，临港港务设有船舶调度指挥中心，对航道进行独立、统一管理、安排船舶动态，保障船舶高效通航，提升港口运营效率，增强港口吸引力和竞争力。现海关、海事、边检等口岸联检部门均已入驻，为客户提供便捷“一站式”服务，提高货物通关效率，降低客户运营成本。

7．配备的运营管理人员情况

（1）主要运营管理人员情况

运营管理实施机构为本基金的不动产项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员，本基金的不动产项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉港口场目运营管理业务流程，具体的运管管理人员情况如下表所示

表：运营管理实施机构的主要人员情况

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
党委书记、董事长	李占友	男	1972 年 1 月	硕士研究生	历任天津机械设备进出口公司财务部经理、财务负责人、天津摩天鑫荣有限公司财务负责人、临港港务财务部副部长、财务部部长兼商务部部长、总经理助理、副总经理、总经理、天津临港铁路建设发展有限公司党支部书记、董事长、临港建设党支部书记、临港控股总经济师、天津粮油商品交易所股份有限公司党支部书记、董事长。现任临港控股副总经理兼任临港港务党委书记、董事长，主持临港港务公司党委和董事会工作。
总经理	吴海涛	男	1969 年 6 月	本科	历任天津港第一港埠公司调度室业务员、单船计划员、集装箱业务员、调度员、值班主任、副主任、主任、总经理助理、副总经理，天津港（集团）有限公司调度指挥中心副主任，天津港新兴建材基地筹备组副组长，天津港中煤华能煤码头有限公司党委副书记、代理总经理、总经理，天津港焦炭码头公司党委副书记、总经理，天津南港工业区港务有限公司党总支书记、总经理、董事长，现任临港港务总经理。主持公司日常经营管理工作。
副总经理	任燚	男	1982 年 11 月	本科	历任中交一航局第一工程有限公司员工、天津临港工业区建设开发有限责任公司工程管理部员工，工程管理部副部长、工程管理部部长，现任临港港务副总经理。负责公司战略投资、企业发展、科技发展、信息化建设、新码头筹建、项目前期开发、工程建设、项目验收、港口设施管理等工作。
副总经理	翟征秋	男	1974 年 8 月	研究生	历任天津航道勘察设计研究院技术员、项目总工、项目副经理，临港港务工程技术部主管、调度中心副主任兼安全保卫部副部长、调度中心副主任兼安全质监部部长、总经理助理兼安全质监部部长、总经理助理、副总经理、常务副总经理、副总经理。现任临港港务副总经理。负责公司全面从严治党、基层党组织建设、干部人才队伍建设、统战、工会、群团、采购管理、招投标等工作。
总会计师	熊晓川	女	1974 年 3 月	本科	历任平安保险天津分公司核保专员，中审华会计师事务所项目经理、部门经理，临港港务集团审计稽核部副部长（主持工作），临港控股财务部副部长、风控审计部部长，现任临港控股总审计师兼任临港港务总会计师。负责公司会计核算、税务、结算、预算、融资、资金、内控等财务管理工作，监督重大经营决策执行情况和资金使用情况。
副总经理	赵海峰	男	1972 年 3 月	研究生	历任天津港第一港埠公司仓库实习理货、货运科运务员、集装箱作业部副经理、总经理办公室主任、调度室主任、天津港中煤华能煤码头有限公司总经理助理、副总经理，天津港焦炭码头有限公司副总经理，天津港劳务发展有限公司副总经理，现任临港港务副总经理。负责公司港区船舶调度、件杂货和粮油码头生产运营等工作。

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
副总经理	李旭光	男	1982 年 12 月	研究生	历任唐山港集团京唐港液体化工码头有限公司生产作业科调度控制员、工程技术科设备技术员、设备工艺组长、设备技术科副科长、生产作业科科长、总经理助理兼生产作业科科长、副总经理，天津港石油化工码头有限公司副总经理（职业经理人）、副总经理，现任临港港务副总经理。负责公司安全生产、消防安全、交通安全、应急管理、防汛防潮、环境保护、职业健康、疫情防控、内部保卫、反恐等工作。
副总经理	李海滨	男	1980 年 8 月	本科	历任天津港石油化工码头公司人企部质量体系管理员、企业综合管理员、党办主任助理、党办副主任、总经理办公室副主任（牵头）、总经理办公室主任、总经理助理，天津中燃船舶燃料有限公司党委副书记、代理总经理，现任临港港务副总经理。负责公司市场开发与分析、研究制定业务板块发展与规划、业务营运模式优化、业务计划与业务指标制定、商务结算、航线拓展与客户维护等工作。
业务经营部经理	刘洪斌	男	1983 年 6 月	本科	历任临港港务调度员、码头管理一部主管、业务部副部长、业务部部长、外派高管，现任临港港务业务经营部经理。负责业务经营部全面工作，综合部署公司港口生产、商务管理、货源开发、物流体系建设、客户服务管理以及对外沟通协调等主要业务工作。
安全环保部经理	董承赞	男	1976 年 9 月	硕士研究生	历任交通运输部第一航务工程勘察设计院综合设计所设计工程师，天津临港工业区建设开发有限公司项目发展部项目工程师，临港港务经营发展部员工、经营发展部副部长、经营发展部副部长主持工作、经营发展部部长、外派高管，现任临港港务安全环保部经理。负责公司安全环保部总体工作，统筹对接外部工作，指导、督促公司安全生产、消防安全、交通安全、职业健康、环境保护、应急工作。负责组织推进公司绿色港口中长期战略规划的制订和实施工作。
调度中心主任	梁彧卿	男	1984 年 12 月	硕士研究生	历任天津冀海船舶代理有限公司业务员，临港港务码头管理一部调度员、码头管理一部调度主管、码头管理一部副部长、业务部副部长主持工作、码头管理二部副部长、码头管理二部副部长、招商部部长、外派高管，现任临港港务调度指挥中心主任。负责主持调度中心全面日常工作,负责配合相关职能部门完善大沽口港区通航环境的建设、船舶进出港动态管理。
码头管理二部经理	郭强	男	1981 年 11 月	本科	历任临港港务码头管理一部调度员、码头管理一部副部长、招商部副部长主持工作、招商部部长、外派高管、码头管理一部部长，现任临港港务码头管理二部经理。负责码头管理二部的日常管理工作；全面负责粮油码头及筒仓区域的生产和各项管理工作，以及码头创新及改造提升工作。

（2）公司人员构成

截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务共有员工 116 人，其中自有职工 113 人；35 岁以下人员 19 人，占比 16.4%。

按学历分布，现有硕士 21 名，本科生 49 名，合计 70 名。本科及以上学历占比 60.3%，基本与 2024 年末持平。

按职称分布，现有正高级职称 2 名，高级职称 23 名，中级职称 42 名，合计 67 名，中高级及以上职称占比 57.8%，基本与 2024 年末持平。

表：运营管理实施机构的人员结构

年份		2025 年 9 月 30 日			2024 年末	
		总量（人数）	占比（%）	较上年变化率（%）	总量（人数）	占比（%）
人员构成	人员总量	116	100.0%	-3.3%	120	100.0%
	其中:自有职工	113	97.4%	-3.4%	117	97.5%
	35 岁以下人员	19	16.4%	-20.8%	24	20.0%
学历	硕士	21	18.1%	-8.7%	23	19.2%
	本科	49	42.2%	-3.9%	51	42.5%
	本科及以上占比自有人员	70	60.3%	-5.4%	74	61.7%
职称	正高级	2	1.7%	0.0%	2	1.7%
	高级	23	19.8%	-8.0%	25	20.8%
	中级	42	36.2%	-2.3%	43	35.8%
	中级及以上占比从业人员	67	57.8%	-4.3%	70	58.3%

8．近 3 年及一期财务情况

见本章“二、对原始权益人的尽职调查”之“（六）近 3 年及一期财务情况”部分。

9．公司的内部控制制度

见本章“二、对原始权益人的尽职调查”之“（四）组织架构、治理结构和内部控制情况”部分。

10．资信状况

见本章“二、对原始权益人的尽职调查”之“（七）资信状况”部分。

（三）不动产项目运营相关业务流程和制度

通过多年的不动产项目运营管理工作，临港控股和临港港务形成了一系列稳定、有效的不动产资产运营管理体系和业务流程。

1. 业务流程

本不动产项目运营业务属于港口粮食装卸业务，具体的业务流程详见本联合尽职调查报告“第不动产项目二章 对不动产项目的尽职调查”之“五、不动产项目情况”之“（六）不动产资产的现金流情况” 部分。

2. 管理制度

临港港务作为标的不动产项目的直接运营方，通过多年的不动产项目运营管理工作，形成了一系列稳定、有效的不动产资产运营管理制度。

（1）生产运营类

针对标的不动产项目的业务特点，临港港务制定了《2、3 号粮油码头散粮系统操作规程》《2、3 号粮油码头筒仓散粮出仓操作规程》《2、3 号粮油码头油船接卸操作规程》《2、3 号粮油码头中控室管理制度》，对不动产项目具体日常运营职责及工作规范进行指导，规范了相应的业务流程，确保运营工作的有序开展。

（2）安全管理类

为加强标的不动产项目的安全管理，临港港务制定了《危险作业安全管理制度》《2、3 号粮油码头船舶靠离泊及作业安全保障管理办法》《2、3 号粮油码头安全文明生产管理制度》等安全管理类制度，上述制度执行能有效控制作业风险、保障人员与资产安全。

（3）财务管理类

临港港务为建立健全财务管理体系，规范财务行为，防范经营风险，发挥财务部门在公司经营管理中的作用，根据《中华人民共和国会计法》《企业会计制度》等有关法律法规和规章制度，结合本公司实际情况，制定了《财务分析管理制度》《费用管理制度》《资金管理制度》《预算管理制度》等财务管理制度。

3、运营管理安排

（1）基金管理人

基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

1）及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等。

2）建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。

3）建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章。

4）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险。

5）制定及落实不动产项目运营策略。

6）签署并执行不动产项目运营的相关协议。

7）收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等。

8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等。

9）实施不动产项目维修、改造等。

10）不动产项目档案归集管理等。

11）按照《基础设施基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计。

12）依法披露不动产项目运营情况。

13）提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益。

14）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险。

15）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产。

16）中国证监会规定的其他职责。

（2）运营管理机构

基金管理人委托临港控股作为运营管理统筹机构、临港港务作为运营管理实施机构为项目公司、不动产项目提供运营管理服务，并负责以下运营管理职责：

1）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险。

2）制定及落实不动产项目运营策略。

3）签署并执行不动产项目运营的相关协议。

4）收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等。

5）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等。

6）实施不动产项目维修、改造等。

就上述运营管理工作，基金管理人、项目公司与运营管理机构（含运营管理统筹机构、运营管理实施机构）就标的不动产项目签订《运营管理服务协议》，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

4、基金管理人对运营管理机构的履职监督机制

《运营管理服务协议》已约定基金管理人对运营管理机构的履职监督机制，基金管理人对运营管理机构的监督检查权具体包括：(a)检查运营管理机构与不动产项目运营、

管理和维护相关的全部合同、文件以及其他资料；（b）运营管理机构运营情况，以及出具的运营管理定期/临时报告情况进行检查；（d）财务预算执行情况；（e）就基金管理人为维护基金份额持有人利益监督运营管理机构履职而合理认为必要的其他事项进行检查。

其中，基金管理人对运营管理机构从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件、履职情况、财务预算执行情况的检查频率不少于每半年 1 次。

5、突发事件的处理和披露机制

基金管理人和运营管理机构已设置突发事件及时响应处置披露机制。根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构将及时告知基金管理人已发生的与项目公司业务和不动产相关的重大事件。突发事件发生后，运营管理机构应当及时向基金管理人报告突发事件情况以及对不动产项目运营稳定性的影响，以及后续应对措施，并积极协助基金管理人防范化解相关负面影响

（四）项目资金收支和风险管控安排

1.现金流归集安排

（1）项目公司的账户管理

1）项目公司账户开立安排

项目公司将设立独立的基本户和运营收支账户，由基金管理人和监管银行按照《基本户账户管理协议》、《运营收支账户监管协议》共同对项目公司收入和支出进行管理。项目公司除开立运营收支账户、基本户外，原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后才可开立。该机制可以防范标的不动产项目现金流被混同和挪用，标的不动产项目现金流独立于原始权益人。

2）项目公司基本户未在托管行开立的原因及必要性

《固定资产贷款合同》的贷款用途为置换标的不动产项目的存量融资，贷款期限为23 年，贷款利率为 5Y LPR-51bp。根据《固定资产贷款合同》第六条条款的约定，临港港务应在建行天津自贸分行开立账户并用于收取临港港务的全部收入现金流（包括但不限于营业收入等）。

资产重组后，该笔贷款将随标的不动产项目资产一并转移至项目公司，项目公司将根据《固定资产贷款合同》的约定，在建行天津自贸分行开立收取项目公司的全部收入及支付该笔贷款利息的基本户。在当前市场环境下，本基金设置的外部银行借款的利率

水平较低，通过引入适当规模的银行借款，在其他条件不变的情况下，有助于提升本基金的可供分配金额，有利于提升本基金份额持有人的收益，因此本基金发行后项目公司保留该笔贷款并将项目公司基本户开立在建行天津自贸分行具备必要性。

（2）项目公司现金流归集安排和监管设置说明

在本基金运作期间，基金管理人、计划管理人及托管人将严格落实项目公司账户内资金的归集要求，限制账户的支出范围，强化对账户付款的监督，从而实现项目公司的资金闭环管理。

1）项目公司的收入直接归集到基本户

根据《基本户账户管理协议》，项目公司应当将基本户作为收取不动产项目运营收入及其他合法收入等款项的唯一账户。运营收入及其他合法收入包括但不限于：

①项目公司因不动产资产的运营、管理而取得的收入，包括但不限于港口作业包干费收入、库场使用费收入、停泊费收入、粮油廊道输送费收入；

②其他因不动产项目的合法运营管理和处置以及其他合法经营业务而产生的收入；

③项目公司获得的银行借款和关联方借款；

④项目公司获得的保险理赔收入；

⑤项目公司合法取得的项目公司运营收入以外的其他收入。

如项目公司基本户之外的其他银行账户收到不动产项目运营收入及其他合法收入等款项的，项目公司应在自知悉该情形之日起（含该日）的 5 个工作日内或自收到基金管理人、计划管理人或监管银行通知之日起（含该日）的 5 个工作日内，将前述不动产项目运营收入及其他合法收入等款项划付至项目公司基本户。根据上述安排，项目公司运营收入及其他合法收入将及时并直接归集到基本户。

2）基本户的支出范围受到严格的限制

根据《基本户账户管理协议》，基本户内资金的用途受到严格限制。监管期限内，基本户内的资金的使用仅限于以下用途：

①根据基金管理人批准的月度资金计划，按月向项目公司运营收支账户的转付资金，包括但不限于归还借款未偿本息余额、向股东分配股权投资收益、项目公司的运营管理服务报酬及其他支出；

②项目公司的职工工资薪酬；

③项目公司需缴纳的不动产项目相关各项税费（如有，增值税及附加、企业所得税、印花税、房产税、土地使用税、残保金等各项税金和规费）；

④经基金管理人批准的，向项目公司运营收支账户的转付未纳入月度资金计划的项目公司支出款项，包括但不限于海域使用金、专业服务费用及其他必要支出；

⑤基金管理人批准同意后进行基本户合格投资；

⑥基金管理人和监管银行批准同意的其他款项收支。

为避免歧义，监管期间内上述资金用途中的第①、④项需由基本户向运营收支账户进行转付资金，再由运营收支账户对外付款；资金用途第②、③、⑤、⑥项需经基金管理人和监管银行审批后可由基本户直接对外付款。

3）基本户的对外划款流程受到基金管理人、基金托管人的严格监督

①基本户的资金支出，需经基金管理人审批，基金托管人的分支机构即项目公司监管银行核对后完成划款。原则上应通过企业网银进行，当且仅当发生企业网银系统故障等原因导致企业网银无法按时完成划款的，方可采用柜台划款。

②基本户应开通企业网银划款权限，企业网银划款所用的网银盾配置 3 枚，项目公司通过企业网银划款需三级审批，其中具有一级制单权限的网银盾由项目公司保管，具有二级初审权限的网银盾由基金管理人保管，具有三级终审的网银盾由监管银行保管。基本户在通过企业网银对外支付时，必须同时经基金管理人、监管银行持有的网银盾共同操作方能完成，具体流程为：通过具有制单权限的网银盾发出电子付款申请，基金管理人通过其持有的具有初审复核权限的网银盾进行复核，监管银行通过终审复核权限的网银盾进行终审复核，基金管理人和监管银行均复核通过后资金才能对外支付。

③项目公司应在自监管期间起始日起 10 个工作日内向基本户开户行更新预留基本户的印鉴。预留印鉴中包含监管银行指定人员的人名章，并由监管银行保管其指定人员的人名章。基本户在通过柜台划款时，项目公司应通过指定邮箱向监管银行的指定邮箱发送经基金管理人审核通过的加盖项目公司财务章的用款申请等资料并邮件抄送基金管理人。监管银行审核划款审批表、相关材料及审批材料的表面一致性后，协助项目公司通过柜面办理资金划转。

④未经基金管理人和监管银行书面同意，项目公司不得向基本户开户行申请变更、销户、新增《基本户账户管理协议》以外的其他网银功能、更换预留印鉴或对预留印鉴进行挂失或对权限进行修改等手续。

4）运营收支账户的资金支出

根据《运营收支账户监管协议》，运营收支账户内的资金的使用权限仅限于以下用途：

①向资产支持证券管理人（代表专项计划）清偿债务本金、利息；

②清偿固定资产贷款合同的债务本金、利息；

③清偿对原始权益人或其关联方的债务本金、利息（如有）；

④向其股东支付股东分红（如有）；

⑤支付项目公司日常运营支出和费用及其他款项；

⑥进行合格投资；

⑦基金管理人认为有必要的其他款项。

根据《运营收支账户监管协议》，监管账户内资金的支付申请优先通过渤金网银渠道办理，渤金网银因故无法满足划款需求时，项目公司亦可选择网点柜面办理或邮件划款指令，柜面办理应符合柜面结算相关执行要求。

如项目公司的用款申请符合相关协议约定的，项目公司应通过指定邮箱向监管银行的指定邮箱发送经基金管理人审核通过的加盖项目公司财务章的用款申请等资料并邮件抄送基金管理人。项目公司在划款时，应及时向监管银行提交划款指令，监管银行对收到的项目公司及经管理人审核的文件进行表面一致性核对，核对无误后完成划款操作。

（五）运营管理机构独立部门的设立情况

1、相关独立部门的设立情况

运营管理实施机构为运营管理统筹机构控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施，运营管理统筹机构控制的其他一级子公司中不存在与运营管理实施机构直接构成同业竞争关系的主体。运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

2、避免利益冲突的措施

（1）临港控股作为不动产基金的运营管理统筹机构、临港港务作为不动产基金的原始权益人和运营管理实施机构，对避免同业竞争事项做出了承诺

承诺具体内容详见本尽调报告“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“四、同业竞争

与关联交易”之“（一）同业竞争”之“3．上述参与机构相关业务是否与本不动产项目存在同业竞争，如存在同业竞争，是否采用充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突”之“（2）与原始权益人、运营管理机构之间利益冲突的防范措施”之“6）发起人、原始权益人、运营管理机构出具关于避免同业竞争的承诺函”部分。

（2）《运营管理服务协议》中对可能出现同业竞争的缓释措施

承诺具体内容详见本尽调报告“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“六、不动产项目情况”之“（五）不动产资产的市场和客群情况”之“4．区域内现有在运营和已规划可比竞品分析”之“（3）大沽口港区在建粮食码头情况”部分。

（六）运营管理机构的职能分工、权责划分、协调机制

基金运作过程中，运营管理统筹机构与运营管理实施机构的职责与角色分工不同，具体如下：

1、运营管理统筹机构

临港控股作为本基金持有不动产项目的运营管理统筹机构，负责统筹和协调《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，包括但不限于：

（1）协调不动产项目资产政策沟通工作。

（2）协调不动产项目资产运营管理工作。

（3）根据运营管理统筹机构内部授权和相关管理制度，运营管理实施机构的重大人事变动应按要求向运营管理统筹机构报送审批，履行完毕内部程序后，将结果向基金管理人报备。

（4）根据运营管理统筹机构内部授权和相关管理制度，运营管理实施机构若发生 1）涉及入池项目竞争风险的新增项目投资；2）对运营管理收益权进行融资、抵质押、转让；需向运营统筹机构报送审批，履行完毕内部程序后，将结果向基金管理人报备。

（5）督促运营管理实施机构协助项目公司制定并持续优化基础设施运营管理制度，指导运营管理实施机构开展运营管理工作。

（6）督促运营管理实施机构协助项目公司按照年度运营管理方案及预算管理要求编制年度运营管理方案及运营预算草案，并完成内部审核后，报送至基金管理人及计划管理人。

（7）统筹运营管理实施机构协助项目公司按照报告要求编制月度、季度、半年度及年度运营报告及按基金管理人及监管机构的要求提供信息披露所需信息，并配合基金管理人、计划管理人完成信息披露工作。

2、运营管理实施机构

临港港务作为运营管理实施机构，具体实施《运营管理服务协议》约定的运营管理工作，接受由基金管理人或项目公司、临港控股发出的各项指令、要求、通知、授权等（但《运营管理服务协议》另有约定的除外），并进行具体落实和具体实施。

（七）尽职调查程序

1、项目组以书面审查、书面确认等方式就运营管理机构同类不动产项目运营管理经验、主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况和其他专业人员配备情况进行了核查，包括：获取并审阅运营管理统筹机构和运营管理实施机构管理层提供的同类不动产项目运营管理经验、主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况和其他专业人员配备情况的说明文件；获取了法律顾问出具的法律意见书并查阅其对上述事项出具的意见。

2、项目组以书面审查、书面确认等方式分别就运营管理机构运营相关业务流程、管理制度、风险控制进行了核查，包括：查阅运营管理机构运营相关业务流程、管理制度和风险控制制度。

3、项目组以书面审查、书面确认等方式就运营管理机构管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势进行了核查，包括：获取并审阅运营管理机构管理层提供的管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构等说明文件。

4、项目组以书面审查、书面确认等方式就运营管理机构利益冲突防范措施进行了核查，包括：查阅和评价运营管理机构防范利益冲突的安排；查阅并评价《运营管理服务协议》中关于利益冲突的防范措施；获取了法律顾问出具的法律意见书并查阅其对上述事项出具的意见。

四、对基金托管人和计划托管人的尽职调查

（一）基本情况

名称：渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）

住所：天津市河东区海河东路 218 号

办公地址：天津市河东区海河东路 218 号

法定代表人：王锦虹

成立时间：2005 年 12 月 30 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币壹佰柒拾柒亿陆仟贰佰万元整

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监许可〔2010〕893 号

联系人：丁晓光

联系电话：022 – 58314940

（二）发展概况

渤海银行于 2005 年 12 月成立，2020 年 7 月于香港联交所主板上市，注册资本达 177.62 亿元，内资法人股占比 65.09%，H 股占比 34.91%。截至 2025 年 6 月末，渤海银行集团资产总额为 1.82 万亿元，在岗职工超 1.3 万人。

渤海银行系 2003 年《中华人民共和国商业银行法》修订以来，国内唯一一家全新设立的全国性股份制商业银行。在 12 家同类银行中最为年轻，具备显著的后发优势，同时也是中国唯一一家由外资银行参与发起设立的全国性股份制商业银行。渤海银行始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，深入贯彻落实党的二十大及历次全会精神，认真贯彻党中央、国务院的决策部署，落实市委、市政府和监管部门的工作要求，遵循金融发展的基本逻辑以及“五篇大文章”的新时代金融主题，秉持“责任渤海、专业渤海、精细渤海”的理念，在公司治理、经营管理、业务产品、商业模式和科技支撑体系创新方面进行了不懈的探索，实现了资本、效益和风控的协同发展。

截至 2025 年 9 月末，渤海银行开业机构已覆盖全国 25 个省市自治区、5 个副省级城市和 1 个特别行政区，其中一级分行（含苏州、青岛、宁波 3 家直属一级分行和 1 家境外分行）34 家、二级分行 35 家、支行 292 家、社区小微支行 16 家，正式开业机构网点总数达 377 家。此外，专营机构资金运营中心于 2022 年 6 月设立，全资子公司渤银理财有限责任公司于 2022 年 9 月成立，并自 2023 年 2 月起作为运营主体独立开展业务。

（三）主要人员情况

屈宏志先生，高级经济师，拥有金融学硕士研究生学历、管理学博士学位。曾任职于中国建设银行，曾任中国建设银行天津市分行资产保全部兼法律事务部总经理、南开支行行长、和平支行行长，天津市分行行长助理、副行长、党委委员，江苏省分行副行长、党委副书记。现任渤海银行党委副书记、执行董事、行长。

邓蓓女士，高级经济师，硕士研究生学历，于 2009 年 3 月加入渤海银行。加入渤海银行之前，曾任职于中国人民银行系统，曾任中国人民银行天津分行计划处科员，货币信贷管理处、金融稳定处副主任科员，金融稳定处副处长。曾任渤海银行资产负债管理

部总经理助理，资金业务部总经理助理、副总经理，资产负债管理部副总经理、总经理，金融市场部、金融同业部总经理。现任渤海银行副行长，资金运营中心总经理。

（四）不动产基金托管业务主要人员情况

渤海银行总行设置托管业务部，下设市场营销、产品及业务推动、托管运营中心、稽核监督、需求与运维、基金业务外包服务六个团队，配备人员 70 余人。部门全体人员均具备本科以上学历，取得基金从业资格人员占比达 90%以上。

（五）基金托管业务经营情况

渤海银行于 2010 年 6 月 29 日获中国证监会、银监会核准开办证券投资基金托管业务，2011 年 5 月 3 日获中国保监会核准开办保险资金托管业务。渤海银行始终秉持“诚实信用、勤勉尽责”的宗旨，严格履行资产托管人职责，为投资者和金融资产管理机构提供安全、高效、专业的托管服务，并依据不同客户的需求，提供个性化的托管服务和增值服务，获得了合作伙伴的一致好评。

目前，渤海银行托管业务已涵盖信托计划保管、商业银行理财产品托管、证券投资基金托管、基金管理公司特定客户资产管理托管、证券公司客户资产管理托管、期货公司客户资产管理托管、私募投资基金托管、保险资金托管、客户资金托管、资管运营外包服务等业务品种。

（六）不动产托管业务经营情况、资信情况

渤海银行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。渤海银行托管了天津市首单公募 REITs 项目“博时津开科工产业园 REITs”，参与了市场上多笔类 REITs 产品的托管，包括国家电投-内蒙古能源类 REITs 等。

（七）内部控制制度

托管业务部具备全面、完善的制度控制体系，建立了管理制度、控制制度、岗位职责、业务操作流程，可保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员具备从业资格；业务管理严格实行复核、审核、检查制度，授权工作实行集中控制，业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，制约机制严格有效；业务操作区专门设置，实行封闭管理，全程监控；业务信息由专职人员负责，防止泄密；业务实现自动化操作，防止人为事故发生，技术系统完整、独立

（八）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

1．监督方法

依照《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套法规和基金合同的约定，对所托管基金的投资运作进行监督。利用业内普遍使用的基金监控系统，严格按照现行法律法规以及基金合同规定，对基金管理人运作基金的投资比例、投资范围、投资组合等情况进行监督，并定期编写基金投资运作监督报告，报送中国证监会。在日常为基金投资运作提供的基金清算和核算服务环节中，对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与开支情况进行检查监督。

2．监督流程

（1）每个工作日按时通过基金监控系统，对各基金投资运作比例控制指标进行例行监控，发现投资比例超标等异常情况，向基金管理人发出书面通知，与基金管理人进行情况核实，督促其纠正，并及时报告中国证监会。

（2）收到基金管理人的划款指令后，对涉及各基金的投资范围、投资对象及交易对手等内容进行合法合规性监督。

（3）根据基金投资运作监督情况，定期编写基金投资运作监督报告，对各基金投资运作的合法合规性、投资独立性和风格显著性等方面进行评价，报送中国证监会。

（4）通过技术或非技术手段发现基金涉嫌违规交易，以电话或书面形式要求管理人进行解释或举证，并及时报告中国证监会。

（九）尽职调查程序

1、项目组以书面审查、互联网检索等方式就基金托管人的设立、存续情况进行了核查，包括：查阅基金托管人的营业执照、公司章程等文件；登录企业信用信息网查询基金托管人的注册登记信息等。

2、项目组以书面审查等方式就基金托管人业务资质进行了核查，包括：查阅中国证监会和中国人民银行对于基金托管人业务资质的批复；查阅了银监会核发的基金托管人金融许可证。

3、项目组以书面审查等方式分别就基金托管人业务制度和流程、风险控制措施等进行了核查，包括：分别查阅基金托管人托管业务管理制度和业务流程说明文件；查阅了基金托管人资产托管风险控制指引和其他制度文件，并对其风险控制进行了解，包括但不限于内部风险控制情况、外部监督情况、内控管理制度和实施情况、托管系统与其运作情况、资金安全保障措施情况等。

4、项目组以书面审查、互联网检索等方式对基金托管人的资信水平进行了核查，包括：根据基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告及通过中国

证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、托管人注册地主管税务部门国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国裁判文书网、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索。

五、对中介机构的尽职调查

（一）财务顾问

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”）为不动产基金的设立提供财务顾问服务。根据上海市市场监督管理局于 2025 年 4 月 3 日向国泰海通证券核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000063159284XQ），中国证监会于 2025 年 4 月 3 日向国泰海通证券核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073757），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，国泰海通证券系有效存续的股份有限公司，不存在《中华人民共和国公司法》规定的应当终止的情形，国泰海通证券已依法获得从事证券承销及保荐的资质。

（二）评估机构

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司成立于 2011 年，公司总部设立于深圳，下设广州、南京、四川、武汉分公司。依托公司资源及强大的技术团队，面向全国为政府、国央企、金融机构及企业提供企业价值评估、单项资产及资产组评估、以财务报告为目的的评估、抵押贷款评估、司法协助服务、纾困资产、不良资产、资产证券化、公募 REITs、尽职调查、投融资管理咨询等多场景、多元化专业服务。

根据深圳市市场监督管理局于 2020 年 10 月 09 日向深圳世联核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300576874288Y）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，深圳世联系有效存续的有限公司，不存在《中华人民共和国公司法》规定的应当终止的情形，深圳世联的经营范围为“一般经营项目：投资管理、资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资咨询；经济贸易咨询；财务顾问；信息咨询；工程造价咨询；企业管理咨询；市场调研。（象牙及其制品除外，法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；许可经营项目：从事各类单项资产评估、企业整体资产评估；市场所需的其他资产评估或者项目评估，包括：房地产、机械设备、流动资产、无形资产等；从事土地评估业务；房地产咨询；策

划企业投资顾问（以上不含限制性项目）。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）”。

根据财政部和证监会颁发的《证券期货相关业务评估资格证书》，批准深圳世联从事证券、期货相关评估业务。

根据深圳市财政局备案公告（深财资备案[2017]020 号），深圳世联属于予以备案公告的评估机构之一。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息》，深圳世联已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

深圳世联已出具承诺函，承诺其具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性的行为。并承诺在评估过程中遵循客观、独立、公正，遵守一致性、一贯性及公开、透明、可校验原则，不随意调整评估方法和评估结果。

（三）审计机构

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中喜会计师事务所”）为不动产基金的设立提供会计、审计服务。

根据北京市东城区市场监督管理局于 2013 年 11 月 28 日向中喜会计师事务所核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110101085530 78XF），北京市财政局于 2018 年 1 月 25 日向中喜会计师事务所核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11000168），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中喜会计师事务所系有效存续的合伙企业，并取得了执行注册会计师法定业务的资格，且具有执行证券、期货相关业务的资质。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息》，中喜会计师事务所已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

（四）法律顾问

北京天达共和律师事务所就不动产基金的设立提供法律服务。

根据北京市司法局于 1995 年 5 月 12 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00016100C），天达共和为符合《中华人民共和国律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备为本基金提供法律服务的资质。

根据中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所备案基本信息情况表》，天达共和已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

（五）吞吐量上限预测机构

中交第一航务工程勘察设计院有限公司就不动产基金的设立提供项目通过能力（吞吐量上限）预测，根据天津市市河西市场监督管理局于 2025 年 7 月 24 日核发的统一社会信用代码为 91120103401360728F 的《营业执照》，并经项目组查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），中交第一航务工程勘察设计院有限公司系有效存续的有限责任公司。

六、尽职调查结论

经过尽职调查，项目组认为发起人、原始权益人依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，内部控制制度完善且有效，财务状况正常，对不动产项目享有完全所有权或经营权利，该权利不存在重大经济或法律纠纷，不动产项目转让合法有效且获得其他外部有权机构审批，不动产基金预计可合法取得不动产项目的所有权或经营权利，资信情况良好且不存在重大违法违规记录；运营管理机构依法设立并合法存续，具备持续经营能力，具备不动产项目运营管理资质与经验，已建立较为完善的相关业务、相关制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信情况良好，具有担任不动产项目运营管理机构的能力；基金托管人和计划托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任托管银行的能力；国泰海通证券具备为不动产基金的设立提供财务顾问服务的主体资格及相应资质；深圳世联具备为不动产基金的设立提供资产评估服务的主体资格及相应资质；中喜会计师事务所具备为不动产基金的设立提供会计、审计服务的主体资格及相应资质；天达共和具备为不动产基金的设立提供法律服务的主体资格及相应资质；中交第一航务工程勘察设计院有限公司具备为不动产基金的设立提供吞吐量上限预测的主体资格及相应资质。

第四章 尽职调查结论性意见

项目组通过尽职调查，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《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）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》《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 5 号——临时报告（试行）》等法律法规及其他有关规定，由项目组对不动产项目、发起人、原始权益人、运营管理机构、托管人、对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。与律师、审计机构、评估机构、吞吐量上限预测机构进行了充分沟通，认为：

不动产项目、发起人、原始权益人、运营管理机构、托管人、对交易有重大影响的其他交易相关方等符合相关的规定和条件，基金管理人及计划管理人特此出具本联合尽职调查报告。

本页无正文，为《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金、建信天津临港发展集团港口基础设施1号资产支持专项计划联合尽职调查报告》之盖章页。

基金管理人名称（盖章）：建信基金管理有限责任公司

计划管理人名称（盖章）：建信资本管理有限责任公司

2026 年 2 月 10 日

附件五：不动产项目评估报告

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津临港投资发展集团有限公司拟发行不动产投资信托基金涉及其持有的2、3号粮油码头工程项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值评估项目资产评估报告

世联资产预字 BJ2025060001 号

（共一册，第一册）

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

2026 年 2 月 5 日

目 录

声 明 **1**

资产评估报告摘要 **2**

资产评估报告正文 **4**

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 4

二、评估目的 8

三、评估对象和评估范围 8

四、价值类型 10

五、评估基准日 11

六、评估依据 11

七、评估方法 15

八、评估程序实施过程和情况 17

九、评估假设 19

十、评估结论 21

十一、特别事项说明 22

十二、评估报告使用限制说明 24

十三、评估报告日 24

十四、签名盖章 25

资产评估报告附件 **26**

声　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产由产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人需依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，其涉及的法律权属问题提示报告使用人注意。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

天津临港投资发展集团有限公司拟发行不动产投资信托基金涉及的天津临港港务集团有限公司持有的2、3号粮油码头工程项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值评估项目资产评估报告摘要

世联资产预字BJ2025060001号

天津临港港务集团有限公司、建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司：

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用收益法，对天津临港港务集团有限公司的2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：天津临港港务集团有限公司拟发行不动产投资信托基金，对涉及天津临港港务集团有限公司持有的2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组市场价值进行评估，为上述事宜提供价值参考。

评估对象：天津临港港务集团有限公司的2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值。

评估范围：天津临港港务集团有限公司持有的2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组涉及的资产及负债，包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程和无形资产）和流动负债。

评估基准日：2025年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，天津临港港务集团有限公司于评估基准日资产组账面价值91,303.17万元，资产组评估价值为287,200.00万元（大写金额为人民币贰拾捌亿柒仟贰佰万元整），评估增值195,896.83万元，增值率214.56%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	-			
非流动资产	2	92,586.99			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	87,566.08			
在建工程	6	19.57			
无形资产	7	5,001.34			
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	**92,586.99**			
流动负债	11	1,283.82			
负债合计	12	**1,283.82**			
资产组价值	13	**91,303.17**	**287,200.00**	**195,896.83**	**214.56**

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起半年。即自2025年9月30日起至2026年3月31日止。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天津临港投资发展集团有限公司拟发行不动产投资信托基金涉及其持有的2、3号粮油码头工程及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值评估项目

资产评估报告正文

世联资产预字BJ2025060001号

天津临港港务集团有限公司、建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司：

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司（以下简称"世联资产"或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用收益法，对贵公司拟发行不动产投资信托基金涉及的天津临港港务集团有限公司2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组在2025年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为天津临港港务集团有限公司、建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司，产权持有人为天津临港港务集团有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1.委托人一

注册登记情况

名称：天津临港港务集团有限公司

统一社会信用代码：91120116758144489J

类型：有限责任公司(法人独资）

住所：天津市滨海新区临港经济区浑河道529号（存在多址信息）

法定代表人：李占友

注册资本：360000万元人民币

成立日期：2004-3-26

营业期限：2004-3-26 至 2044-3-25

经营范围：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动；国内船舶代理；国际船舶代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；货物进出口；船舶拖带服务；国内集装箱货物运输代理；集装箱维修；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；木材销售；纸浆销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；化肥销售；煤炭及制品销售；金属制品销售；畜牧渔业饲料销售；建筑装饰材料销售；电子专用设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；食用农产品批发；食用农产品零售。（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）

2.委托人二

注册登记情况

名称：建信基金管理有限责任公司

统一社会信用代码：91110000717859226P

类型：有限责任公司(中外合资）

住所：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

法定代表人：生柳荣

注册资本：20000万元人民币

成立日期：2005-09-19

营业期限：2005-09-19 至 无固定期限

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

3.委托人三

注册登记情况

名称：建信资本管理有限责任公司

统一社会信用代码：91310000071236483G

类型：其他有限责任公司

住所：上海市虹口区广纪路738号2幢232室

法定代表人：王宇

注册资本：75000万元人民币

成立日期：2013-6-26

营业期限：2013-6-26 至 无固定期限

经营范围：从事特定客户资产管理业务以及法律、法规允许或相关监管部门批准的其他业务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】）

（二）产权持有人概况

1.注册登记情况

名称：天津临港港务集团有限公司

统一社会信用代码：911201167581444891J

类型：有限责任公司(法人独资）

住所：天津市滨海新区临港经济区浑河道529号（存在多址信息）

法定代表人：李占友

注册资本：360000万元人民币

成立日期：2004-3-26

营业期限：2004-3-26 至 2044-3-25

经营范围：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动；国内船舶代理；国际船舶代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；货物进出口；船舶拖带服务；国内集装箱货物运输代理；集装箱维修；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；木材销售；纸浆销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；化肥销售；煤炭及制品销售；金属制品销售；畜牧渔业饲料销售；建筑装饰材料销售；电子专用设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；食用农产品批发；食用农产品零售。（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。

2.历史沿革

产权持有人天津临港港务集团有限公司成立于2004年3月，由天津临港投资控股集团有限公司全资设立，企业注册资本360000万元人民币，实缴资本260000万元人民币。截至评估基准日，资产组所在企业各股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	实际出资额（万元）	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	天津临港投资控股集团有限公司	260000.00	360000.00	100
合计		260000.00	360000.00	100

3.经营业务及主要资产配置情况

本次资产组属于大沽口港区，该港区满足10万吨级双向、兼顾26.6万m3LNG船舶单向通航。航道全长36.5km，航道里程自1+948至12+335处，通航宽度375m，设计底高程-14.5m，可满足10万吨级船舶双向航行；航道里程自12+335至36+500处，通航宽度370m，设计底高程-15.0m，可满足26.6万m3LNG船舶单向航行和10万吨级船舶双向航行。

产权持有人的资产主要为2、3号粮油码头及配套设施设备，该码头位于临港区域粮油物流园区北端，岸线总长度为542米，拥有自动化卸粮设备和仓储设施。粮油区2、3号码头现有2个70000吨级散粮泊位，水工结构预留至100000吨级。粮油区公共筒仓共计有24座，仓容共28.6万吨；具备了转运、暂存、倒仓、汽运等多种灵活便捷的集疏港功能。

4.主要税项及政策

（1）主要税项

产权持有人主要税种及法定税率列示如下表：

税种	具体税率情况
增值税	按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	按计税基础的1.2%计缴。
土地使用税	按1.5每平方米计缴。

5.近三年一期的资产、负债和财务、经营状况

产权持有单位历史年度及评估基准日的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项 目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年9月30日
资产总额	92,581.25	92,564.13	93,505.80	92,586.99
负债总额	110,360.72	110,315.04	112,123.75	109,065.26
净资产	-17,779.46	-17,750.91	-18,617.96	-16,478.27
项 目	**2022年度**	**2023年度**	**2024年度**	**2025年1-9月**
营业收入	18,648.93	20,020.62	21,795.33	13,707.91
利润总额	7,051.24	8,240.45	8,830.19	4,274.17
净利润	5,288.43	6,180.34	6,622.64	3,205.63

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。以上财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜财审2025S03259号无保留意见的《模拟财务报表审计报告》。

6.委托人和产权持有人之间的关系

委托人一暨产权持有人；委托人二和委托人三为产权持有单位提供资产证券化服务。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司接受天津临港港务集团有限公司、建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司三方共同的委托，对拟发行不动产投资信托基金涉及的天津临港港务集团有限公司持有的2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经天津临港投资发展有限公司《董事会临时会议决议》、天津临港投资控股集团有限公司《第四届董事会 2025年第七次临时会议决议》和《天津临港港务集团有限公司股东决定》批准。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为天津临港港务集团有限公司的2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值。

（二）评估范围

评估范围为天津临港港务集团有限公司持有的2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组涉及的资产及负债。评估基准日，资产组评估范围包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程和无形资产）和流动负债（合同负债和其他流动负债），总资产账面价值为925,869,893.61元，总负债账面价值为12,838,243.24元，资产组价值合计913,031,650.37元；以上评估范围经审计机构、产权持有人以及委托方共同确认，具体资产类型和账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	备考报表账面价值	资产组账面价值
流动资产合计	0	0
固定资产	875,660,805.41	875,660,805.41
在建工程	195,724.13	195,724.13
无形资产	50,013,364.07	50,013,364.07
非流动资产合计	925,869,893.61	925,869,893.61
资 产 总 计	925,869,893.61	925,869,893.61
合同负债	12,111,550.23	12,111,550.23
应交税费	10,685,423.69	不涉及
其他流动负债	726,693.01	726,693.01
流动负债合计	23,523,666.93	12,838,243.24
非流动负债合计	1,067,128,938.16	不涉及
负债合计	1,090,652,605.09	12,838,243.24
净资产/资产组价值合计	-164,782,711.48	913,031,650.37

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。以上财务数据中备考报表账面价值经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜财审2025S03259号无保留意见的《模拟财务报表审计报告》；资产组账面价值摘自中喜财审2025S03259号无保留意见的《模拟财务报表审计报告》。

（三）主要资产情况

产权持有人的资产主要为：固定资产、在建工程和无形资产等。

以上资产的类型及特点如下：

1.固定资产

固定资产包括房屋建筑物、机器设备以及电子设备。

房屋建筑物主要包括2、3号粮油码头、门卫、道路及围墙、粮油物流中心配套用房、粮油物流中心库房、粮油物流中心配套用房室外及绿化、码头消防设施、

油管线工程、筒仓及配套项目工程、粮油连接廊道工程等。

机器设备主要包括2、3号粮油码头连续式机械卸船机、码头托辊带式输送机、码头移动式输油臂、码头带斗门机、环保除尘设备、码头供电控制系统设备、粮油产业园综合廊道输送机、粮油产业园综合廊道供电控制及配套设备。

电子设备主要包含散料秤数据远传设备、2、3#粮油码头无线覆盖、粮油物流中心地磅控制系统、移动式除尘器、移动围栏、供暖设备、办公电脑、电锅炉和办公家具等。

截至评估基准日，上述固定资产基准日账面净值为875,660,805.41 元，使用、维护、保养正常，权属清晰。

2.在建工程

在建工程主要为2、3#粮油码头供电系统改造工程。截至评估基准日账面净值为195,724.13元。

3.无形资产为土地使用权和海域使用权

（1）土地使用权已办理不动产权证书，账面价值共计50,013,364.07元，资产明细如下：

不动产权证号	产权持有人	出让性质	宗地面积(平方米)	用途	土地到期时间
津(2017）滨海新区临港经济区不动产权第1002332号	天津临港港务集团有限公司	出让	60,143.20	仓储用地	2067/7/11
津(2025）滨海新区临港经济区不动产权第0115270号	天津临港港务集团有限公司	出让	14,647.60	港口码头	2075/3/10
合计			74,790.80		

（2）海域使用权资产明细如下：

海域使用权证号	产权持有人	用海类型	项目性质	宗海面积（公顷））	海域等别	到期时间
国海证2012B12010700220号	天津临港港务集团有限公司	交通运输用海/港口用海	经营性	7.7394	二等	2062/6/25
合计				7.7394		

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

1、本次评估历史年度财务数据经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见中喜财审2025S03259号《天津临港港务集团有限公司项目公司模

拟财务报表审计报告》。

2、本次评估参考中交第一航务工程勘察设计院有限公司出具的《天津临港港务集团有限公司天津港临港工业港区2、3号粮油码头项目通过能力评估报告（项目代码：002225048）》，该报告明确了天津临港港务集团有限公司的2、3号粮油码头吞吐量上限为1093.80万吨。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是2025年9月30日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1.2025年3月14日，天津临港投资发展有限公司《董事会临时会议决议》；

2.2025年3月14日，天津临港投资控股集团有限公司《第四届董事会 2025年第七次临时会议决议》；

3.2025年6月9日，《天津临港港务集团有限公司股东决定》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席令第46号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第15号，2023年12月29日第十四届全国人大常务委员会第七次会议修订）；

3.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；

5.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

6.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；

7.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

8.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

9.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

10.《中华人民共和国土地管理法》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订 2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

11.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019年3月2日，根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订)；

12.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

13.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号修订）；

14.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；

15.《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发〔1992〕36号）；

16.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

17.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）；

18.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；

19.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号）；

20.国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发〔2001〕102号）；

21.《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）；

22.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号，2019年中华人民共和国财政部令第97号修订）；

23.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

24.《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）》；

25.《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（2020年8月6日，证监会公告〔2020〕54号，中国证券监督管理委员会）；

26.《关于修改《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第五十条的决定》（2023年10月20日，证监会公告〔2023〕55号，中国证券监督管理委员会）；

27.《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12月31日，上海证券交易所）；

28.《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12月31日，上海证券交易所）；

29.《中华人民共和国海域使用管理法》（2001年10月27日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过）；

30. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

13.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

14.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

15.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

16.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

17.《企业会计准则－基本准则》（2014年7月23日根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则-基本准则〉的决定》修订）；

18.其他与资产评估相关的准则依据等。

（四）权属依据

1. 国有土地使用权出让合同；

2. 不动产权证；

3. 海域使用权证；

4. 设备购置合同、发票等；

5. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 委托人提供的财务报表、审计报告；

2. 委托人提供的产权持有人可行性研究报告、技术尽调报告；

3. 产权持有人提供的重要协议、发票等财务、经营资料；

4. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；

5. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；

6. 委托人提供的盈利预测及相关资料；

7. 国家宏观、行业统计分析资料；

8. 可比上市公司的相关资料；

9. 同花顺iFinD数据端；

10. 市场询价资料。

（六）其他依据

1.委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；

2.产权持有人提供的《资产评估申报明细表》；

3.与产权持有人相关人员的访谈记录；

4.深圳市世联资产房地产土地评估有限公司数据资料；

5.产权持有人提供的其他有关资料；

6.中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《天津临港港务集团有限公司项目公司模拟财务报表审计报告》（中喜财审2025S03259号）；

7.中交第一航务工程勘察设计院有限公司出具的《天津临港港务集团有限公司天津港临港工业港区2、3号粮油码头项目通过能力评估报告（项目代码：002225048）》；

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

（2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

（2）预期收益所对应的风险能够度量；

（3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（成本法）适用的前提条件是：

（1）评估对象能正常使用或者在用；

（2）评估对象能够通过重置途径获得；

（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法。评估方法选择理由如下：

未选用成本法评估的理由：产权持有人主营业务为港口粮油装卸仓储服务，主要资产为港口基础建构筑物、自动化卸粮设备和仓储设施等资产。考虑到该项目获利的特点，采用成本法无法完整反映资产组的实际收益和价值，忽视了资产组整体获利能力，以体现资产组价值的全部内涵，因此本次评估不采用成本法。

未选取市场法评估的理由：产权持有人主营业务为港口粮油装卸仓储服务，资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：根据《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）》（简称“REITs 1号指引”）：“第四十四条 评估机构原则上应当以收益法作为不动产项目的主要评估方法”。评估人员在对资产组总体情况和历史经营情况进行了解和分析后，了解到产权持有人具备持续经营的条件，所处的行业也处于稳定发展的阶段，且产权持有人未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，因此对该资产组的评估符合上述收益法应用前提，本次产权持有人2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组评估适宜采用收益法。

（二）评估方法简介

I. 收益法

针对本项目的目的和特点，本次选用现金流量折现法模型测算资产组的价值。资产组是指与资产组经营相关的、评估基准日后项目未来现金流量所涉及的资产及负债。具体计算模型如下：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{NCF_i}{(1+r)^i}$$ -期初最低货币资金保有量

其中：P：资产组价值；NCF_i：详细预测期第i年资产组自由现金流量；r：税前折现率；n：详细预测期；i：详细预测期第i年。

（1）项目未来税前现金流量的计算

项目未来税前现金流量=EBITDA-资本性支出-营运资金追加额+期末营运资金回收额+期末资产回收额

=净利润+所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+期末营运资金回收额+期末资产回收额

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用+其他收益+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+期末运营资金回收额+期末资产回收额

（2）折现率的计算

基于收益法估值模型，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取所得税前加权平均资本成本（WACCBT）。公式如下：

$WACCBT=R_e\times[E/(D+E)]/(1-T)+R_d\times D/(D+E)$

其中：R_e为权益资本成本，$R_e=R_f+\beta\times ERP+R_s$（$R_f$为无风险回报率，β为系统风险系数，ERP为市场风险超额收益率，R_s为特有风险超额回报率）；R_d为债权资本成本；E为股权价值；D为付息债务价值；E/（D+E）为股权占总资本比率；D/（D+E）为债务占总资本比率；T为企业所得税率。

（三）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为收益法。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关规定，对评估对象涉及的资产组在2025年11月13日至2025年11月17日实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准

备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1.资产核实

（1）指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善产权持有人填报的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估申报明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2.尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解资产组及产权持有人的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）产权持有人的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）资产组的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）资产组的经营计划；

（4）评估对象、产权持有人以往的评估及交易情况；

（5）影响资产组生产经营的宏观、区域经济因素；

（6）资产组所在行业的发展状况与前景；

（7）其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有资源的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间买卖双方都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2.资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条

件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

3.交易假设

假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

4.有限年期假设

纳入评估范围的2、3 号粮油码头工程项目及粮油物流中心一期工程项目涉及海域使用权和土地使用权，两者终止日期不同。从资产组对应的经济活动以及经济活动依托的资产场景来看，核心收入为装卸收入，其他收入均为衍生业务，而装卸收入与海域使用权的相关性更高，故确定2、3 号粮油码头工程项目及粮油物流中心一期工程项目的收益期终止日期为海域使用权终止日期2062年6月25日。评估基准日为2025年9月30日，因此预测期为2025年10月1日至2062年6月25日。

序号	项目名称	土地使用权终止日期	海域使用权终止日期	收益期终止日期
1	2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期项目	2075/3/10、2067/7/11	2062/6/25	2062/6/25

（二）一般假设

1.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后产权持有人的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

2.假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

3.假设产权持有人相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准

日后不发生重大变化；

4.假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；

5.委托人及产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6.本次评估假设产权持有人于年度内均匀获得净现金流；

7.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

8.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次资产评估采用收益法对天津临港港务集团有限公司2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结果

经收益法评估，天津临港港务集团有限公司于评估基准日资产组账面价值91,303.17万元，资产组评估价值为287,200.00万元（大写金额为人民币贰拾捌亿柒仟贰佰万元整），评估增值195,896.83万元，增值率214.56%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	-			
非流动资产	2	92,586.99			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	87,566.08			
在建工程	6	19.57			
无形资产	7	5,001.34			
其中：土地使用权	8				

项　　目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
其他非流动资产	9				
资产总计	10	92,586.99			
流动负债	11	1,283.82			
负债合计	12	1,283.82			
资产组价值	13	91,303.17	287,200.00	195,896.83	214.56

收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

（二）评估结论使用有效期

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月。本评估结论的使用有效期自评估基准日起半年有效，自评估基准日2025年9月30日起至2026年3月31日止，超过本资产评估报告所列示的有效期评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

1、本次评估历史年度财务数据经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中喜财审2025S03259号无保留意见《天津临港港务集团有限公司项目公司模拟财务报表审计报告》。

2、本次评估参考中交第一航务工程勘察设计院有限公司出具的《天津临港港务集团有限公司天津港临港工业港区2、3号粮油码头项目通过能力评估报告（项目代码：002225048）》确定天津临港港务集团有限公司的2、3号粮油码头吞吐量上限。

（二）关于聘请专家个人协助工作的情况特别说明

无。

（三）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

无。

（四）关于评估程序受到限制的情形特别说明

无。

（五）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（六）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（八）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

（九）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

无。

（十）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3.本报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成，提请报告使用者注意。

4.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5.资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为天津临港港务集团有限公司、建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起半年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为2026年2月5日。

十四、签名盖章

（本页无正文，为签字盖章页）

资产评估师：



资产评估师：



深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

2026年2月5日

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

天津临港投资发展集团有限公司拟发行不动产投资信托基金涉及其持有的2、3号粮油码头工程项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值评估项目

资产评估说明

世联资产预字BJ2025060001号

（共一册，第一册）

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

2026年2月5日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 1

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分 资产评估说明 3

第一章 评估对象与评估范围说明 4

一、 评估对象与评估范围 4
二、 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量 6
三、 引用其他机构出具的报告结论的情况 6

第二章 资产核实情况总体说明 7

一、 资产核实人员组织、实施时间和过程 7
二、 影响资产核实的事项及处理方法 7
三、 核实结论 7

第三章 产权持有人经营分析 8

一、产权持有人的业务分析 8
二、产权持有人的财务分析 8
三、产权持有人财务报表的审查与调整 9
四、宏观及区域经济因素分析 9
五、所在行业现状与发展前景分析 12

第四章 收益法评估技术说明 14

一、收益法简介 14
二、收益法适用条件 14
三、收益预测的假设条件 14
四、评估计算及过程 16

第五章 评估结论及分析 28

一、评估结论及增减值原因分析 28

评估说明附件 30

第一部分　关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有人编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分　资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、产权持有人经营分析、收益法评估技术说明、评估结论及分析组成。详见下文。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

（一）评估对象

评估对象为天津临港港务集团有限公司持有的2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组市场价值。

（二）评估范围

评估范围为天津临港港务集团有限公司持有的2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组涉及的资产及负债。评估基准日，资产组评估范围包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程和无形资产）和流动负债（合同负债和其他流动负债），总资产账面价值为925,869,893.61元，总负债账面价值为12,838,243.24元，资产组价值合计913,031,650.37元；以上评估范围经审计机构、产权持有人以及委托方共同确认，具体资产类型和账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	备考报表账面价值	资产组账面价值
流动资产合计	0	0
固定资产	875,660,805.41	875,660,805.41
在建工程	195,724.13	195,724.13
无形资产	50,013,364.07	50,013,364.07
非流动资产合计	925,869,893.61	925,869,893.61
资 产 总 计	925,869,893.61	925,869,893.61
合同负债	12,111,550.23	12,111,550.23
应交税费	10,685,423.69	不涉及
其他流动负债	726,693.01	726,693.01
流动负债合计	23,523,666.93	12,838,243.24
非流动负债合计	1,067,128,938.16	不涉及
负债合计	1,090,652,605.09	12,838,243.24
净资产/资产组价值合计	-164,782,711.48	913,031,650.37

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。以上财务数据中备考报表账面价值经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，

并出具了中喜财审2025S03259号无保留意见的《模拟财务报表审计报告》；资产组账面价值摘自中喜财审2025S03259号无保留意见的《模拟财务报表审计报告》。

（三）企业主要资产情况

产权持有人的资产主要为2、3号粮油码头及配套设施设备，该码头位于临港区域粮油物流园区北端，岸线总长度为542米，拥有自动化卸粮设备和仓储设施。粮油区2、3号码头现有2个70000吨级散粮泊位，水工结构预留至100000吨级。粮油区公共筒仓共计有24座，仓容共28.6万吨；具备了转运、暂存、倒仓、汽运等多种灵活便捷的集疏港功能。以上资产的类型及特点如下：

1.固定资产

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、电子设备以及在建工程。

房屋建筑物主要包括2、3号粮油码头、门卫、道路及围墙、粮油物流中心配套用房、粮油物流中心库房、粮油物流中心配套用房室外及绿化、码头消防设施、油管线工程、筒仓及配套项目工程、粮油连接廊道工程等。

机器设备主要包括2、3号粮油码头连续式机械卸船机、码头托辊带式输送机、码头移动式输油臂、码头带斗门机、环保除尘设备、码头供电控制系统设备、粮油产业园综合廊道输送机、粮油产业园综合廊道供电控制及配套设备。

电子设备主要包含散料秤数据远传设备、2、3#粮油码头无线覆盖、粮油物流中心地磅控制系统、移动式除尘器、移动围栏、供暖设备、办公电脑、电锅炉和办公家具等。

截至评估基准日，上述固定资产基准日账面净值为875,660,805.41元，使用、维护、保养正常，权属清晰。

2.在建工程

在建工程主要为2、3#粮油码头供电系统改造工程。截至评估基准日账面净值为195,724.13元。

3.无形资产为土地使用权和海域使用权

（1）土地使用权已办理不动产权证书，账面价值共计50,013,364.07元，资产明细如下：

不动产权证号	产权持有人	出让性质	宗地面积(平方米)	用途	土地到期时间
津(2017)滨海新区临港经济区不动产权第1002332号	天津临港港务集团有限公司	出让	60,143.20	仓储用地	2067/7/11
津(2025)滨海新区临港经济区不动产权第0115270号	天津临港港务集团有限公司	出让	14,647.60	港口码头	2075/3/10
合计			74,790.80		

（2）海域使用权资产明细如下：

海域使用权证号	产权持有人	用海类型	项目性质	宗海面积（公顷））	海域等别	到期时间
国海证2012B12010700220号	天津临港港务集团有限公司	交通运输用海/港口用海	经营性	7.7394	二等	2062/6/25
合计				7.7394		

二、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

截至本次评估基准日，天津临港港务集团有限公司无其他表外资产。

三、引用其他机构出具的报告结论的情况

1、本次评估历史年度财务数据经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中喜财审2025S03259号无保留意见《天津临港港务集团有限公司项目公司模拟财务报表审计报告》。

2、本次评估参考中交第一航务工程勘察设计院有限公司出具的《天津临港港务集团有限公司天津港临港工业港区2、3号粮油码头项目通过能力评估报告（项目代码：002225048）》，该报告明确了天津临港港务集团有限公司的2、3号粮油码头吞吐量上限为1093.80万吨。

第二章　资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为收益法等评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2025年11月13日至2025年11月17日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报。

2.初步审查和完善产权持有人提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有人对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

未发现其他影响资产核实的事项。

三、核实结论

纳入评估范围内的资产核实结果与账面记录一致，产权清晰。

第三章 产权持有人经营分析

一、产权持有人的业务分析

天津临港港务集团有限公司持有的2、3号粮油码头及配套设施设备位于临港区域粮油物流园区北端，岸线总长度为542米，拥有自动化卸粮设备和仓储设施。现产权持有人已建成28.6万吨筒仓，具备了转运、暂存、倒仓、汽运等多种灵活便捷的集疏港功能，为客户提供粮油装卸服务和仓储周转服务。

二、产权持有人的财务分析

1.评估基准日及近三年一期的资产、负债和财务、经营状况

产权持有单位近三年一期的资产、负债状况和经营成果如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项 目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年9月30日
资产总额	92,581.25	92,564.13	93,505.80	92,586.99
负债总额	110,360.72	110,315.04	112,123.75	109,065.26
净资产	-17,779.46	-17,750.91	-18,617.96	-16,478.27
项 目	**2022年度**	**2023年度**	**2024年度**	**2025年1-9月**
营业收入	18,648.93	20,020.62	21,795.33	13,707.91
利润总额	7,051.24	8,240.45	8,830.19	4,274.17
净利润	5,288.43	6,180.34	6,622.64	3,205.63

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。以上财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜财审2025S03259号无保留意见的《模拟财务报表审计报告》。

2.税项及优惠政策

（1）税项

天津临港港务集团有限公司主要应纳税种及法定税率列示如下表：

税种	具体税率情况
增值税	按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	按计税基础的1.2%计缴。

税种	具体税率情况
土地使用税	按1.5每平方米计缴。

三、产权持有人财务报表的审查与调整

所谓财务报表的审查与调整是指评估人员对产权持有人提供的财务报表进行必要的审查，对其资产和收益项目根据评估的需要进行必要的分类或调整。

四、宏观及区域经济因素分析

2025年上半年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，统筹国内经济工作和国际经贸斗争，有效实施更加积极有为的宏观政策，国民经济顶住压力、迎难而上，经济运行总体平稳、稳中向好，生产需求稳定增长，就业形势总体稳定，居民收入继续增加，新动能成长壮大，高质量发展取得新进展，社会大局保持稳定。

初步核算，上半年国内生产总值660536亿元，按不变价格计算，同比增长5.3%。分产业看，第一产业增加值31172亿元，同比增长3.7%；第二产业增加值239050亿元，增长5.3%；第三产业增加值390314亿元，增长5.5%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长5.4%，二季度增长5.2%。从环比看，二季度国内生产总值增长1.1%。

（一）夏粮稳产丰收，畜牧业平稳增长

上半年，农业（种植业）增加值同比增长3.7%。全国夏粮总产量14974万吨，比上年减少15万吨，下降0.1%。上半年，猪牛羊禽肉产量4843万吨，同比增长2.8%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长1.3%、4.5%、7.4%，羊肉产量下降4.6%；牛奶产量增长0.5%，禽蛋产量增长1.5%。二季度末，生猪存栏42447万头，同比增长2.2%；上半年，生猪出栏36619万头，增长0.6%。

（二）工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势良好

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长6.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长6.0%，制造业增长7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长1.9%。装备制造业增加值同比增长10.2%，高技术制造业增加值增长9.5%，增速分别快于全部规模以上工业3.8和3.1个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长4.2%；股份制企业增长6.9%，外商及港澳台投资企业增长4.3%；私营企业增长6.7%。分产品看，3D打印设备、新能源汽车、工业机器人产品产量

同比分别增长43.1%、36.2%、35.6%。6月份，规模以上工业增加值同比增长6.8%，环比增长0.50%。6月份，制造业采购经理指数为49.7%，比上月上升0.2个百分点；企业生产经营活动预期指数为52.0%。1-5月份，全国规模以上工业企业实现利润总额27204亿元，同比下降1.1%。

（三）服务业增长加快，现代服务业发展良好

上半年，服务业增加值同比增长5.5%，比一季度加快0.2个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业增加值分别增长11.1%、9.6%、6.4%、5.9%。6月份，全国服务业生产指数同比增长6.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业，批发和零售业生产指数分别增长11.6%、8.4%、7.3%、6.9%。1-5月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长8.1%。6月份，服务业商务活动指数为50.1%，服务业业务活动预期指数为56.0%。其中，邮政、电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务、货币金融服务、资本市场服务、保险等行业商务活动指数位于55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，消费升级类商品销售形势较好

上半年，社会消费品零售总额245458亿元，同比增长5.0%，比一季度加快0.4个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额213050亿元，同比增长5.0%；乡村消费品零售额32409亿元，增长4.9%。按消费类型分，商品零售额217978亿元，增长5.1%；餐饮收入27480亿元，增长4.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、体育娱乐用品类、金银珠宝类商品零售额分别增长12.3%、22.2%、11.3%。消费品以旧换新政策持续显效，限额以上单位家用电器和音像器材类、文化办公用品类、通讯器材类、家具类商品零售额分别增长30.7%、25.4%、24.1%、22.9%。全国网上零售额74295亿元，同比增长8.5%。其中，实物商品网上零售额61191亿元，增长6.0%，占社会消费品零售总额的比重为24.9%。6月份，社会消费品零售总额同比增长4.8%，环比下降0.16%。上半年，服务零售额同比增长5.3%，比一季度加快0.3个百分点。

（五）固定资产投资继续扩大，制造业投资增长较快

上半年，全国固定资产投资（不含农户）248654亿元，同比增长2.8%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长6.6%。分领域看，制造业投资增长7.5%，房地产开发投资下降11.2%。全国新建商品房销售面积45851万平方米，同比下降

3.5%；新建商品房销售额44241亿元，下降5.5%。分产业看，第一产业投资同比增长6.5%，第二产业投资增长10.2%，第三产业投资下降1.1%。民间投资同比下降0.6%；扣除房地产开发投资，其他民间投资增长5.1%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资同比分别增长37.4%、26.3%、21.5%。6月份，固定资产投资（不含农户）环比下降0.12%。

（六）货物进出口持续增长，贸易结构继续优化

上半年，货物进出口总额217876亿元，同比增长2.9%。其中，出口130000亿元，增长7.2%；进口87875亿元，下降2.7%。民营企业进出口增长7.3%，占进出口总额的比重为57.3%，比上年同期提高2.3个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长4.7%。机电产品出口增长9.5%，占出口总额的比重为60.0%。6月份，进出口总额38527亿元，同比增长5.2%。其中，出口23394亿元，增长7.2%；进口15134亿元，增长2.3%。

（七）居民消费价格基本平稳，核心CPI温和回升

上半年，全国居民消费价格（CPI）同比下降0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降0.3%，衣着价格上涨1.3%，居住价格上涨0.1%，生活用品及服务价格持平，交通通信价格下降2.9%，教育文化娱乐价格上涨0.8%，医疗保健价格上涨0.3%，其他用品及服务价格上涨6.7%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降5.3%，粮食价格下降1.3%，鲜果价格上涨2.7%，猪肉价格上涨3.8%。6月份，全国居民消费价格同比上涨0.1%，环比下降0.1%。上半年，扣除食品和能源价格后的核心CPI同比上涨0.4%，比一季度扩大0.1个百分点。其中，6月份核心CPI同比上涨0.7%，比上月扩大0.1个百分点。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比下降2.8%。其中，6月份同比下降3.6%，环比下降0.4%。上半年，工业生产者购进价格同比下降2.9%。其中，6月份同比下降4.3%，环比下降0.7%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率略有下降

上半年，全国城镇调查失业率平均值为5.2%，比一季度下降0.1个百分点。6月份，全国城镇调查失业率为5.0%。本地户籍劳动力调查失业率为5.1%；外来户籍劳动力调查失业率为4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为4.8%。31个大城市城镇调查失业率为5.0%。全国企业就业人员周平均工作时间为48.5小时。二季度末，外出务工农村劳动力总量19139万人，同比增长0.7%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

上半年，全国居民人均可支配收入21840元，同比名义增长5.3%，扣除价格因素实际增长5.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入28844元，同比名义增长4.7%，实际增长4.7%；农村居民人均可支配收入11936元，同比名义增长5.9%，实际增长6.2%。从收入来源看，全国居民人均职工薪酬性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长5.7%、5.3%、2.5%、5.6%。全国居民人均可支配收入中位数18186元，同比名义增长4.8%。

总的来看，上半年更加积极有为的宏观政策发力显效，经济运行延续稳中向好发展态势，展现出强大韧性和活力。也要看到，外部不稳定不确定因素较多，国内有效需求不足，经济回升向好基础仍需加力巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，统筹国内经济工作和国际经贸斗争，坚定不移办好自己的事，进一步做强国内大循环，以高质量发展的确定性应对外部不确定性，推动经济持续平稳健康发展。

五、所在行业现状与发展前景分析

1、盈利特征决定了港口成为稳定现金流行业

港口是资源配置的枢纽，我国港口吞吐量全球领先。港口是海上运输与陆上运输的连接枢纽，是货物中转、换装和集散的场地，为集装箱、干 散货、液体散货客户提供运输中转、装卸搬运、仓储、堆场、配送等服务。我国港口经过多年发展，已经建成了领先世界的港口体系，目前我国沿海港口已形成环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体，共计18家上市公司。

港口行业目前已经进入成熟期。根据港口吞吐量及投资规模的变化，2000年以来我国港口行业的发展经历了三个阶段，2000至2008年高速成 长期，2008至2016年产能过剩期，2017至今平稳发展期。

港口业务的商业模式为，通过前期的资本开支建设港口经营设施，为下游航运客户提供装卸、搬运、仓储等港口服务并按照一定的费率，根据处理的货物吞吐量收取服务费，其中吞吐量主要取决于全球经济及腹地经济发展，并受港口产能制约，费率包含政策定价和市场定价部分，并受不同种类货物处理毛利率水平制约，成本端核心为职工薪酬、折旧摊销等相对固定成本。因此港口企业利润增长核心取决于：港口吞吐量增长、费率提升以及货物结构调整等。

港口行业盈利特征：1）吞吐量与宏观经济强相关；2）强地域属性，盈利能力依赖腹地经济特征；3）重资产投入，成本较为刚性。港口行业 盈利特征决定其成为稳定现金流行业。

2、港口行业边际改善带来投资机遇期

区域整合加速推进，港口发展进入新阶段。港口行业作为交通运输行业的重要组成部分，是支持国民经济持续发展的重要基础行业，其发展与宏观经济的发展密切相关，对于满足国家能源、原材料等大宗物资运输，支撑经济、社会和贸易发展以及提高人民生活水平、提升国家综合实力具有十分重要的作用。

2015 年宁波舟山港开始实施港口整合，2017 年 8 月，交通运输部发布关于学习借鉴浙江经验推进区域港口一体化改革的通知，自此掀起国内港口整合浪潮，福建、广西、辽宁、广东、山东、江苏、河北等省份也陆续加入整合队伍，“一省一 港”成为我国港口发展的新格局。

2025 年上半年，全国港口完成货物吞吐量 89.0 亿吨，同比增长 4.0%，其中二季度同比增长 4.7%。分结构看，内贸吞吐量同比增长 5.0%，外贸吞吐量同比增长 1.8%。完成集装箱吞吐量 1.7 亿标箱，同比增长 6.9%。

第四章　收益法评估技术说明

一、收益法简介

资产组评估中的收益法，是指通过将产权持有人持有的资产组预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

收益法是从资产组获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

二、收益法适用条件

（一）收益法的应用前提

1.产权持有人的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；

2.产权持有人获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；

3.产权持有人的未来收益年限可以合理预测。

（二）选择收益法的理由和依据

评估人员在对产权持有人总体情况和历史经营情况进行了解和分析后，了解到产权持有人具备持续经营的条件，所处的行业也处于稳定发展的阶段，且资产组未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，因此对该企业的评估符合上述收益法应用前提，本次产权持有人资产组评估适宜采用收益法。

三、收益预测的假设条件

本评估说明收益预测的假设条件如下：

（一）基本假设

1.公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有资源的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间买卖双方都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2.资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

3.交易假设

假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

4.有限年期假设

纳入评估范围的2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目涉及海域使用权和土地使用权，两者终止日期不同。从资产组对应的经济活动以及经济活动依托的资产场景来看，核心收入为装卸收入，其他收入均为衍生业务，而装卸收入与海域使用权的相关性更高，故确定2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目的收益期终止日期为海域使用权终止日期2062年6月25日。评估基准日为2025年9月30日，因此预测期为2025年10月1日至2062年6月25日。

序号	项目名称	土地使用权终止日期	海域使用权终止日期	收益期终止日期
1	2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期项目	2075/3/10、2067/7/11	2062/6/25	2062/6/25

（二）一般假设

1.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后产权持有人的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响；

4.委托人及产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5.假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

（三）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

2.假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写此份报告时所采用的

会计政策在重要方面保持一致；

3.假设产权持有人相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；

5.委托人及产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6.假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

7.本次评估假设产权持有人于年度内均匀获得净现金流；

8.假设评估基准日后产权持有人的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

9.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

10.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

四、评估计算及过程

（一）收益模型的选取

针对本项目的目的和特点，本次选用现金流量折现法模型测算资产组的价值。资产组是指与企业经营相关的、评估基准日后项目未来现金流量所涉及的资产及负债。具体计算模型如下：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{NCF_i}{(1+r)^i}$$ -期初最低货币资金保有量

其中：P：经营性资产价值；NCF_i：详细预测期第 i 年资产组自由现金流量；r：税前折现率；n：详细预测期；i：详细预测期第 i 年。

（1）项目未来税前现金流量的计算

项目未来税前现金流量=EBITDA-资本性支出-营运资金追加额+期末营运资金回收额+期末资产回收额

=净利润+所得税+利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+期末营运资金回收额+期末资产回收额

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用+其他收益+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+期末运营资金回收额+期末资产回收额

（2）折现率的计算

基于收益法估值模型，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取所得税前加权平均资本成本（WACCBT）。公式如下：

$WACCBT=R_e\times[E/(D+E)]/(1-T)+R_d\times D/(D+E)$

其中：R_e为权益资本成本，$R_e=R_f+\beta\times ERP+R_s$（$R_f$为无风险回报率，β为企业系统风险系数，ERP为市场风险超额收益率，R_s为企业特有风险超额回报率）；R_d为债权资本成本；E为股权价值；D为付息债务价值；E/（D+E）为股权占总资本比率；D/（D+E）为债务占总资本比率；T为企业所得税率。

（二）收益期和预测期的确定

1.收益期和预测期的确定

评估预测期的确定主要依托于资产组核心资产的权利期限，纳入评估范围的2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目涉及海域使用权和土地使用权，两者终止日期不同。从资产组对应的经济活动以及经济活动依托的资产场景来看，核心收入为装卸收入，其他收入均为衍生业务，而装卸收入与海域使用权的相关性更高，故确定2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目的收益期终止日期为海域使用权终止日期2062年6月25日。评估基准日为2025年9月30日，因此预测期为2025年10月1日至2062年6月25日。

序号	项目名称	土地使用权终止日期	海域使用权终止日期	收益期终止日期
1	2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期项目	2075/3/10、2067/7/11	2062/6/25	2062/6/25

（三）收益预测说明

对未来年度收益的预测是由产权持有人管理当局根据中长期规划提供的。评估人员分析了管理当局提出的预测数据并与管理当局讨论了有关预测的假设、前提及预测过程，基本采纳了管理当局的预测。

1.营业收入

（1）历史情况

2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目主营业务为粮油装卸、存储周转及附加产生的其他服务收入，历史年度收入统计如下表：

历史营业收入统计表

单位：人民币万元

项目	历史数据			
	2022年	2023年	2024年	2025年1-9月
1、港口作业包干费	15,167.78	17,522.51	18,123.14	11,691.01
1-1 粮食	15,014.38	17,296.56	17,981.75	11,673.24
1-2 食用油	153.40	225.96	141.39	17.76
2、码头停泊费	363.84	314.44	403.27	202.72
3、堆存费	2,030.03	924.71	1,657.61	646.14
4、粮油廊道输送费	1,004.64	1,161.01	1,497.51	1,082.65
5、其他	82.63	97.94	113.81	85.39
合计	**18,648.93**	**20,020.62**	**21,795.33**	**13,707.91**

A.港口作业包干费

港口作业包干费=吞吐量*港口作业包干费率

a.吞吐量预测：2025年10-12月吞吐量参考2025年1-9月吞吐量进行预测；2026年及以后年度吞吐量以2022年-2025年平均吞吐量为基础，并统计分析港口行业吞吐量数据，采用港口行业近十年吞吐量平均增长率3.80%预测未来年度数据。吞吐量上限为1093.80万吨，预测期内达到吞吐量上限后，以后年度吞吐量保持不变。

b.装卸作业包干费率：装卸作业包干费率实行市场调节价，预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，考虑历史年度市场波动较缓，2026年-2043年根据CPI指数以每三年增长率3%预测，后续年度保持稳定不变。

B.码头停泊费收入、粮油廊道输送费

码头停泊费收入、粮油廊道输送费=吞吐量*费用单价

a.吞吐量预测：2025年10-12月吞吐量参考2025年1-9月吞吐量进行预测；2026年及以后年度吞吐量以2022年-2025年平均吞吐量为基础，并统计分析港口行业吞吐量数据，采用港口行业近十年吞吐量平均增长率3.80%预测未来年度数据。吞吐量上限为1093.80万吨，预测期内达到吞吐量上限后，以后年度吞吐量保持不变。

b.费用单价预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，未来年度保持稳定。

C.堆存费收入

堆存费收入是发生在筒仓的堆存收入，历史年度筒仓处于满负荷运转。预测期内，堆存费以历史三年平均装载量及平均单价预测未来年度收入，并保持稳定，不设定增长。

D.其他收入

其他收入为港口码头其他零散服务收入，其他收入=吞吐量*费用单价。吞吐量预测与港口作业包干费中吞吐量预测保持一致。该部分收入单价以历史三年平均单价为基础并保持稳定，不设定增长。

有关营业收入的预测，详见《营业收入预测表》。

2.营业成本

营业成本在企业提供的成本费用预测的基础上，通过对企业历史营业成本明细项和经济性评价中成本明细项的分析，预测成本主要包括办公费、材料费、电费、电话费、服务费、职工薪酬等费用、光纤使用费、海域使用金、技术服务费、劳务费、水费、维修费、物业费、咨询服务费以及租赁费。历史年度主营业务成本如下表：

历史年度主营业务成本统计表

单位：人民币万元

序号	项目	历史数据			
		2022年	2023年	2024年	2025年1-9月
1	办公费	0.04	-	0.11	0.24
2	材料费	265.62	402.89	577.72	318.59
3	电费	640.99	755.59	832.17	478.91
4	职工薪酬	365.08	364.51	345.95	281.10
5	光纤使用费	-	5.99	10.48	7.86
6	海域使用金	9.17	9.17	9.17	6.87
7	技术服务费	30.15	29.45	57.97	13.22
8	劳务费	2,773.95	2,869.69	3,365.35	2,089.55
9	水费	17.67	19.63	16.11	16.24
10	维修费	258.60	173.41	178.35	160.93
11	物业费	7.64	1.58	13.85	1.40
12	咨询服务费	5.49	1.70	0.28	3.23
13	租赁费	7.55	22.64	32.08	
14	摊销费	80.11	80.11	80.11	79.56
15	折旧费	1,998.02	1,999.01	2,388.84	2,367.90
16	保险费	58.63	48.20	43.42	91.91
17	其他	0.42	0.42	0.49	4.45
合计		**6,519.13**	**6,783.97**	**7,952.45**	**5,921.95**

A.职工薪酬

职工薪酬的预测，结合评估基准日职工薪酬标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企

业职工薪酬制度每年上浮2.00%。

B.劳务费用

劳务人员为现场作业人员，长期外包给劳务公司，和外包公司签署作业合同，薪资结算与吞吐量有关。通过计算历史期劳务费用与收入的占比，取2022—2024年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算劳务费用。

C.海域使用金

海域使用金为按年征收。根据2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目的用海方式、对应的用海面积、征收标准计算海域使用金。

D.材料费、电费

材料费和电费的产生与主营业务相关，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取2022—2024年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算该部分成本。

E.维修费、光纤使用费、物业费以及租赁费

维修费主要是码头配套设施设备检维修产生的费用。光纤使用费为码头运营通信产生的费用。物业费为第三方为码头运营提供的物业管理等服务产生的费用。租赁费为码头运营租赁设备产生的费用。上述费用以历史三年平均成本为基数，根据CPI价格指数每三年考虑3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

F.保险费

根据保险公司提供的保险方案确定2025年保险费不含税预计费用为137.45万元，根据CPI价格指数每三年考虑3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

G.其他成本

其他成本：其他成本金额较小，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取2022—2024年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

有关营业成本的预测，详见《营业成本预测表》。

3.税金及附加预测

税金及附加包括：城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、环保税和印花税。历史年度税金及附加如下表：

历史年度税金及附加统计表

单位：人民币万元

序号	项目	历史数据			
		2022年	2023年	2024年	2025年1-9月
1	城建税	33.72	40.37	59.80	47.27

2	教育费	14.45	17.30	25.63	20.26
3	地方教育费及附加	9.64	11.53	17.09	13.51
4	房产税	2.27	2.27	2.27	1.70
5	土地使用税	4.70	4.70	4.70	3.52
6	车船税	0.62	0.68	0.62	0.09
7	环保税	2.81	2.95	0.04	0.04
8	印花税	6.59	8.35	9.55	0.93
9	其他	0.80			
税金及附加合计		**75.60**	**88.15**	**119.69**	**87.32**

其中城市维护建设税按应缴增值税额的7%计缴；教育费附加按应缴增值税额的3%计缴；地方教育费附加按应缴增值税的2%计缴；印花税结合历史年度收入比例预测；房产税、土地使用税按照现行有效的税收优惠政策中的计税依据及税率计算，房产税按计税基础的1.2%预测，土地使用税1.5元/平方米/年；环保税参考2024年年度数据预测未来年度；印花税按照其占历史年度营业收入的平均比重预测未来年度。

有关税金及附加的预测，详见《税金及附加预测表》。

4.销售费用预测

销售费用主要为销售人员的办公费、咨询服务费、招待费、技术服务费、差旅费、保安费、广告费及业务宣传费、码头水深测绘费、光纤使用费、职工薪酬等费用、安全生产费、航标维护费和防疫支出等。历史年度销售费用明细如下：

历史年度销售费用统计表

单位：人民币万元

序号	项目	历史数据			
		2022年	2023年	2024年	2025年1-9月
1	办公费	0.56	0.87	0.67	1.11
2	咨询服务费	5.43	6.25	9.02	3.95
3	招待费	0.05	2.93	0.12	0.17
4	技术服务费	19.75	45.13	54.43	63.57
5	差旅费	1.65	2.79	4.61	0.74
6	保安费	239.11	215.86	198.58	106.41
7	广告费及业务宣传费	0.29	4.39	0.14	-
8	码头水深测绘费	4.74	4.74	4.74	3.56
9	光纤使用费	18.97	14.43	8.51	4.21
10	职工薪酬	300.34	339.84	365.13	301.69
11	安全生产费	84.44	186.32	204.55	107.84
12	防疫支出	58.57	0	0.06	
合计		**733.89**	**823.56**	**850.55**	**593.25**

A.职工薪酬

职工薪酬的预测，结合评估基准日职工薪酬标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企业职工薪酬制度每年上浮2.00%。

B、保安费

根据企业日常管理需求保安人员数量较为稳定，与收入规模无直接关联关系。该费用以历史三年平均成本为基数，根据CPI价格指数每三年考虑3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

C、码头水深测绘费

码头水深测绘费主要是码头必要的测绘产生的费用，该费用较为稳定，与收入规模无直接关联关系，以历史三年平均成本为基数，根据CPI价格指数每三年考虑3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

D、安全生产费

根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》，交通运输包括道路运输、铁路运输、城市轨道交通、水路运输、管道运输。其中水路运输是指以运输船舶为工具的经营性旅客和货物运输及港口装卸、过驳、仓储。故被评估单位属于交通运输企业，该类型企业安全生产费以上一年度营业收入为依据，普通货运业务计提比例为1%，客运业务、管道运输、危险品等特殊货运业务计提比例为1.5%。

E、其他销售费用

评估人员根据各项费用在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取2022—2024年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

有关销售费用的预测，详见《销售费用预测表》。

5.管理费用预测

管理费用主要为管理人员的职工薪酬、办公费、宣传费、车辆费用、燃料费、物业管理费、水费、电费、维修费、租赁费、咨询服务费、路桥费、交通费、电话费、技术服务费以及其他等。历史年度管理费用明细如下：

历史年度管理费用统计表

单位：人民币万元

序号	项目	历史数据

		2022年	2023年	2024年	2025年1-9月
1	办公费	29.05	21.88	17.79	6.36
2	宣传费	32.48	8.62	8.50	0.47
3	车辆费用	5.17	6.27	5.11	2.36
4	燃料费	7.50	6.21	5.75	3.22
5	物业管理费	274.05	299.05	277.04	148.05
6	水费	9.93	18.36	14.64	8.42
7	电费	70.32	81.71	77.32	40.77
8	维修费	7.33	4.76	14.45	5.29
9	租赁费	6.88	8.22	4.16	2.11
10	咨询服务费	44.56	42.69	31.80	16.86
11	电话费	1.88	1.83	1.70	0.90
12	技术服务费	20.57	10.67	6.60	7.83
13	职工薪酬	233.69	214.12	207.53	141.19
14	其他	23.29	28.92	22.09	16.75
15	**合计**	**766.70**	**753.30**	**694.49**	**400.59**

A.职工薪酬

管理费用中的职工薪酬结合评估基准日职工薪酬标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企业职工薪酬制度每年上浮2.00%。

B、物业管理费、维修费

物业管理费为企业绿植租摆费，维修费为非码头运营产生的办公管理维修内容。上述费用与收入规模无直接关联关系，以历史三年平均成本为基数，根据CPI价格指数每三年考虑3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

C、其他管理费用

评估人员根据各项费用在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取2022—2024年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

有关管理费用的预测，详见《管理费用预测表》

（四）资产组自由现金流的预测

资产组自由现金流=EBITDA-资本性支出-营运资金追加额+期末营运资金回收额+期末资产回收额

1.EBITDA的预测

根据以上各收益指标的预测值，可以直接求得未来每年的EBITDA。

EBITDA=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用（不含利息支出）+其他收益+营业外收入-营业外支出

有关 EBITDA 的预测，详见《现金流量测算表》。

2.营运资金增加额预测

营运资金增加额系指资产组在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、应收账款等所需的基本资金以及应付的款项等。

营运资金的预测，一般根据企业最近几年每年营运资金占用额占营业收入的比例进行分析和判断，在历史平均比例水平基础上结合企业目前及未来发展加以调整。通过计算一个资金周转周期内所需的资金，确定每年企业营运资金需求量及营运资金占营业收入的比例。根据预测企业未来付现成本以及年度资金周转次数预估年营运资金需求量，确定年营运资金的占用额。

评估基准日正常营运资金=流动资产-流动负债=货币资金+应收款项-应付款项-应交税费

以后年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

有关营运资金的预测，详见《营运资金预测表》。

3.资本性支出的分析预测

资本性支出主要为维持企业经营生产能力，长期资产达到经济使用年限时的更新资本性支出。

对于更新资本性支出，按照评估基准日存量资产以及新增资产的规模、根据每一项资产的经济使用年限和已使用年限，详细预测其更新资本性支出发生的时点，结合更新资本性支出的总金额平均到预测期各年度进行预测。本次评估范围内更新资本性支出主要是机械设备、其他等的更新支出。

4.期末残值的分析预测

本次评估期末营运资金回收额按照营运资金期末占用额确认。期末资产回收额根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》约定：“本合同约定的使用年期届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前1年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下土地的，出让人应当予以批准。土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要

未获批准的，土地使用者应当交回国有建设用地使用权证书，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施由出让人收回根据残余价值给予土地使用者相应补偿。”本次评估假设土地使用权属于无偿收回，故不考虑期末残余价值；宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施等固定资产按照《天津市国有建设用地使用权出让合同》约定和企业会计准则以其全部资产账面原值的5%计提残余价值，作为本次期末回收额。

（五）折现率的确定

基于收益法估值模型，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取所得税前加权平均资本成本（WACCBT）。公式如下：

WACCBT=Re×[E/(D+E)]/(1-T)+Rd×D/(D+E)

其中：Re为权益资本成本，Re=Rf+β×ERP+Rs（Rf为无风险回报率，β为企业风险系数，ERP为市场风险超额收益率，Rs为企业特有风险超额回报率）；Rd为债权资本成本；E为股权价值；D为付息债务价值；E/（D+E）为股权占总资本比率；D/（D+E）为债务占总资本比率；T为企业所得税率

（1）无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据公司质控简报，10年期以上国债在评估基准日的到期年收益率为1.86%，本评估报告以该收益率作为无风险收益率。

（2）β的确定

本次评估我们是选取同花顺iFinD数据端公布的β计算器计算对比公司的β值，对比公司的β值为含有自身资本结构的β值，将其折算为不含自身资本结构的β值，如下：

1）计算对比公司的βu

βU=βL/[1+(1-T)×D/E]

式中： D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的βU计算出来后，取其平均值作为产权持有人的βU。

2）计算产权持有人βL

根据以下公式，计算产权持有人βL

βL=βU×[1+(1-T)×D/E]

将产权持有人βL 作为计算产权持有人 WACC 的β。

（3）资本结构

收益法评估，采用的资本结构为可比公司资本结构平均值作为目标资本结构或产权持有人真实资本结构。

通过分析产权持有人与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合产权持有人未来年度的融资规划情况，最终采用目标资本结构作为产权持有人的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

（4）市场风险溢价的确定

市场风险溢价是市场期望报酬率与无风险报酬率之差。其中，市场期望报酬率 Rm 以中国 A 股市场指数的长期平均收益率为基础进行计算。本次选用沪深 300 指数作为标的指数，自交易开始以年为数据频率计算几何平均数得到市场期望报酬率 Rm，再减去相应年份的平均无风险报酬率 Rf，从而确定市场风险溢价 Rm-Rf。经测算，目前中国市场风险溢价为 7.03%。

（5）公司特有风险调整系数 Rs 的确定

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合投资收益率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资收益率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额收益率。

公司特别风险溢价主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，一般认为这些特别风险包括，但不局限于：客户聚集度过高特别风险、产品单一特别风险、市场集中特别风险、原材料供应聚集过高特别风险、公司治理风险、管理者特别风险等。综合以上因素及结合企业目前经营现状，确定本次评估公司特有风险调整系数为 1.5%。

（6）债权收益率的确定

债权收益率实际上是被评估企业的债权人期望的投资收益率。不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资收益率也不尽相同，因此企业的债权收益率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

鉴于债权收益率需要采用复利形式的到期收益率；同时，在采用全投资现金

流模型并且选择行业最优资本结构估算 WACC 时，债权收益率 Rd 应该选择该行业所能获得的最优的 Rd，因此，一般应选用投资与标的企业相同行业、相同风险等级的企业债券的到期收益率作为债权收益率指标。

本次评估采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）五年期利率 3.50%作为债权收益率。

（7）税前加权平均资本成本的确定

加权平均收益率利用以下公式计算：

WACCBT=Re×[E/(D+E)]/(1-T)+Rd×D/(D+E)

其中：WACCBT 为加权平均收益率；E 为股权价值；Re 为股权收益率；D 为付息债权价值；Rd 为债权收益率；T 为企业所得税率。

根据上述计算得到所得税为 25%时，产权持有人税前加权平均资本成本为 7.02%。

WACC 的计算详见《加权平均资本成本计算表》。

（六）收益法测算结果

经综上分析及计算，截至评估基准日 2025 年 9 月 30 日，天津临港港务集团有限公司 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组收益法的评估值为人民币 287,200.00 万元。

第五章 评估结论及分析

一、评估结论及增减值原因分析

本次资产评估收益法对天津临港港务集团有限公司2、3号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组市场价值进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结果

经收益法评估，天津临港港务集团有限公司于评估基准日资产组账面价值91,303.17万元，资产组评估价值为287,200.00万元（大写金额为人民币贰拾捌亿柒仟贰佰万元整），评估增值195,896.83万元，增值率214.56%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	-			
非流动资产	2	92,586.99			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	87,566.08			
在建工程	6	19.57			
无形资产	7	5,001.34			
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	**92,586.99**			
流动负债	11	1,283.82			
负债合计	12	**1,283.82**			
资产组价值	13	**91,303.17**	**287,200.00**	**195,896.83**	**214.56**

收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

评估增值原因主要为：账面价值为资产组原始建造（取得）成本经会计折旧摊销后的资产净值，评估值为资产组未来获利能力的体现，该资产组盈利能力持

续稳定，状态较好，故评估基准日的评估价值大于账面价值。

（二）评估结论使用有效期

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月。本评估结论的使用有效期自评估基准日起半年有效，自评估基准日2025年9月30日起至2026年3月31日止，超过本资产评估报告所列示的有效期评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。国家法律、法规另有规定的除外。

资产评估结果汇总表（收益法）

评估基准日：2025年9月30日

产权持有单位名称：天津临港港务集团有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	-			
非流动资产	2	92,586.99			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	87,566.08			
在建工程	6	19.57			
无形资产	7	5,001.34			
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	**10**	**92,586.99**			
流动负债	11	1,283.82			
负债总计	**13**	**1,283.82**			
净资产	**14**	**91,303.17**	**287,200.00**	**195,896.83**	**214.56**

评估机构：深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

现金流量期算表

项目名称：XXX项目

（*数据来源于项目可研，仅供测算参考用途勿作它用）　　金额单位：人民币万元

序号	计算期				建设期																																	
	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月	2025年7-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年	2063年上半年
一、资金流入	19,648.28	28,535.51	31,750.53	15,797.95	6,747.38	19,750.28	23,481.95	23,555.28	23,555.28	24,749.67	30,497.13	35,547.07	36,399.62	35,512.97	45,410.61	47,171.49	52,554.40	54,664.34	56,797.92	58,975.77	59,499.62	61,997.32	62,433.89	48,710.23	48,772.23	48,488.12	48,999.29	48,514.82	48,917.76	48,915.12	48,915.74	48,915.74	48,915.74

002225048
TJ9472/W2
Re（1）

天津临港港务集团有限公司

天津港临港工业港区2、3号粮油码头工程

通过能力评估报告



中交第一航务工程勘察设计院有限公司

2025年09月

中国·天津

项目单位：天津临港港务集团有限公司

编制单位：中交第一航务工程勘察设计院有限公司

工程咨询单位资信证书等级：甲级

业务范围：水运（含港口河海工程）
证书编号：甲 022024010572
发证机关：中国工程咨询协会

工程设计资质证书等级：工程设计综合资质甲级

业务范围：承担资质证书许可范围内的工程设计业务、承担与资质证书许可范围相应的建设工程总承包、工程项目管理和相关的技术、咨询与管理服务业务。承担业务的地区不受限制。【许可行业：煤炭、化工石化医药、石油天然气（海洋石油）、电力、冶金、军工、机械、商务粮、核工业、电子通信广电、轻纺、建材、铁道、公路、水运、民航、市政、农林、水利、海洋、建筑】
证书编号：A112000208
发证机关：中华人民共和国住房和城乡建设部
发证日期：2023 年 12 月 22 日

项目主管总经理：

项目主管总工程师：

专业总工程师：刘仲松

承办单位：中交第一航务工程勘察设计院有限公司港航事业部

事业部主管总经理：赵娟（正高级工程师）

事业部主管专业总工程师：郭建睿（高级工程师）

参加本工程的事业部专业总工程师：张晋恺（高级工程师）孙景龙（正高级工程师）

项目负责人：杨松姗（高级工程师） 李佩祎（工程师）

专业负责人及参加人员：

专业	专业设计负责人		参加人员			
	姓　名	职　称	姓　名	职　称	姓　名	职　称
总平面	杨松姗	高级工程师	吴明臻	高级工程师	张晋恺	高级工程师
			赵家硕	助理工程师		
运量预测与国民经济分析	孟令辉	正高级工程师	钱运通	助理工程师	孙景龙	正高级工程师
			许小兵	正高级工程师		
装卸工艺	李佩祎	工程师	岳金灿	高级工程师	郭建睿	高级工程师
			崔建勋	高级工程师		
油品装卸工艺	丁万丰	高级工程师	邓伟勇	高级工程师	乔剑华	高级工程师

目　录

第 1 章　概述 1
第 2 章　工程设施现状及运营现状 3
第 3 章　吞吐量预测 8
第 4 章　总平面布置 16
第 5 章　泊位通过能力计算 21

第1章 概述

1.1 项目单位概况

项目单位为天津临港港务集团有限公司。天津临港港务集团有限公司前身为成立于2004年3月的天津临港工业港务有限公司，目前注册资金为36亿元人民币。公司的经营范围为天津滨海新区天津港保税区临港区域的港口、航道、码头及相关陆域设施的建设、开发、经营、货物装卸、仓储及物流等业务。

1.2 项目地理位置及规模

1.2.1 项目地理位置

天津港是我国北方最大的综合性外贸港、国家主枢纽港，位于我国环渤海地区港群的中心位置，地处华北平原东北部，距北京170km。地理坐标：北纬38° 59′ 08″；东经117° 42′ 05″。环渤海地区是我国东部沿海三大经济开发重点地区之一，经济影响力广大，投资活跃。天津港是我国北方地区重要的物流中心，最大的人工港，也是亚欧大陆桥的东桥头堡之一。它在促进我国内外贸易以及京、津等城市的经济发展方面起着重要作用。

大沽口港区是天津港的重要组成部分，位于渤海湾的西侧，海河入海口南侧，处于环渤海经济圈的中心地带，距离塘沽中心区约10km。其北侧以海河口南治导线为界，西临海防路。

大沽口港区位于大沽沙航道南侧，是为装备制造、石油化工和粮油加工等临港产业服务为主的港区。港区西侧建有通用泊位和液体化工品泊位，港区东侧主要为重型装备制造和粮油加工企业服务。本工程位于西港池通用作业区。

1.2.2 项目评估范围

本次评价范围为天津港临港工业港区2、3号粮油码头工程，为2个70000吨级散粮泊位，水工结构预留至100000吨级。

1.3 研究依据和过程

1.3.1 有关文件

1）本项目咨询合同；

2）交通运输部和天津市人民政府联合审批的《天津港总体规划》（2024-2035年）

1.3.2 执行规范

（1） 《海港总体设计规范》（JTS165-2013）；

（2） 其它中华人民共和国交通运输部颁发的行业标准、规范；

1.3.3 参考资料

（1）天津临港港务集团有限公司提供的营运资料；

（2）天津临港港务集团有限公司提供的到港船型统计资料；

（2）天津临港港务集团有限公司提供的码头现状设施设备、装卸效率等参数；

1.3.2 编制过程

受天津临港港务集团有限公司委托，我公司对天津临港港务集团有限公司天津港临港工业港区2、3号粮油码头工程开展通过能力评估工作。

1.4 主要研究结论

根据计算结果可知，现有自营泊位等级、设备规模下，在后方筒仓、及企业筒仓进行相应支持的前提下，泊位通过能力可达到900.1万吨/年，其中散粮880万吨/年，植物油20.1万吨/年。

在增加散粮泊位装卸设备、后方有相应企业筒仓支撑条件下，未来散粮能力将提升至1073.7万吨/年，相应支持的前提下，未来泊位总通过能力可达到1093.8万吨/年。

1.5 问题与建议

（1）上述通过能力评估基于现状泊位等级（包括已经核定的减载靠泊能力）、在册设备、近年到港船型、近年实况吞吐量完成情况进行计算评估的，后续泊位等级提升、码头设备改造、货类调整、到港船型趋势变化，都会影响泊位通过能力。

（2）评估能力需在报告中提出的在建筒仓、企业散粮筒仓配套支持下完成。

（3）本评估结论为基于现状及部分在建仓储设施的理论计算，与实际到港船型、货物品类关系较大，所以不应作为对企业自营泊位考核、后评价等依据。

第2章 工程设施现状及运营现状

2.1 港口设施状况

2.1.1 港口发展状况

天津港是我国北方最大的综合性港口和主要贸易口岸，是支撑京津冀协同发展、“一带一路”建设，促进三北地区对外开放、全面参与经济全球化进程的重要枢纽。目前天津港智慧绿色枢纽港口建设已经取得明显成效，航运和临港产业加快发展，国际航运中心排名升至全球第21位，已具备建设世界一流港口的良好基础。

天津港现已形成以东疆港区、北疆港区和南疆港区为主体，大沽口港区初具规模，大港港区、高沙岭港区起步发展，北塘港区、海河港区为补充的“一港八区”总体布局。其中北疆、东疆、南疆三大港区为北方国际航运核心区的主要载体，北疆、东疆以集装箱运输为主，南疆以散货运输为主，大沽口、高沙岭、大港三个港区以服务临港产业为主。**下文天津港指上述港区统称。**

大沽口港区是天津港的重要组成部分，位于渤海湾的西侧，海河入海口南侧，处于环渤海经济圈的中心地带，距离塘沽中心区约10km。其北侧以海河口南治导线为界，西临海防路。

2.1.2 港口设施状况

（1）天津港

截至2024年底，全港已建成生产性泊位165个，包括万吨级及以上泊位132个，码头岸线总长48.2公里，综合通过能力5.11亿吨。北疆港区和南疆港区是天津港的主体港区。其中，北疆港区现有泊位51个，综合通过能力1.55亿吨，分别占全港相应总量的31%和31%；南疆港区现有泊位41个，综合通过能力2.2亿吨，分别占全港的25%和43%。已建有新港航道（包括主航道和北航道）、大沽沙航道、大港航道、高沙岭航道等进出港航道，主航道达到30万吨级。

全港码头泊位基本情况参见下表。

2024年天津港生产性码头泊位现状表

表2-1

	泊位数			泊位综合通过能力	
	生产性泊位	其中：万吨级及以上泊位	码头岸线长度	小计	集装箱
	（个）	（个）	（m）	（万吨）	（万TEU）
全港合计	165	132	42279	51090	1422
北疆港区	51	51	15046	15477	1016
南疆港区	41	29	10720	21914	0
东疆港区	10	10	3367	4080	406
大沽口港区	22	21	5340	4173	0
高沙岭港区	4	4	962	605	0
大港港区	19	17	4915	4221	0
海河港区	16	0	1505	520	0
北塘港区	2	0	424	100	0

（2）大沽口港区

大沽口港区位于大沽沙航道南侧，是为装备制造、石油化工和粮油加工等临港产业服务为主的港区。港区西侧建有部分通用泊位和液体化工品泊位，港区东侧主要为重型装备制造和粮油加工企业服务。

截至2024年12月31日，港区岸线总长约25.3公里，已开发岸线约13.3公里，待开发岸线约12公里，在建泊位2个，港界内陆域面积约25.5平方公里。港区已建成万吨级以上泊位34个，港区岸线除公共岸线外，还包括造修船、海工装备制造、粮油、液体化工等岸线。

港区现有粮油泊位3个，其中1号中粮佳悦码头为1个10万吨级散粮泊位，为货主专用码头；2、3号粮油码头工程为临港港务自营公共运输码头，即本次评估码头。

（3）本次评价范围的泊位概况

天津港临港工业港区2、3号粮油码头工程为2个70000吨级散粮泊位，水工结构预留至10万吨级。

设计年吞吐量为800万吨，其中散粮600万吨/年，植物油200万吨/年。

（4）本次评价范围泊位配套仓储情况

1）筒仓现状

2、3号粮油泊位已配套建设公共筒仓共计有24座，平均一个仓约1.2万吨。仓容共28.6万吨。散粮周转量约240万吨/年。

2）在建筒仓

为配套2、3号散粮泊位仓储，港区在2、3号粮油泊位后方正在建设2个项目共建设40座单仓容量1万吨粮食筒仓。

（5）主航道现状

大沽沙航道服务大沽口港区，满足10万吨级双向、兼顾26.6万m^3LNG船舶单向通航。航道全长36.5km，航道里程自1+948至12+335处，通航宽度375m，设计底高程-14.5m，可满足10万吨级船舶双向航行；航道里程自12+335至36+500处，通航宽度370m，设计底高程-15.0m，可满足26.6万m^3LNG船舶单向航行和10万吨级船舶双向航行。

2.2 港口生产运营状况

（1）天津港

2023年，天津港完成货物吞吐量5.59亿吨、集装箱吞吐量2219万TEU，分别占津冀沿海的29%、87%。除了在区域集装箱运输中发挥了重要的枢纽作用外，天津港还是华北和西北地区能源、原材料运输的主要中转港。从货类结构看，天津港运输以集装箱、煤炭、金属矿石、石油及制品为主，2023年占比分别为34%、12%、21%、13%，详见表2-2。

2023年天津港分货类吞吐量

单位：万吨、万TEU **表2-2**

	总计		出港		进港	
	合计	外贸	合计	外贸	合计	外贸
合计	55880	32506	27998	11348	27882	21158
1.煤炭	6809	441	6793	431	16	10
2.石油及制品	7470	3867	3272	360	4198	3507
内：原油	5463	2519	2555	55	2908	2464
3.金属矿石	11689	11564	102	13	11587	11551
4.钢铁	3973	2860	3648	2831	325	29
5.非金矿	710	643	166	156	544	487

	总计		出港		进港	
	合计	外贸	合计	外贸	合计	外贸
6.粮食	**1511**	**1229**	**251**	**3**	**1260**	**1225**
7.其他	23718	11903	13766	7555	9952	4348
8.集装箱	2219	1136	1127	586	1092	550

（2）大沽口港区

大沽口港区以钢铁、粮油、建材、液体化工品、重大件等运输为主，主要服务后方先进装备制造、石油化工、粮油加工等临港产业发展，结合综合保税区相关业务，兼顾部分中转运输功能。

大沽口港区近年来吞吐量发展情况如下。

大沽口港区近年吞吐量表

单位：万吨 **表2-3**

年份	钢材	设备及其它件杂	粮油	散货	液化品	合计
2016年	369	1349	**326**	91	736	2872
2017年	422	669	**377**	174	1001	2643
2018年	447	621	**485**	149	1103	2805
2019年	455	541	**524**	144	1216	2880
2020年	506	845	**588**	138	1456	3532
2021年	762	1249	**650**	127	1419	4207
2022年	813	959	**721**	172	1117	3782
2023年	730	1076	**777**	218	1098	3899

临港港务公司近年粮油吞吐量表

单位：万吨 **表2-4**

货类	2025年1季度	2024年	2023年	2022年
大豆	95.82	422.04	442.76	374.25
小麦	0.00	69.29	0.00	2.39
高粱	0.00	14.92	20.75	1.50
玉米	0.00	20.77	35.70	46.59
植物油	0.00	6.65	15.07	10.23
总计	95.82	533.67	514.28	434.95

2.1.3 现状评价

大沽口港区作为天津港重点发展的港产联动港区，重点服务先进装备制造、航空航天、粮油加工等临港工业发展。近年来，随着临港产业规模的持

续发展，港口腹地对大沽口港区的货物运输需求也在相应增长。为满足腹地运输需求，大沽口港区也在逐年开发建设中，港区基础设施水平逐年提升，港区对腹地产业的支撑作用愈发明显。

天津港保税区临港区域具备身处京津冀地区以及背靠“三北”地区的区位优势，已经成为大批粮油龙头企业抢滩的重要区域。经过多年的发展，临港粮油加工、机械制造等产业集群已初具规模，成为北方最大的粮油食品加工、设备制造基地之一。同时，天津港保税区临港区域正在进一步完善并出台一系列助力产业发展的政策和相关规划。

近年来我国经济的快速增长，人们生活水平提高，食用油用量大幅提高，我国油脂油料需求强劲，对大豆的消费需求不断扩大。根据相关统计信息分析，2023～2024年度我国大豆新增供给量为11880万吨，其中包括国产大豆产量2080万吨和大豆进口量9800万吨，预计年度大豆榨油消费量约为9990万吨。

随着天津滨海新区战略位置的不断提升，天津滨海新区的油脂加工企业近几年得到了迅猛的发展；同时陆续有大型粮油企业在进行项目扩建。目前越来越多的粮油行业看中了临港区位优势，包括众多国内外粮油头部企业。根据调研了解到，目前临港粮油产业园已引进了中粮、中储粮（与京粮合作）、京粮、利达粮油、香驰、普罗旺斯集团、北大荒等多家大型粮油食品加工项目。随着越来越多的企业入驻，一个集粮油加工、储存、贸易、物流于一体的“大粮油”产业链正在形成并不断完善，未来天津港的散粮接卸需求量会呈增长趋势。

第3章 吞吐量预测

3.1 吞吐量预测

3.1.1 港区运营定位

根据已批复的《天津港总体规划（2024-2035）》，大沽口港区规划以钢铁、粮油、建材、液体化工品、重大件等运输为主，主要服务后方先进装备制造、石油化工、粮油加工等临港产业发展，结合综合保税区相关业务，兼顾部分中转运输功能。

3.1.2 腹地经济社会及交通发展

（1）腹地经济社会发展

天津港经济腹地广阔，能够服务和辐射的范围包括京津冀及中西部地区的14个省、市、自治区，总面积近500万km^2，占全国面积的52%。天津港70%左右的货物吞吐量和50%以上的口岸进出口货值来自天津以外的各省区，对腹地的辐射力和影响力较强。随着环渤海经济的振兴、中部崛起和西部大开发的推进，天津港腹地经济发展潜力巨大，为天津港提供了良好的条件。

京、津、冀、晋4省市是天津港主要的经济腹地，京、津、冀、晋4省市经由天津港运输的货物总量占天津港货物总吞吐量的80%左右，其中天津市为20%，北京市和河北省为46%，山西省10%以上。

天津港腹地拥有北京、天津两大直辖市，拥有华北一大片沿海区域和我国主要煤炭生产基地“三西”地区（山西、陕西、蒙西）。其腹地纵深可达甘肃、新疆，并开通了经二连、阿拉山口出境抵达蒙古、中亚、欧洲及中东各国的两条新亚欧大陆桥，具有得天独厚的腹地优势。

1）直接经济腹地

①北京市

北京市经济的发展侧重于耗能少、污染小、技术含量高、附加值高的项目。依据这一原则，将重点发展汽车、电子、通讯、服装、纺织、机械、化工、专用金属材料、建材、家电等行业。2023年全年实现地区生产总值43760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值

37129.6亿元，增长6.1%。三次产业构成为0.2∶14.9∶84.8。全年北京地区进出口总值36466.3亿元，比上年增长0.3%。其中，进口30466.3亿元，与上年持平；出口6000.1亿元，增长2.0%。

《京津冀协同发展规划纲要》，明确北京市为“全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心”。随着京津冀协同化发展的深入实施，北京将疏解非首都核心功能，调整优化城市布局和空间结构，构建现代化交通网络系统，扩大环境容量生态空间，推进产业升级转移，推动公共服务共建共享，加快市场一体化进程，打造现代化新型首都圈。北京原则上不再发展一般制造业，将做大做强战略性新兴产业，加快新一代信息技术、生物、新材料、航空航天、高端装备、制造业创新发展；大力发展生产性服务业及节能环保朝阳产业。

②河北省

河北省地处华北平原，中环京津、东临渤海、西接山西能源基地。其粮食、棉花、油料产量居全国前十位，能源、冶金、建材、纺织在全国具有一定优势。全省已基本形成以煤炭、纺织、冶金、建材、化工、机械、电子、石油、轻工、医药等十大产业为主体，布局基本合理的资源加加工结合型工业经济结构。

2023年河北省全省生产总值实现43944.1亿元，比上年增长5.5%。其中，第一产业增加值4466.2亿元，增长2.6%；第二产业增加值16435.3亿元，增长6.2%；第三产业增加值23042.6亿元，增长5.5%。三次产业比例为10.2:37.4:52.4。全省人均生产总值为59332元，比上年增长5.8%。改革开放以来，外向型经济增长迅速，外贸市场趋于多元化，2023年河北省进出口总值完成5818.4亿元，比上年增长7.4%。对外开放的广度深度不断拓展，主动融入“一带一路”战略，深化与欧美日韩、东南亚、港澳台的务实合作，加快实施《京津冀协同发展规划纲要》，协同发展规划体系初步形成。

“十四五”时期，河北省将继续推进京津冀协同创新共同体建设，完善高质量发展体系，推动经济结构优化，争取实现创新能力明显提高，产业基础高级化、产业链供应链创新链现代化水平大幅提升，实体经济和先进制造业、数字经济加快发展，农业基础更加稳固，城乡区域发展协调性明显增强，

综合经济实力和各级政府财力显著提高。

③天津市

近年来，天津市持续推进“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局的实施，加强供给侧结构性改革，深入贯彻新发展理念，推动高质量发展。在京津冀协同发展方面，“一基地三区”建设取得明显进展，天津市积极承接北京非首都功能疏解，引进北京项目3062个，到位资金4482亿元。优化提升承接载体，滨海—中关村科技园累计注册企业2012家，一批总部机构和优质项目签约落户。主动支持服务雄安新区建设，天津港雄安新区服务中心挂牌成立。“通武廊”地区“小京津冀”改革试验加快实施。 --“轨道上的京津冀”初具雏形，京滨、京唐、津兴铁路加快建设，城际交通网络不断完善。智慧港口、绿色港口、枢纽港口建设实现重大突破，集装箱吞吐量超过1800万标准箱。在质量效益发展方面，呈现稳步提升势头。新动能培育壮大，动力结构、产业结构、财税结构日益优化。科技创新能力明显提高，航空航天、装备制造、石油化工、汽车工业等优势产业加快转型升级。

2023年天津市全市地区生产总值16737.30亿元，按不变价格计算，比上年增长4.3%,增速比上年加快3.3个百分点。其中,第一产业增加值268.53亿元，比上年增长1.2%；第二产业增加值5982.62亿元，增长3.2%；第三产业增加值10486.15亿元，增长4.9%。三次产业结构为1.6:35.7:62.7。

“十四五”期，天津市将立足全国先进制造研发基地定位，加快培育战略性新兴产业，改造提升传统优势产业，壮大新动能底盘，巩固工业发展基本盘。争取到2025年，新一代信息技术形成5000亿级产业集群，装备制造、汽车制造、石油化工分别形成3000亿级产业集群，新材料、现代冶金、轻工纺织分别形成2000亿级产业集群，生物医药、新能源分别形成1000亿级产业集群，航空航天产业形成500亿级产业集群；制造业增加值占地区生产总值的比重达到25%，工业战略性新兴产业增加值占规模以上工业增加值比重达到40%。北方国际航运枢纽地位更加凸显，智慧港口、绿色港口建设实现重大突破。

2）其它经济腹地

天津港间接腹地主要包括山西、陕西、内蒙古、河南，以及新疆、甘肃、

宁夏、青海等八省区。该地区是我国中部崛起和西部大开发战略实施的重点地区，也是我国最重要的能源、原材料生产和供应基地，煤炭储量占全国总量的70%以上，能源矿产成片分布，储量相对集中，具备建设特大型综合能源基地的资源和条件，对全国能源结构和布局都有重要影响。

当前，上述地区经济发展步伐加快，实力有所增强。随着国家“东部率先、中部崛起、西部大开发”战略的实施，间接腹地经济发展步伐不断加快。

以上各省区以资源型工业体系为主，对沿海港口的需求不断增强。充分利用自身优势，现已形成以能源、化工、冶金、机械制造为支柱的重工业体系。近年来随着腹地工业化进程的深入，以原油、铁矿石为代表的原材料外贸进口和煤炭、焦炭、粮食等物资的外运需求在稳步增长，对沿海港口运输的需求旺盛。

（2）腹地综合交通运输发展

天津港主要腹地交通发达，铁路密集，公路四通八达，拥有较为完善的综合交通运输体系。

1）腹地交通运输现状

——公路

京津冀一体化公路网基本形成，目前已经建成津石高速天津西段、唐廊高速（一期）、京秦高速、京台高速4条高速公路和7条普通国省道接口路，对外高速公路接口增加至16个,实现31个普通省际接口与京冀同标准对接。市域骨干公路网实现连网贯通，建成“津城”绕城高速、“滨城”绕城高速，建成G104、九园公路等外环线国道功能外迁工程，建设了一批区区互通互联工程。海空两港集疏运网络加快完善，建成疏港联络线、塘汉公路，正在建设津石高速天津东段、塘承高速滨海新区段等集疏运通道，启动天津港集疏运专用货运通道的建设工作。

——航空

天津市初步形成国内干支结合，国际主要通航东北亚、东南亚和欧洲的客运航线网络，开通客运航线270条、通航城市159个，开通货运航线20条、货运通航城市20个，建成大通关基地一期、中外运二期、顺丰电商产业园。

——铁路

天津市四条高铁通北京（京津、京沪、京滨、津兴铁路）、一条高铁通雄安（津保铁路）格局正在加快形成，初步实现京津雄0.5至1小时通达。市域货运铁路环线基本建成，建成大北环、西南环线、南港铁路和进港三线等铁路及新港北集装箱中心站，建成南疆矿石铁路等铁路专用线，基本形成环放式市域货运铁路网和“北进北出、南进南出”集疏港铁路网。铁路客运服务更加便捷惠民，京津城际延长线实现公交化运行，成功开行津蓟市郊列车、京蓟城际列车。

——管道

天津港油品外输管线13条，运输能力4500万吨/年。其中，原油外输管线3条，运输能力3000万吨/年；成品油外输管线9条，运输能力1450万吨/年；液体化工品1条，运输能力50万吨/年。原油管线方面，外输管线仅与中石化、中石油腹地炼厂相连。

2）发展规划

根据《天津市综合交通运输“十四五”规划》到2035年，基本建成便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智能先进、安全可靠的现代化高质量综合立体交通网。国际性综合交通枢纽城市地位进一步凸显，全面建成世界一流智慧绿色国际海港枢纽、国际航空物流中心和区域航空枢纽。综合立体交通网连通效能进一步增强，基本实现“2—3—6—18出行交通圈”（双城之间20分钟通达、京津雄30分钟通达、京津冀主要城市60分钟通达、全国主要城市180分钟通达）、“3—1—2—3快货物流圈”（京津冀主要城市3小时送达、国内1天送达、周边国家2天送达、全球主要城市3天送达）。交通基础设施质量、智能化与绿色化水平和安全保障能力居全国前列，交通运输全面适应人民日益增长的美好生活需要，支撑本市基本建成社会主义现代化大都市。

完善公路集疏运体系。实现津石高速、塘承高速全线贯通，形成天津港通往西部、北部地区的便捷通道。规划建设天津港集疏运专用货运通道，形成北部港区“四横三纵、北进北出、南进南出”集疏运网络。港区内建设北港路南延等工程，形成港区内南北向疏解通道。

完善铁路集疏运体系。协调中国国家铁路集团有限公司、河北省推动霸州—徐水—涞源—张家口铁路、津蓟铁路扩能改造及北延工程前期工作，打通连接西部、北部腹地的铁路动脉。推动建设汉双、汉周联络线和汉沽编组站，优化市域港口集疏运通道。建成新港北铁路集装箱中心站第二线束，积极推动南疆“公转铁”配套铁路扩容等专用线建设，适时推进进港三线延伸至集装箱码头。

天津天津港保税区临港区域北区铁路专用线工程正在进行策划，由既有临港铁路自李港铁路东大沽车站东咽喉引出，于现状的铁路线路所处接轨。专用线近期运量360万吨/年，远期运量490万吨/年。甲醇、汽油、石脑油、柴油、煤油、轻质燃料油、原油等危险品货物为主，兼顾部分散杂货运输。

3.1.3 港口吞吐量预测

3.1.3.1 预测思路、依据和采用的预测方法

报告将以港口后方相关产业的发展及运输需求为基础，充分考虑大沽口港区的功能定位及规划布局，结合本项目功能定位和建设条件，对本项目的吞吐量进行分析预测。吞吐量预测主要综合了货源调查法、供需平衡法、专家预测法等方法，对不同货种的运输需求进行分析得出。

3.1.3.2 港区吞吐量预测

根据分析，近期临港区域新增公共散粮运输需求约605万吨/年，预计届时大沽口港区服务公共运输需求的粮食吞吐量共计将达到约1119万吨/年（不含中粮佳悦）。考虑未来临港粮油产业的进一步发展，预计大沽口港区粮食年吞吐量未来将达到1500万吨左右。

类型	企业名称	公共运输需求现状	临港公共运输预计新增	公共运输预计总量
油脂加工企业	临港京粮	99.8	15	114.8
	临港路易达孚	139.6		139.6
	邦吉正大	122.3		122.3
	天津九三		50	50
	汇福粮油-三河		50	50
粮食储备	临港中储粮（渤海40路）	77.6	130	207.6
	临港中储粮（ADM北侧新建70多万吨）		200	200

类型	企业名称	公共运输需求现状	临港公共运输预计新增	公共运输预计总量
贸易类	临港丰沃科技	25		25
	中粮贸易	28	10	38
	中粮国际		150	150
	厦门建发	17		17
油脂	春金	4.7		4.7
合计		514	605	1119

结合其实际通过能力，粮油区2#、3#泊位预计承担吞吐量将达到880万吨，在进行码头设备升级后，将承担约1075万吨/年。

3.2 船型预测

3.2.1 国内相关船型现状及发展趋势

（1）散货船

随着世界干散货海运量的增长，世界干散货船队不断扩大，船型也经历了迅速向大型化和专业化发展的过程。世界干散货船队主要从事煤炭、矿石、粮食等大宗干散货运输。从目前世界干散货船队构成情况来看，5万吨级以下的灵便型船和6～7万吨级的巴拿马型船舶艘数保有量较多；而在载重吨保有量中，15万吨级的好望角型船则占有最大的比重，其次为巴拿马型船。

根据克拉克森数据，截至2024年1月，世界万吨级以上的干散货船队13622艘、总计100808万载重吨，平均吨位为74004载重吨。从船型上看，船只数量最多的主要集中在4～6.5万吨级，船舶数量和载重吨占总运力的31.24%和23.67%；12万～22万吨级艘数有1596艘占比仅11.72%，但运力占比最高，占总运力的29.54%，22万吨级及以上有262艘。

干散货船分为2～3万吨级、3～5万吨级灵便型、6～7万吨级巴拿马型、10～17.5万吨级好望角型四大类。2～3万吨级散货船适于沿海和近洋散货运输；3～5万吨级灵便型运营灵活、用途广泛，可以满载进出大多数港口，主要用于煤炭、矿石、散粮、矿建等沿海和近洋运输；6～7万吨级巴拿马型为沟通太平洋与大西洋的最佳船型，是有代表性的散货船，广泛应用于煤炭、粮食、矿石、化肥的海上运输；10～17.5万吨级好望角型主要承担远距离的煤炭、矿石运输。20万吨级以上的干散货船基本上用于铁矿石运输。

根据相关资料显示，目前有部分散货船也在参与件杂货的海运运输，参与杂货运输的散货船型可达到2-5万吨级及以上。

（2）杂货船

杂货船是世界上船舶数量最多的船型。杂货船船型比较复杂，以小型船居多。截至2024年初，世界上千吨级以上的杂货船队保有量为10407艘、载重吨为4220万吨，平均载重吨为4055吨。从船型结构来看，世界杂货船队主要集中在2万吨级及以下。形成上述结构的原因主要是杂货品种繁多，挂靠港口多，单航次运量小，装卸效率提高难度大。由于集装箱运输快速发展，以传统方式运输的杂货逐步减少，预计今后这种发展趋势仍将维持一段时期。从未来杂货船的交付情况看，未来杂货船船型仍以5000～40000载重吨为主。

我国杂货船的构成与世界杂货船队构成相似，运力呈现缓慢递增趋势。在我国杂货运输中，因钢材和其它件杂货货值较高、批量较小，在整船运输的情况下，目前我国各港到港杂货船型明显小于矿石、煤炭、粮食等到港船型。今后杂货船沿海船型以0.3～1.5万吨级为主；远洋船型以0.7～4万吨级为主。

3.3.2 船型预测

船型预测主要是参考现有类似货物运输船型构成，结合相应船型的发展趋势，结合经验分析。

目前，世界散粮运输主力船型为6万～8万吨级的巴拿马型，本项目进口粮食主要是从北美、南美进口，利用巴拿马运河运输最为经济合理，目前6万～8万吨级巴拿马型船是由大西洋通过巴拿马运河到太平洋的最佳船型，在粮食运输中广泛应用。考虑巴拿马运河的扩建，目前国际远洋散粮运输船有增大至10万吨级的趋势。从目前天津港到港散粮船舶情况看，其主力船型为巴拿马型散货船。根据散粮运输船舶的发展情况，以及本项目粮食货物的流量流向情况，预计未来本项目到港散粮船将以5～10万吨级船型为主。而本项目为7万吨级泊位，10万吨级船舶需减载后进港。

第 4 章 总平面布置

4.1 相关规划

根据已批复的《天津港总体规划（2024-2035）》，大沽口港区规划以钢铁、粮油、建材、液体化工品、重大件等运输为主，主要服务后方先进装备制造、石油化工、粮油加工等临港产业发展，结合综合保税区相关业务，兼顾部分中转运输功能。规划形成码头泊位 38 个，通过能力 9800 万吨。

临港港务公司自营泊符合天津港总体规划对大沽口港区的功能定位和发展要求。

4.2 设计船型

天津港临港工业港区 2、3 号粮油码头工程为 2 个 7 万吨级散粮泊位，水工结构预留至 10 万吨级，可减载靠泊 10 万吨级散货船；可兼顾 50000 吨级和 30000 吨级植物油船作业。

以上自营泊位的设计船型为通用散杂货船舶、油船。主要设计船型尺度如下：

设计船型尺度表

表 4-1

船舶吨级 DWT（t）	船型尺度（m）				备注
	船长 L	船宽 B	型深 H	满载吃水 T	
5,000DWT 散货船（4501～7500）	115	18.8	9.0	7.0	
10,000DWT 散货船（7501～12500）	135	20.5	11.4	8.5	
15,000DWT 散货船（12501～17500）	150	23.0	12.5	9.1	
20,000DWT 散货船（17501～22500）	164	25.0	13.5	9.8	
35,000DWT 散货船（22501～45000）	190	30.4	15.8	11.2	
50,000DWT 散货船（45001～65000）	223	32.3	17.9	12.8	
70,000DWT 散货船（65001～85000）	228	32.3	19.6	14.2	
100,000DWT 散货船（85001～105000）	250	43.0	20.3	14.5	减载靠泊

4.3 泊位总平面布置



天津港临港工业港区 2、3 号粮油码头工程位于大沽沙航道南侧、粮油码头区，为 2 个 7 万吨级散粮泊位，水工结构按 10 万吨级设计。两个泊位总长度 542m，已经通过论证进行 10 万吨级减载靠泊。植物油作业时，两个泊位可分别停靠 1 艘 50000 吨级油船和 1 艘 30000 吨级油船（植物油）。

（1）码头及陆域布置

码头承台宽度 30.5m，码头面顶高程为 6.0m，码头承台与陆域之间设 3 座引桥，作为皮带机、植物油管线及码头与陆域联系的通道。三座引桥宽度自西向东分别为 12m，12m，23.5m，引桥长为 54.5m。码头卸船设备采用 Q=1000t/h 的连续式卸船机和带斗门座起重机，卸油管线分别通过 1#引桥、2#引桥上的油管线支架敷设与后方陆域相连。

后方配建公共筒仓共计有 24 座，仓容共约 28.6 万吨。

2）在建筒仓

为配套 2、3 号散粮泊位仓储，港区在 2、3 号粮油泊位后方正在建设 2 个项目共建设 40 座单仓容量 1 万吨粮食筒仓。

①天津临港现代粮食物流产业园区粮食仓储物流集散中心项目

依托已建的港务集团公司的 2#、3 号散粮码头以及后方仓储设施，建设天津临港现代粮食物流产业园区粮食仓储物流集散中心项目。位于港务集团公司 2#、3#码头以及仓储设施南侧，渤海 40 路以东，辽河中道以北。根据市场需求，建设 20 座单仓容量 1 万吨粮食筒仓。

②港口型国家粮食物流核心枢纽新建20万吨粮食仓储项目

位于渤海40路以东，辽河中道以北。依托集散中心项目，本项目紧邻其筒仓西侧。建设20座单仓容量1万吨粮食筒仓。

上述两个项目40个筒仓均已经开工建设。

（2）水域布置

码头水域部分按照靠泊10万吨级散货船设计。码头前沿停泊水域底高程为-16.0m，停泊水域宽度取为100m，港池按满足70000吨级散货船通航需要设计，设计底高程-13.5m。

4.4 航道、锚地

4.6.1 航道

大沽口港区已建航道为大沽沙航道，该航道目前为10万吨级双向航道，航道里程1+948～12+335段，航道方位289° 20’5.16″-109° 20’5.16″，通航宽度375m，设计底高程-14.5m，满足10万吨级船舶双向航行；12+335～15+000段，航道方位289° 20’5.16″-109° 20’5.16″，通航宽度370m，设计底高程-15.0m，满足26.6万m^3LNG船舶单向航行和10万吨级船舶双向航行；15+000～36+500段，航道方位306° 20’5.16″-126° 20’5.16″，通航宽度370m，设计底高程-15.0m，满足26.6万m^3LNG船舶单向航行和10万吨级船舶双向航行。

本工程利用约8+000以外航道，通航宽度为375m和370m。

本工程邻近大沽沙航道，距大沽沙航道边线约918m，航道水域宽阔、水深良好，通过设置港池与航道的连接水域，可满足本工程船舶航行的需求。根据工程海域实测流速、流向，涨落潮可能最大流速小于0.27m/s，流速相对较小；航道潮流流向与工程北侧岸线基本平行，且无不良流态，水流条件相对较好；航道泥沙淤积较轻，不会影响船舶的正常通航，同时，因一次大风造成的淤积而影响航道通航的情况出现的可能性也较小。

4.6.2 锚地

（1）锚地现状

天津港现有1#、2#、3#、4#锚地及1号临时锚地，其中1#、2#锚地锚泊5万吨级以下船舶，锚地平均水深-10.0m；3#锚地为10万吨级船舶锚地，锚泊10万吨级～15万吨级以下船舶，锚地平均水深-23.0m。4#锚地位于大沽口锚

地以东约30km，天然水深大于-25m，锚泊25万吨级以上船舶。大型船舶1号临时锚地面积13.52km^2，水深-24.7～-26.2m，可供8艘30万吨级船舶锚泊。

（2）规划锚地

根据交通运输部已批复的《天津港总体规划（2011-2030）》文件，对天津港地区锚地进行了整体规划，共规划了8块锚地，大沽口港区远期利用规划3#、4#、5#锚地。其中3#锚地水深-9m～-27.9m，可满足30万吨级以下船舶锚泊。其中4#锚地水深-8m～-14.4m，可满足5万吨级以下船舶锚泊。5#锚地水深-14.4～-22.6m，可满足5～10万吨级船舶锚泊。

大沽口现有锚地条件满足本工程到港船舶的锚泊需要。

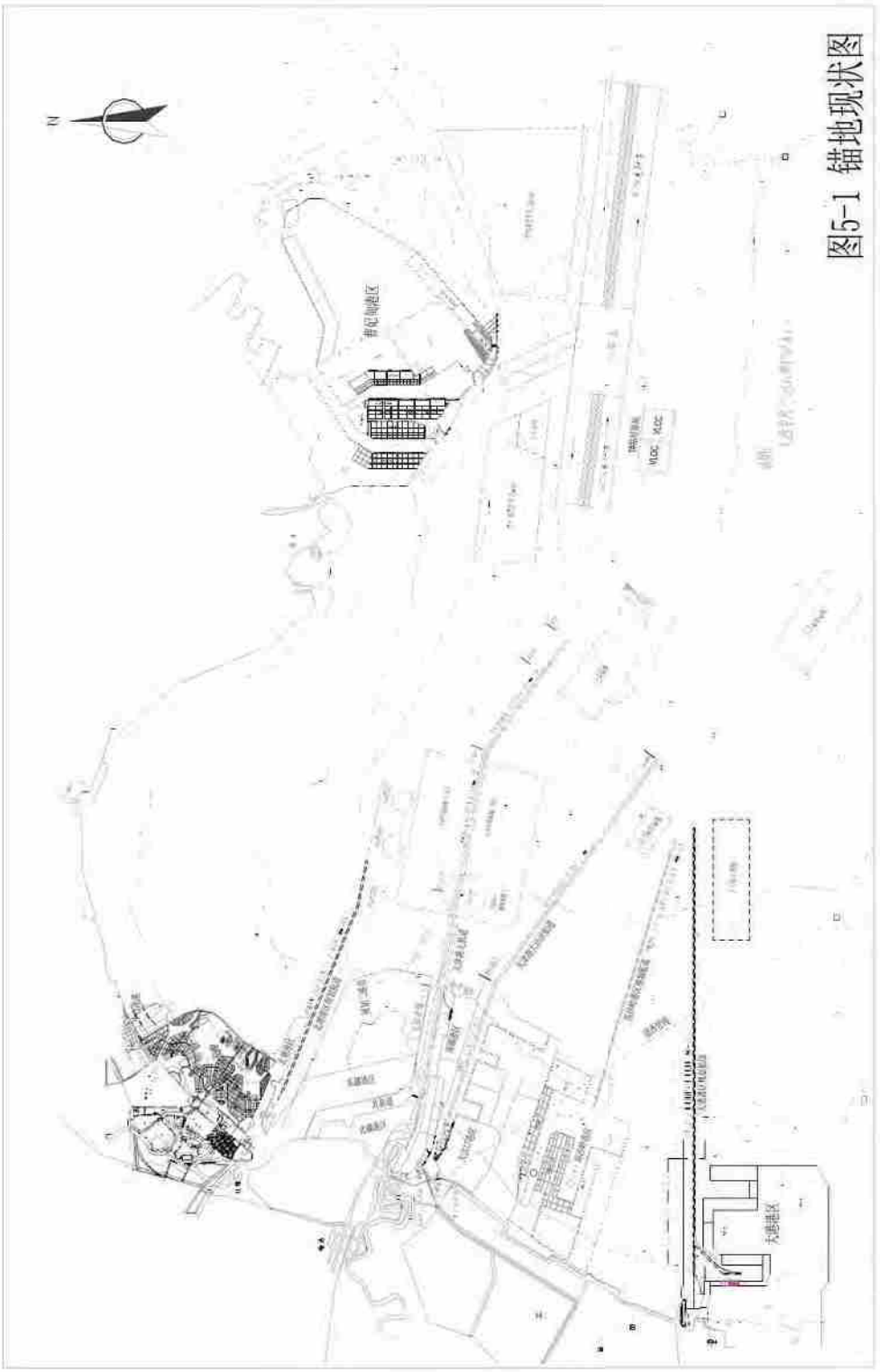


图5-1 锚地现状图

第5章 泊位通过能力计算

5.1 主要计算参数

（1）本次基于2个不同的工作条件对通过能力进行核算

工作条件1：基于码头现有装卸设备设施，即每个泊位包含2台带斗门机、1台连续式卸船机及相应的水平运输皮带式。

工作条件2：基于数量完善后的装卸设备设施，即每个泊位包含3台带斗门机、1台连续式卸船机及相应完善后的水平运输皮带式。

（3）年日历天数：365d；

（4）昼夜非生产时间之和：3h/d；

（5）辅助作业及靠离泊时间：4h；

（6）泊位利用率：70%。

5.2 装卸工艺概况

5.2.1 装卸工艺方案

（1）粮食装卸

散粮采用“连续式卸船机配合带斗门座起重机进行卸船，皮带机进行水平运输，后进入筒仓进行堆存”的装卸工艺模式，船舱内清舱采用 3m³ 单斗装载机。

（2）油工艺

本码头食用油货种为毛豆油和棕榈油。码头与库区相邻且高差较小，经计算可直接利用船泵卸船入库。本工程食用油装卸可使用移动式装卸臂。货种为毛豆油和棕榈油。货品由储罐经库区装船泵加压，通过工艺管道，经移动式装卸臂装船。

5.2.2 装卸设备配置

码头前沿设备配置如下表所示：

码头主要机械设备表

表 5-1

序号	设备名称	设备型号	所在位置
1	带斗门机	500t/h DM18-37	粮油 2#-3#码头 每个泊位配备 2 台 500t/h 带斗门座起重机及 1 台 1000 t/h 连续式卸船机
2	带斗门机	500t/h DM18-37	
3	带斗门机	500t/h DM18-37	
4	带斗门机	500t/h DM18-37	
5	卸船机	SIMPORTER1000 t/h	
6	卸船机	SIMPORTER1000 t/h	
7	海侧臂	RC10D-5.0/16 DN2501.6MPA	粮油 2#-3#码头
8	海侧臂	RC10D-5.0/16 DN250/1.6MPA	粮油 2#-3#码头
9	海侧臂	RC10D-5.0/16 DN250/1.6MPA	粮油 2#-3#码头
10	陆侧臂	T01610 DN250/ 1.6MPA	粮油 2#-3#码头
11	陆侧臂	T01610 DN250/ 1.6MPA	粮油 2#-3#码头
12	陆侧臂	T01610 DN250/ 1.6MPA	粮油 2#-3#码头

5.3 通过能力评估

5.3.1 设计批复通过能力

原设计批复能力是根据交通运输部《海港总体设计规范》中相关公式计算经审查批复，根据各泊位竣工验收证书，设计年批复能力为 800 万吨/年，其中散粮 600 万吨/年，植物油 200 万吨/年。

5.3.2 码头实际运营参数情况

依据运营单位提供近 3 年各泊位分货种船舶停靠数据统计计算，各泊位船舶平均载重量表 5-2 所示：

各泊位船舶平均载重量（t）

表 5-2

泊位编号	货种	船舶平均载重量
粮油 2#	散货	73017
粮油 3#	散货	76722
粮油 2#植物油	植物油	/
粮油 3#植物油	植物油	/

5.3.3 泊位通过能力计算

本次计算基于现状设备计算泊位通过能力，同时考虑装卸设备数量进行完善情况下（每个泊位增加 1 台带斗门机并完善对应皮带输送线）进行预期

通过能力计算。

5.3.3.1 散粮泊位通过能力计算

（1）本次基于2个不同的工作条件对通过能力进行核算

工作条件1：基于码头现有装卸设备设施，即每个泊位包含2台带斗门机、1台连续式卸船机及相应的水平运输皮带式。

工作条件2：基于数量完善后的装卸设备设施，即每个泊位包含3台带斗门机、1台连续式卸船机及相应完善后的水平运输皮带式。

（2）泊位按照《海港总平面设计规范》JTS 165-2013的要求进行计算。

$$P_t = \frac{T\rho}{\frac{t_z}{t_d - \sum t} + \frac{t_f}{t_d}} .G$$

$$t_z = \frac{G}{p}$$

式中：

T ---年日历天数，散粮作业的日历天取345d；

G ---设计船型的实际载货量（t）；

t_z ---装卸一艘设计船型所需的时间（h）；

P ---设计船时效率（t/h），按年运量、货舱、船舶性能、设备能力、作业线数和管理等因素综合考虑；

t_d ---昼夜小时数，取24h；

Σt---昼夜非生产时间之和，取3h/d；

ρ ---泊位利用率；

t_f ---船舶的装卸辅助作业及船舶靠离泊时间之和（小时）。

（3）泊位参数取值及计算如表 5-3、5-4 所示：

天津港临港工业港区 2、3 号粮油码头工程泊位通过能力计算
（工作条件 1）

表 5-3

货种	散粮	
泊位编号	2#	3#
年日历天数（d）（散粮作业）	345	345
船舶平均载重吨（吨）	73017	76722
大机配备数量（台）	3	3
船时效率（t/h）	915	915
装卸一艘设计船型所需的时间（h）	85.90	90.26
昼夜非生产时间之和（h）	3.0	3.0
辅助作业及靠离泊时间（h）	5.0	5.0
泊位利用率	0.7	0.7
码头通过能力（万吨）	439	441
		880.0

天津港临港工业港区 2、3 号粮油码头工程理论上可达的最大通过能力
（工作条件 2）

表 5-4

货种	散粮	
泊位编号	2#	3#
年日历天数（d）（散粮作业）	345.00	345.00
船舶平均载重吨：（t）	73016.55	76721.63
单机配备数量	4.00	4.00
船时效率（吨 / h）	1150	1150
纯装卸船时间（h）	63.49	66.71
日非作业时间：（h）	3.00	3.00
辅助作业及靠离泊时间：（h）	4	4
泊位利用率：	0.70	0.70
码头通过能力：（万吨）	536.17	537.53
合计	1073.7	

5.3.3.2　粮油泊位植物油通过能力

（1）　计算公式

液体散货码头泊位设计通过能力可根据《海港总体设计规范》（JTS 165-2013）中公式计算：

$$P_t = \frac{T_y A_\rho t_d}{t_z + t_f + t_p + t_h} G$$

$$t_z = \frac{G}{p}$$

式中：

P_t——泊位设计通过能力（t）；

T_y——年营运天数（d）；

A_ρ——泊位有效利用率（%），可取55%～70%。

T_d——昼夜小时数，三班制取24小时；

G_p——设计船型的实际载货量（t）；

t_z——装卸一艘船舶所需的净装卸时间（h），可根据同类泊位的营运资料和船舶装卸设备容量综合考虑；

t_f——船舶的装卸辅助作业、技术作业及船舶靠离泊时间之和（h）；

t_p——油船排压舱水时间（h）；

t_h——候潮、候流或不在夜间进出航道和靠泊、离泊需增加的时间（h）；

p———设计船时效率（t/h）按品种、船型、设备能力和营运管理等因素综合分析确定。

（2） 天津港临港工业港区2、3号粮油码头工程植物油设计通过能力计算

天津港临港工业港区 2、3 号粮油码头工程位于大沽沙航道南侧、粮油码头区，为 2 个 7 万吨级散粮泊位，水工结构按 10 万吨级设计。两个泊位总长度 542m，已经通过论证进行 10 万吨级减载靠泊。植物油作业时，两个泊位可分别停靠 1 艘 50000 吨级油船和 1 艘 30000 吨级油船（植物油）。泊位设计通过能力计算参数取值及计算结果如表 5-5、5-6 所示。

2#泊位设计通过能力计算参数取值及计算结果表

表5-5

船型（DWT）	平均载重吨（t）	净卸船时间（h）	辅助作业时间tf+tp+th（h）	昼夜小时数	年工作天数（d）	泊位利用率（%）	船型运量比例（%）
2000	1600	7	6	24	20	0.6	0.05
3000	2500	8	6	24	20	0.6	0.1
5000	4500	9	6	24	20	0.6	0.15
10000	8000	12	7.5	24	20	0.6	0.2
20000	16000	24	7.5	24	20	0.6	0.2
30000	25000	26	7.5	24	20	0.6	0.2
50000	46000	32	7.5	24	20	0.6	0.1

3#泊位设计通过能力计算参数取值及计算结果表

表5-6

船型（DWT）	平均载重吨（t）	净卸船时间（h）	辅助作业时间tf+tp+th（h）	昼夜小时数	年工作天数（d）	泊位利用率（%）	船型运量比例（%）
2000	1600	7	6	24	20	0.6	0.05
3000	2500	8	6	24	20	0.6	0.15
5000	4500	9	6	24	20	0.6	0.2
10000	8000	12	7.5	24	20	0.6	0.2
20000	16000	24	7.5	24	20	0.6	0.2
30000	25000	26	7.5	24	20	0.6	0.2

在不进行散粮作业时进行植物油作业，根据近年实际完成运量，植物油作业天暂按20天。在上述设定条件下，经计算，本工程2#泊位植物油计算年通过能力为10.7万吨/年；3#泊位植物油计算年通过能力为9.4万吨/年，合计本工程泊位设计年通过能力20.1万吨/年。如果来船情况与上述设定条件不同，泊位通过能力可能有相应变化。

5.3.4 泊位通过能力汇总

泊位通过能力汇总表

表5-7

	原设计竣工批复能力（万吨）	基于现状理论能力（万吨）	增加散粮泊位设备后理论能力（万吨）
2#散粮	300	439	536.17
3#散粮	300	441	537.53
2#、3#植物油	200	20.1	20.1
合计	800	900.1	1093.8

分货种通过能力表

表5-8

	散粮（万吨）	粮油（万吨）	总计（万吨）
基于现状码头设备	880.0	20.1	900.1
增加散粮码头设备	1073.7	20.1	1093.8

根据上述计算结果，基于工作条件1，计算通过能力为900.1万吨/年，基于工作条件2，理论可达通过能力1093.8万吨/年。

5.3.5 筒仓能力计算

5.3.5.1 堆存能力计算

按《海港总体设计规范》（JTS 165-2013）有关公式计算，采用公式：

$$E = \frac{Q_h K_{Bk} K_r}{T_{yk} \cdot \alpha_k} t_{dc}$$

式中：

E——库场所需容量（t）；

Q_h——年货运量（t）；

K_{BK}——仓库或堆场不平衡系数；

K_r——货物最大入堆场或仓库百分比（%）；

T_{yk}——堆场年营运天（d）；

t_{dc}——货物在堆场或仓库的平均堆存期（d）；

（$_k$——堆场容积利用系数。

5.3.5.2 堆存能力现状

根据对现场堆场面积进行统计，现有及在建堆场、仓库、筒仓面积、容量如表5-9所示：

现有及在建筒仓表

仓容单位:万 t　　**表 5-9**

现有筒仓	在建筒仓	合计
28.6	40	68.6

现有散粮筒仓 24 座，在建 40 座，相应周转量约 700 万吨/年；完成 880 万吨/年散粮运量在建 40 万 t 筒仓投产后尚需补充筒仓周转能力约 180 万吨/年；完成 1073.70 万吨/年散粮通过能力尚需补充筒仓周转能力约 373.70 万吨/年。

现状及在建筒仓周转能力

表 5-10

参数名称	24 筒仓	40 筒仓
Q_h 设计年运量（万 t）	290	410
K_r 入库场比例（%）	100	100
K_{BK} 库场不平衡系数	1.15	1.15
t_{dc} 库场货物平均堆存天（天）	25	25
T_{yk} 库场年作业天（天）	350	350
a_k 堆场容量利用率	0.85	0.85
E 计算库场容量（万 t）	28.03	39.62
现状及在建筒仓仓容（万 t）	28.6	40

880 万吨/年散粮通过能力尚需补充筒仓周转能力：

表 5-11

参数名称	散粮
Q_h 设计年运量（万 t）	880-700=180
K_r 入库场比例（%）	100
K_{BK} 库场不平衡系数	1.15
t_{dc} 库场货物平均堆存天（天）	25
T_{yk} 库场年作业天（天）	350
a_k 堆场容量利用率	0.85
E 计算库场容量（万 t）	17.39
按公共筒仓考虑需补充万吨筒仓仓容（个）	18

1073.70 万吨/年散粮通过能力尚需补充筒仓周转能力：

表5-12

参数名称	散粮
$Q_{设}$ 设计年运量（万t）	1073.70-700=373.70
K_r 入库场比例（%）	100
K_{BK} 库场不平衡系数	1.15
t_{dc} 库场货物平均堆存天（天）	25
T_{yk} 库场年作业天（天）	350
a_k 堆场容量利用率	0.85
E 计算库场容量（万t）	36.11
按公共筒仓考虑需补充仓容（个）	37

粮油区2、3号泊位完成上述880万吨运量的前提是现状24座筒仓、在建40个筒仓建成投产后，同时在海关政策允许前提下由企业筒仓做180万吨周转量的存储补充。

未来对码头装卸设备进行扩能后，将实现1073.7万吨/年散粮通过能力，公共筒仓相应周转量700万t/年；需在海关政策允许前提下由企业筒仓做约373.7万吨/年周转量的存储补充。此外，在建筒仓东侧用地为规划公用筒仓用地，如其建设时序早于2#、3#泊位扩能，也可用于支持其散粮接卸配套仓储。

现状临港地区有多家企业配备自营筒仓，用于生产加工原料仓储和贸易储备等。其中中储粮天津仓储公司是经中国储备粮管理集团有限公司批准，由中储粮油脂有限公司与北京京粮食品有限公司共同投资设立的仓储物流企业，位于天津港保税区临港粮油产业园。现有25m直径超高架空式浅圆仓72座，仓容约72万t。

利达粮油天津临港基地是利达粮油在天津港保税区临港经济区的重要战略布局，是利达粮油在华北地区的重要生产基地，拥有现代化的粮食加工和储存设施。该基地依托天津港的区位优势和保税区的政策支持，致力于打造集粮食加工、储存、物流、贸易于一体的综合性产业基地，利达粮油有限公司现有企业筒仓仓容约18万吨。

路易达孚临港基地是路易达孚集团在中国的重要战略布局，涵盖了特种饲料蛋白生产、油籽油料加工等多个领域。该基地不仅包括特种饲料蛋白生

产项目，还涉及油籽油料加工等多个领域。未来，路易达孚天津公司将被打造成为集研发、生产、物流、贸易于一体的可持续、综合性产业基地，路易达孚现有企业筒仓12万吨。

天津临港京粮筒仓项目是天津港保税区临港粮油产业园的重要组成部分，由北京粮食集团有限责任公司（简称“京粮集团”），现状筒仓约9万吨。

根据临港港务调研结果，在不影响其企业生产加工、储备的前提下，在海关允许码头散粮直接接卸进企业筒仓的政策前提下，各企业可配合散粮泊位接卸一定数量散粮。路易达孚自营筒仓年可周转140万t散粮，京粮自营筒仓年可周转110万吨散粮，利达粮油筒仓年可周转80万吨散粮， 中储粮筒仓可周转70万吨散粮，可对公共筒仓进行一定补充，补充周转量合计约400万吨/年。

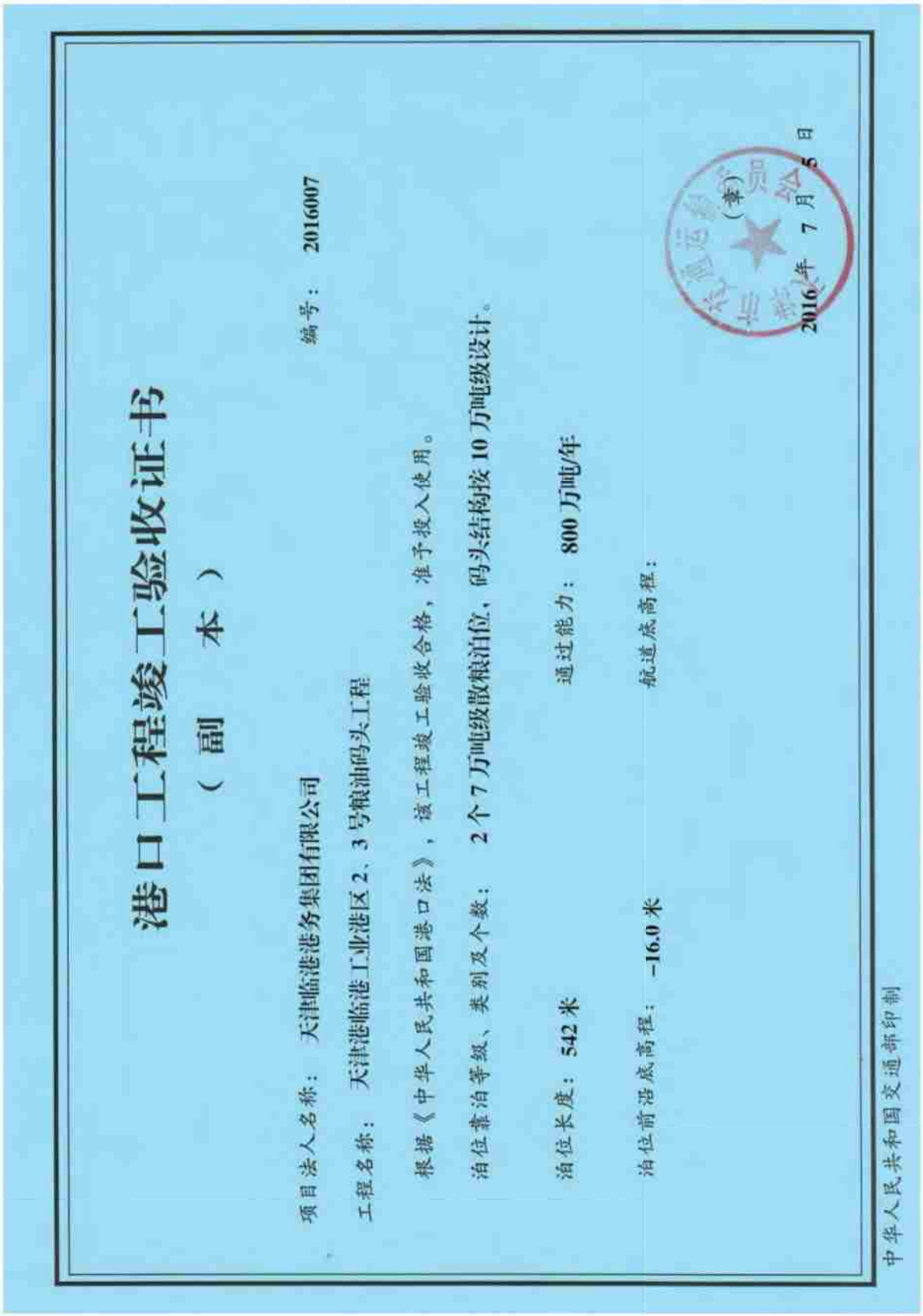
经与临港港务调研，2023年～2024年，企业散粮筒仓近年实际承担了255～300万吨的散粮周转量。在海关政策允许散粮直进企业筒仓的前提下，在各企业的散粮需求规模和存储性质不发生较大变化情况下，上述企业自有筒仓可补充现状设备下880万吨/年运量和未来码头升级后1073.7万吨/年运量的配套散粮公共筒仓的不足。

5.3.6 通过能力评估结论

（1）根据上述计算结果可知，在现有泊位等级、设备规模，以及已有、在建筒仓及企业筒仓进行相应支持的前提下，泊位通过能力可达到900.1万吨/年，其中散粮880.0万吨，植物油20.1万吨。

（2）在对码头及后方设备设施数量进行提升后，同时在已建、在建筒仓和企业筒仓支撑条件下，未来散粮通过能力可提升至1073.7万吨/年，泊位总通过能力可达到1093.8万吨/年。

附　件：



港口工程竣工验收证书

（副　本）

编号：2016007

项目法人名称：天津临港港务集团有限公司

工程名称：天津港临港工业港区 2、3 号粮油码头工程

根据《中华人民共和国港口法》，该工程竣工验收合格，准予投入使用。

泊位靠泊等级、类别及个数：2 个 7 万吨级散粮泊位，码头结构按 10 万吨级设计。

泊位长度：542 米　　通过能力：800 万吨/年

泊位前沿底高程：-16.0 米　　航道底高程：

2016 年 7 月 5 日

中华人民共和国交通部印制

天津市港航管理局文件

津港航发〔2018〕65 号

天津市港航管理局关于天津港临港工业港区（大沽口港区）2、3 号粮油码头及大沽口港区 12-14 号通用泊位靠泊等级及限定条件的批复

天津临港港务集团有限公司：

你公司《关于报审天津港大沽口港区（原临港工业港区）2、3 号粮油码头及大沽口港区 12-14 号通用泊位靠泊能力论证的请示》（津临港务〔2018〕57 号）收悉，根据《交通运输部关于印发<沿海码头靠泊能力管理规定>通知》（交水发〔2014〕34 号）精神，经组织有关单位和专家对你单位提交的《天津港临港

工业港区（大沽口港区）2、3 号粮油码头靠泊能力论证报告》及《天津港大沽口港区12-14号通用泊位工程靠泊能力论证报告》的审查，现批复如下:

一、同意天津临港港务集团有限公司天津港临港工业港区（大沽口港区）2、3 号粮油码头在限定条件下减载靠泊船型为12 万吨级散货船，同意天津临港港务集团有限公司天津港大沽口港区 12-14 号通用泊位在限定条件下减载靠泊船型为 10 万吨级散货船（详见附件）。

二、所有作业码头应严格按照交通运输部《沿海码头靠泊能力管理规定》及本批复核准的限定条件和《天津港临港工业港区（大沽口港区）2、3 号粮油码头靠泊能力论证报告》及《天津港大沽口港区 12-14 号通用泊位工程靠泊能力论证报告》中的其他限制条件进行船舶靠离泊作业，作业前应制定船舶靠离泊方案和应急预案，确保作业安全。

三、码头经营企业应加强对港口航道、港池等水域水深、地形变化的观测，并根据通航条件和船舶靠离泊条件的变化，加强生产调度管理，确保码头结构和船舶靠离泊安全。

四、码头经营企业应按照《港口设施维护管理规定（试行）》的相关要求，加大码头设施日常检测频度和维护保养力度，保障码头设施安全。

附件：天津港临港工业港区（大沽口港区）2、3号粮油码

头及大沽口港区12-14号通用泊位靠泊等级及限定条件核准表



2018年12月18日

（此件主动公开）

附件

天津港临港工业港区（大沽口港区）2、3号粮油码头及大沽口港区12-14号通用泊位靠泊等级及限定条件核准表

序号	泊位名称（业务编号）	所属企业	设计等级	核准减载靠泊船型	码头长度（米）	限定条件					备注
						法向靠岸速度（m/s）	系泊风速（m/s）	靠泊角度（度）	允许最大吃水（米）	进出港风速（级）	
1	天津港临港工业港区（大沽口港区）2、3号粮油码头	天津临港港务集团有限公司	7万吨级散货船	12万吨级散货船	542	≤0.06	20.7	≤5	15.04	<9	系船柱≥7个
2	天津港大沽口港区12-14号通用泊位		5万吨级散货船	10万吨级散货船	744	≤0.08	23.0		14.35		系船柱≥6个

抄送：天津海事局，天津港引航中心。

天津市港航管理局办公室 2018年12月18日印发

附件六：财务顾问报告

建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金

财务顾问报告

财务顾问

国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

二〇二六年二月

目录

释义 3
一、基金基础定义、涉及主体、主要文件相关定义 3
二、与基金销售、登记、转托管及整体架构、特殊目的载体、不动产项目相关的定义 6
财务顾问声明与承诺 21
一、财务顾问声明 21
二、财务顾问承诺 22
第一章 尽职调查情况描述 23
一、尽调基准日 23
二、尽职调查的对象 23
三、尽职调查的方法 23
四、尽职调查的程序 23
五、尽职调查的内容 24
六、尽职调查主要结论 26
七、尽职调查过程中发现的主要问题及解决情况 28
第二章 不动产项目公司情况 29
一、SPV 公司的基本情况 29
二、项目公司的基本情况 31
三、项目公司所属行业情况及竞争状况 36
四、项目公司的经营模式 52
五、同业竞争及关联交易 67
六、项目公司的历史财务表现 81
七、项目公司纳入不动产基金后的变化情况 94
第三章 不动产项目情况 96
一、不动产项目评估情况 96
二、不动产项目评估参数情况 97
三、不动产项目的法律权属及他项权利情况 114
四、不动产项目建设的合法合规性 114
五、不动产项目的物理状态 131
六、不动产项目的市场和客群情况 134
七、不动产项目资产完整性情况 148
第四章 不动产项目资产现金流情况 150
一、不动产资产现金流真实性 150
二、不动产资产现金流稳定性、分散度 150
三、不动产资产现金流预测情况 155
四、重要现金流提供方情况 177
第五章 对业务参与人的尽职调查 191

一、对发起人的尽职调查 191
二、对原始权益人的尽职调查 208
三、对运营管理机构的尽职调查 213
四、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查 250
五、不动产基金的治理机制 252
第六章 财务顾问意见 272
一、财务顾问结论性意见 272
二、财务顾问有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明 272

释义

在本财务顾问报告中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、基金基础定义、涉及主体、主要文件相关定义

（一）与基金有关的基础定义

1、基金/公募基金/不动产基金/不动产投资信托基金：指建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金。

2、封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募等事项导致基金份额总额变更的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金。

3、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间。

4、基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期。

5、基金合同终止日：指基金合同约定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

6、基金存续期/基金存续期/公募基金存续期/不动产基金存续期：指自基金合同生效日起至基金合同终止日止的期间，基金的存续期为自基金合同生效之日起 50 年，但基金合同另有约定的除外。

7、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

8、可供分配金额：指在基金合并利润表中净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，法律法规另有规定的，从其规定。

9、基金收益：指基金投资不动产资产支持证券所得的收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约。

10、基金总资产：指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息、基金应收款项及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

11、基金净资产/基金资产净值：指基金总资产减去负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

12、基金份额净值：指估值日基金净资产除以估值日基金份额总数。

13、基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金净资产和基金份额净值的过程。

14、预留费用：指基金成立后，从基金资产中列支、预留在基金相关账户的因设立发行基金及不动产资产支持证券和执行相关交易而发生的相关费用，包括但不限于上市费用、登记费用、交易税费、交割审计费、验资费、银行手续费、信息披露费用、账户开立费用等。

（二）与基金涉及的主体有关的定义

1、基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

2、基金管理人/公募基金管理人：指建信基金管理有限责任公司（以下简称“建信基金”）及其权利、义务的合法继任主体。

3、基金托管人/公募基金托管人：指渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）及其权利、义务的合法继任主体。

4、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

5、发起人：指不动产基金持有的不动产项目的发起人，基金拟初始投资的不动产项目的发起人为天津临港投资发展集团有限公司。

6、原始权益人：指不动产基金持有的不动产项目的原所有权人，基金拟初始投资的不动产项目的原始权益人为天津临港港务集团有限公司（以下简称“临港港务”）。如基金后续购入不动产项目，则原始权益人的范围相应调整。

7、参与机构：指为基金提供专业服务的财务顾问、评估机构、会计师事务所、律师事务所、吞吐量上限预测机构、运营管理机构等专业机构。

8、运营管理机构：指根据《运营管理服务协议》的约定承担不动产项目等项目公司相关事项运营管理职责的主体及其权利、义务的合法继任主体。就基金初始投资的不动产项目，包括运营管理统筹机构以及运营管理实施机构，如基金后续购入、出售不动产项目，则运营管理机构的范围相应调整。

9、运营管理统筹机构：指天津临港投资控股集团有限公司（以下简称“临港控股”）。

10、运营管理实施机构：指临港港务。

11、财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对不动产项目进行尽职调查和办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动的证券公司。基金首次发售时，指国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”）。

12、审计机构/会计师事务所：指出具不动产项目备考财务报表审计报告和可供分配金额测算报告审核报告的会计师事务所，就基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指中喜会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中喜会计师事务所”）。

13、评估机构：指对基金持有的不动产项目进行评估，并出具评估报告的专业机构。就基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指深圳市世联资产房地产土地评估有限公司（以下简称“深圳世联”）。

14、基金法律顾问/法律顾问/律师事务所：指为基金提供法律服务的律师事务所。基金首次发售时，指北京天达共和律师事务所（以下简称“天达共和”）。

15、吞吐量上限预测机构：指对基金持有的不动产项目进行项目通过能力（吞吐量上限）评估，并出具不动产项目通过能力评估报告的专业机构。就基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指中交第一航务工程勘察设计院有限公司（以下简称“中交一航院”）。

（三）与基金涉及的主要文件有关的定义

1、基金合同/《基金合同》：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

2、托管协议/基金托管协议/《基金托管协议》：指基金管理人与基金托管人就基金签订的《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

3、招募说明书/《招募说明书》：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其任何有效修订和补充。

4、基金份额询价公告/询价公告：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及其任何有效修订和补充。

5、基金份额发售公告/发售公告：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及其任何有效修订和补充。

6、基金产品资料概要：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其任何有效修订和补充。

7、基金份额上市交易公告书：指《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金基金份额上市交易公告书》及其任何有效修订和补充。

二、与基金销售、登记、转托管及整体架构、特殊目的载体、不动产项目相关的定义

（一）与基金销售、登记、转托管有关的定义

1、认购：指在基金募集期内，投资者根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为。

2、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额转托管等业务。

3、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资者场外基金账户或场内证券账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业

务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

4、会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

5、转托管：指基金份额持有人在基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管及跨系统转托管的统称。

6、系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在基金登记结算系统内不同销售机构（网点）之间或证券登记系统内不同会员单位（交易单元）之间进行转托管的行为。

7、跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在基金登记结算系统和证券登记系统之间进行转托管的行为。

8、上交所：指上海证券交易所。

9、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的统称。

10、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

11、机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

12、合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定可以投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

13、战略投资者：指符合国家法律、法规，按照基金战略配售要求进行战略投资的投资人。

14、网下投资者：指证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

15、公众投资者：指除战略投资者和网下投资者以外，符合法律法规规定的可投资于不动产投资信托基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的统称。

16、战略配售：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式。

17、销售机构/基金销售机构：指建信基金管理有限责任公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件、取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议、办理基金销售业务的机构，以及具有基金销售业务资格、可通过上海证券交易所交易系统办理基金份额认购的会员单位。

18、登记机构：指办理登记业务的机构。基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

19、基金登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。

20、证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。

21、场外：指通过上海证券交易所系统外的销售机构办理基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

22、场内：指通过上海证券交易所具有相应业务资格的会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额认购和上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

23、场内证券账户：指在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股票账户（即A股账户）或封闭式基金账户，投资人通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有场内证券账户。

24、开放式基金账户/场外基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。投资者办理场外认购等业务时需持有场外基金账户。

25、场内份额：登记在证券登记结算系统下的基金份额。

26、场外份额：登记在基金登记结算系统下的基金份额。

27、基金交易账户：指销售机构为投资者开立的、记录投资者通过该销售机构办理认购、转托管等业务及其他业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

（二）与专项计划、特殊目的载体、不动产项目有关的定义及其他相关定义

1、与专项计划有关的定义

（1）专项计划/资产支持专项计划/不动产资产支持专项计划：指由资产支持证券管理人根据法律法规和专项计划文件约定设立的不动产资产支持专项计划。基金进行初始投资时，特殊目的载体中的“专项计划”指“建信天津临港发展集团港口基础设施1号资产支持专项计划”。依照法律法规和基金合同规定，除初始投资外，经履行适当程序后，基金后续可以购入、出售不动产项目。如基金后续购入、出售不动产项目，则专项计划的范围相应调整。

（2）资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人：指担任资产支持证券管理人的主体，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券管理人的继任主体。基金进行初始投资时，特殊目的载体中的“专项计划”的资产支持证券管理人为建信资本管理有限责任公司（以下简称“建信资本”）。

（3）资产支持证券托管人/专项计划托管银行/计划托管人：指担任资产支持证券托管人的主体。基金进行初始投资时，特殊目的载体中的“专项计划”的资产支持证券托管人为渤海银行股份有限公司。

（4）项目公司基本户监管银行：指根据《基本户账户管理协议》的约定担任项目公司基本户监管银行的渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行，或根据该等协议的约定任命的作为项目公司基本户监管银行的继任主体。

（5）SPV 监管银行：指根据《SPV 监管协议》的约定担任 SPV 监管银行的渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行，或根据该等协议的约定任命的作为 SPV 监管银行的继任主体。

（6）项目公司基本户开户行：指根据《基本户账户管理协议》的约定为项目公司开立基本户的中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行（以下简称“天津自贸分行”），或根据该等协议的约定任命的作为项目公司基本户开户行的继任主体。

（7）项目公司运营收支账户监管银行：指根据《运营收支账户监管协议》的约定担任项目公司运营收支账户监管银行的渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行，或根据该等协议的约定任命的作为项目公司运营收支账户监管银行的继任主体。

（8）资产支持证券/不动产资产支持证券：指依据《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财产或财产权益份额的有价证券。

（9）资产支持证券持有人：指持有资产支持证券的投资者。

（10）专项计划文件：指与专项计划有关的主要文件，包括但不限于专项计划说明书、专项计划标准条款、专项计划资产支持证券认购协议、专项计划风险揭示书、专项计划托管协议、SPV 股权转让暨增资协议、SPV 股东借款合同、项目公司股权转让协议、项目公司借款合同、吸收合并协议、债权债务确认协议、《运营管理服务协议》、监管协议。

（11）专项计划说明书/计划说明书/《计划说明书》：指资产支持证券管理人为推广资产支持证券而制作的资产支持专项计划说明书及其任何有效修改或补充。

（12）专项计划标准条款/标准条款/《标准条款》：指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的资产支持专项计划标准条款及其任何有效修改或补充。

（13）专项计划资产支持证券认购协议/《认购协议》：指资产支持证券管理人与资产支持证券认购人签署的资产支持专项计划资产支持证券认购协议及其任何有效修改或补充。

（14）专项计划风险揭示书：指资产支持证券管理人编制的作为《认购协议》附件的专项计划风险揭示书及其任何有效修改或补充，用于向资产支持证券认购人阐明投资风险，并应经资产支持证券认购人签署。

（15）专项计划托管协议/《专项计划托管协议》：指资产支持证券管理人与专项计划托管银行签署的资产支持专项计划托管协议及其任何有效修改或补充。

（16）SPV 股权转让暨增资协议/《SPV 股权转让暨增资协议》：指原始权益人、计划管理人（代表专项计划）及 SPV 公司就 SPV 公司股权转让及增资事宜签署的《天津港保税区建海盈通港口服务有限公司股权转让暨增资协议》及其任何有效修改或补充。

（17）SPV 股东借款合同/《SPV 股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划）与 SPV 公司就专项计划向 SPV 公司出借资金事宜签署的《天津港保税区建海盈通港口服务有限公司股东借款合同》及其任何有效修改或补充。《吸收合并协议》项下吸收合并完成后，SPV 公司在《SPV 股东借款合同》项下的权利义务由项目公司承接。

（18）项目公司股权转让协议/《项目公司股权转让协议》：指原始权益人、SPV 与项目公司就项目公司股权转让事宜签署的《关于天津港保税区民安国泰港口服务有限公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充。

（19）项目公司借款合同/《项目公司借款合同》：指计划管理人（代表专项计划）与项目公司就专项计划向项目公司出借资金事宜签署的《天津港保税区民安国泰港口服务有限公司借款合同》及其任何有效修改或补充。

（20）吸收合并协议/《吸收合并协议》：指由项目公司与 SPV 公司就项目公司吸收合并 SPV 公司之相关事宜签署的《天津港保税区民安国泰港口服务有限公司与天津港保税区建海盈通港口服务有限公司吸收合并协议》及其任何有效修改或补充。

（21）债权债务确认协议/《债权债务确认协议》：指计划管理人（代表专项计划）与项目公司，就项目公司吸收合并 SPV 公司后债务承继事项签署的《建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。

（22）运营管理服务协议/《运营管理服务协议》：指基金管理人（代表公募基金）、计划管理人（代表专项计划）、项目公司与运营管理机构签署的《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》及其任何有效修改或补充。

（23）监管协议：指基本户账户管理协议、SPV 监管协议和运营收支账户监管协议的统称。

（24）基本户账户管理协议/《基本户账户管理协议》：指基金管理人、计划管理人、项目公司基本户监管银行、项目公司基本户开户行与项目公司签署的《建信基金管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金）、建信资本管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划）、天津港保税区民安国泰港口服务有限公司、中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行和渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行之基本户账户管理协议》及其任何有效修订或补充。

（25）SPV 监管协议/《SPV 监管协议》：指基金管理人（代表不动产基金）、SPV 监管银行与 SPV 公司等相关方签署的《建信基金管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金）、建信资本管理有限责任公司（代表建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划）、天津港保税区建海盈通港口服务有限公司和渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行之资金监管协议（建海盈通）》及其任何有效修改或补充。

（26）运营收支账户监管协议/《运营收支账户监管协议》：指基金管理人、计划管理人、项目公司运营收支账户监管银行与项目公司签署的《建信基金管理有限责任公司(代表建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金)、建信资本管理有限责任公司(代表建信天津临港发展集团港口基础设施1号资产支持专项计划)、天津港保税区民安国泰港口服务有限公司和渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行之资金监管协议(民安国泰)》及其任何有效修订或补充。

（27）专项计划资产：指专项计划文件约定的属于专项计划的全部资产和收益。

（28）专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

（29）专项计划费用：指专项计划存续期间资产支持证券管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收(但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、计划管理人的管理费、交割审计费用、专项计划托管银行的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、对专项计划进行审计的审计费、会计师的验资费、兑付兑息费和上市月费(如有)、资产支持证券的注册登记费(如有)、资金汇划费（如有）、执行费用（如有）、信息披露费（如有）、律师费（如有）、银行询证费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、计划管理人为履行SPV公司股东或项目公司股东职责产生的费用、专项计划清算费用以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

（30）专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行的营业机构开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、专项计划利益及其他应属专项计划的款项、支付SPV股权转让价款及增资款（如有）、向SPV和项目公司提供借款、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

（31）基本户/项目公司基本户：指项目公司在项目公司基本户开户行开立的，用于接收计划管理人（代表专项计划）发放的借款、外部银行借款、不动产项目运营收入及其他合法收入等款项，并经基金管理人审核确认后对外支付或向

运营收支账户支付的人民币资金账户，具体账户信息以《基本户账户管理协议》的约定为准。

（32）运营收支账户/项目公司运营收支账户：指项目公司在项目公司运营收支账户监管银行开立的专门用于接收自项目公司基本户转付的不动产项目运营收入及其他合法收入等款项，并经基金管理人审核确认后对外支付（包括运营管理服务费、借款未偿本息余额、日常运营支出、进行合格投资等）的人民币资金账户，具体账户信息以《运营收支账户监管协议》的约定为准。

（33）SPV 公司账户/SPV 公司监管账户：指 SPV 公司在监管银行开立的用于接收自计划管理人（代表专项计划）取得的股东借款以及股东增资、接收项目公司的股东分红（如有），向专项计划管理人（代表专项计划）清偿债务本息（如有），向其股东支付股东分红（如有），支付项目公司股权转让价款、进行 SPV 公司监管账户合格投资，以及支付交割审计费、必要的税费及其他支出的人民币资金账户，具体账户信息以《SPV 监管协议》的约定为准。

（34）专项计划设立日：指根据会计师事务所验资报告，专项计划募集资金总额不低于《计划说明书》约定的目标募集金额，经计划管理人公告专项计划成立之日。

2、与特殊目的载体有关的定义

特殊目的载体：指由本基金根据《基金指引》直接或间接全资拥有的法律实体，本基金通过特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。在本基金中，特殊目的载体系指专项计划、SPV 公司和项目公司的单称或统称。

3、与不动产项目有关的定义

（1）不动产项目/本项目：指基金所投资的符合《基金指引》和中国证监会其他规定的资产，为 SPV 公司、项目公司和不动产资产的统称。基金成立时拟投资的不动产项目为“标的不动产项目”。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，基金成立后可以购入、出售不动产项目。如基金后续购入、出售不动产项目，则不动产项目的范围相应调整。

（2）不动产项目资产/不动产资产：指不动产项目的资产，具体包括不动产项目的建(构)筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权和海域使用权，以及前述资产的附属设施设备所拥有的权益。基金成立时拟投资的不动产资产为“标的不动产项目资产”。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，基金成立后可以购入、出售不动产项目。如基金后续购入、出售不动产项目，则不动产资产的范围相应调整。

（3）不动产项目公司/项目公司：指直接持有不动产项目所有权的法人主体。基金成立时，不动产项目公司系指天津港保税区民安国泰港口服务有限公司（以下简称“民安国泰”）。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，基金成立后可以购入、出售不动产项目。如基金后续购入、出售不动产项目，则不动产项目公司的范围相应调整。

（4）SPV 公司/SPV：指原始权益人全资设立的一家子公司，专项计划拟受让 SPV 公司股权，并向 SPV 公司增资和发放借款，由 SPV 公司受让项目公司100%股权，从而间接通过 SPV 公司取得项目公司股权。原则上，SPV 公司与项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。SPV 公司名称为天津港保税区建海盈通港口服务有限公司（以下简称“建海盈通”）。

（5）重要现金流提供方：指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过不动产项目同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

（6）标的资产：指标的股权、标的债权、标的不动产项目资产的统称。

（7）标的股权：指 1）计划管理人（代表专项计划）持有的 SPV 公司 100%股权；2）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前，计划管理人（代表专项计划）通过 SPV 公司间接持有的项目公司 100%股权；及 3）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计划管理人（代表专项计划）直接持有的项目公司 100%股权的统称。

（8）标的债权：指 1）《SPV 股东借款合同》项下的计划管理人（代表专项计划）对 SPV 公司享有的债权；2）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计

划管理人（代表专项计划）基于《SPV 股东借款合同》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》对项目公司享有的债权；以及 3）《项目公司借款合同》项下的计划管理人（代表专项计划）对项目公司享有的债权的统称。

（9）标的不动产项目：指位于天津市滨海新区天津港保税区的天津临港工业港区 2、3 号粮油码头工程项目（以下简称“2、3 号粮油码头项目”）和天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目（以下简称“粮油物流中心一期工程项目”）。

（10）标的不动产项目资产：指项目公司持有的不动产项目的资产，具体包括 2、3 号粮油码头项目设施、设备所有权及海域使用权、不动产权，以及粮油物流中心一期工程项目设施、设备所有权及不动产权。

4、其他相关定义

（1）法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等以及颁布机关对其不时做出的修订。

（2）《民法典》：指 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。

（3）《证券投资基金法》/《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

（4）《证券法》：指 1998 年 12 月 29 日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正，2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，

2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，并自 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

（5）《销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

（6）《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会公布的《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

（7）《运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

（8）《试点通知》：指中国证监会和国家发改委 2020 年 4 月 24 日颁布并于同日实施的《中国证监会国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》及颁布机关对其不时做出的修订。

（9）1014 号文：指国家发改委 2024 年 7 月 6 日颁布并于 2024 年 8 月 1 日实施的《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》。

（10）《基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布、2023 年 10 月 20 日修改并于同日实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（11）《业务办法》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日公布并于同日实施的《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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（12）《审核关注事项》：指上海证券交易所2025年12月31日公布并于同日实施的《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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（13）《发售业务指引》：指上海证券交易所2025年12月31日公布并于同日实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（14）《扩募指引》：指上海证券交易所2025年12月31日公布并于同日实施的《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3号——扩募及新购入不动产（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（15）《临时报告指引》：指上海证券交易所2025年12月31日公布并于同日实施的《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5号——临时报告（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（16）《运营操作指引》：指中国证券投资基金业协会2025年12月25日公布并实施的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（17）《尽职调查工作指引》：指中国证券投资基金业协会2025年12月25日公布并实施的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

（18）《网下投资者管理细则》：指中国证券业协会2025年12月31日公布并于同日实施的《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》及颁布机关对其不时做出的修订。

（19）《管理规定》：指中国证监会2014年11月19日公布并实施的《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》及颁布机关对其不时做出的修订。

（20）业务规则：指中国证监会、基金业协会、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、基金管理人、销售机构等的相关业务规则及对其不时做出的修订。

（21）不动产项目评估报告：指评估机构针对标的不动产项目出具的编号为世联资产预字 BJ2025060001 号的《天津临港投资发展集团有限公司拟发行不动产投资信托基金涉及其持有的 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值评估项目资产评估报告》。

（22）不动产项目评估报告说明：指评估机构针对标的不动产项目出具的编号为“世联资产预字 BJ2025060001 号”的《天津临港投资发展集团有限公司拟发行不动产投资信托基金涉及其持有的 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组价值评估项目资产评估说明》。

（23）《基金可供分配金额测算报告》：指中喜会计师事务所出具的编号为“中喜专审 2026Z00088 号”的《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间及 2026 年度可供分配金额测算审核报告》。

（24）近 3 年及一期的经审计的不动产项目备考财务报表：指中喜会计师事务所出具的编号为“中喜财审 2025S03259 号”的《天津临港港务集团有限公司所持有的 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月备考财务报表审计报告》。

（25）国家发展改革委/国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

（26）中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

（27）基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

（28）规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介。

（29）元：指人民币元。

（30）万元：指人民币万元。

（31）亿元：指人民币亿元。

（32）万亿元：指人民币万亿元。

（33）中国：为框定发售区域之目的，除特别说明外，指中华人民共和国，不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区及中华人民共和国台湾地区。

（34）不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

（35）尽职调查基准日/尽调基准日：指 2025 年 9 月 30 日。

（36）评估基准日：为 2025 年 9 月 30 日，评估机构以该日作为评估基准日，针对不动产项目出具评估报告。

（37）查询日：针对临港发展、临港港务、临港控股、民安国泰、建海盈通、客商 1、客商 2、客商 3、天津大沽口国际物流有限公司（以下简称“大沽口国际物流”），查询日为 2025 年 12 月 20 日；针对客商 4、客商 5，查询日为 2025 年 12 月 21 日。

财务顾问声明与承诺

一、财务顾问声明

1、国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”或“本财务顾问”）作为“建信天津临港发展集团港口封闭式不动产投资信托基金”的财务顾问，本着客观、公正的原则对本次交易出具财务顾问报告；

2、本财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。本财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本财务顾问不承担由此引起的任何风险责任；

3、截至尽调基准日，本财务顾问就本项目相关事宜进行了审慎核查，本财务顾问报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

4、本财务顾问同意将本财务顾问报告作为基金管理人本次交易的法定文件，报送相关监管机构，并上报上海证券交易所并上网公告；

5、对于本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件作出判断；

6、本财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本财务顾问报告中列载的信息和对本财务顾问报告做任何解释或者说明；

7、本财务顾问报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。

二、财务顾问承诺

本财务顾问已按照根据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（ REITs ）尽职调查工作指引（试行）》《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）》《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》《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》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》等要求，对建信天津临港发展集团港口封闭式不动产投资信托基金相关事项独立开展了尽职调查，有充分理由确信财务顾问报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

本财务顾问按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，出具财务顾问报告，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。本财务顾问已按规定履行尽职调查义务，有充分理由确信发表的专业意见与基金管理人和本项目各主要参与方披露的文件内容不存在实质性差异。本财务顾问在与基金管理人接触后至担任财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

第一章 尽职调查情况描述

一、尽调基准日

除本财务顾问报告另有说明之日外，本次尽调基准日为 2025 年 9 月 30 日。

二、尽职调查的对象

尽职调查人员对不动产项目、项目公司、原始权益人、运营管理机构、基金托管人、资产支持证券托管人以及对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。

三、尽职调查的方法

本次尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1、查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；

2、对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；

3、列席相关方案讨论论证会；

4、查阅不动产项目相关文件、文档及数据资料；

5、对重要参与方及不动产项目进行现场实地调查；

6、参考专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供咨询意见。

四、尽职调查的程序

（一）向相关主体发送尽职调查文件清单

根据根据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（ REITs ）尽职调查工作指引（试行）》《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）》《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》《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》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》等相关规定，列出我司作为本项目的财务顾问所需了解的问题，制作尽职调查文件清单。

（二）与中介机构共同进行现场访谈及实地调查

与项目公司、原始权益人、发起人、运营管理机构的高管及相关负责人进行访谈，并对项目公司、原始权益人、发起人、运营管理机构及拟购入不动产项目进行实地调查，了解其在业务审批、管理、财务、人力资源等方面的认识和规划，并对行业特点、不动产项目的定位、物业运营、管理情况及财务状况等做进一步了解。

（三）审阅尽职调查搜集的文件和其他业务参与人的相关文件

收集到各参与方提供的资料后，分类并进行整理及分析，包括：项目公司、原始权益人、发起人、运营管理机构的基本情况、经审计的财务报表与不动产项目相关的材料以及评估机构、现金流预测机构、交通流量预测机构及法律顾问关于本项目的意见等。

（四）出具财务顾问报告

根据调查研究结果出具财务顾问报告。

五、尽职调查的内容

（一）对临港发展（发起人）的调查

调查发起人的公司设立、存续和历史沿革情况；股权结构、控股股东和实际控制人情况；组织架构、治理结构及内部控制情况；对不动产项目的权属情况；对不动产项目的转让是否获得了合法有效的授权；公司财务状况；对不动产项目

的转让是否获得了外部有权机构审批情况；公司资信水平；商业信用情况。

（二）对临港港务（原始权益人/运营管理实施机构）的调查

调查原始权益人的公司设立、存续和历史沿革情况；股权结构、控股股东和实际控制人情况；组织架构、治理结构及内部控制情况；对不动产项目的权属情况；对不动产项目的转让是否获得了合法有效的授权；公司财务状况；对不动产项目的转让是否获得了外部有权机构审批情况；公司资信水平；商业信用情况。同类型不动产项目运营管理经验；主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况；不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施。

（二）对临港控股（运营管理统筹机构）的调查

调查运营管理统筹机构的公司设立、存续和历史沿革情况；股权结构、控股股东和实际控制人情况；组织架构、治理结构及内部控制情况；公司财务状况；公司资信水平；商业信用情况。同类型不动产项目运营管理经验；主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况；不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施。

（三）对民安国泰（项目公司）的调查

调查项目公司的设立、存续和历史沿革情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制，独立性情况，商业信用情况，行业情况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务会计情况，期后事项等。

（四）对建海盈通（SPV 公司）的调查

调查 SPV 公司的设立、存续和历史沿革情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制，独立性情况，商业信用情况，行业情况，经营模式，

同业竞争及关联交易情况，财务会计情况，期后事项等。

（五）对托管人的调查

调查托管人的基本情况、条件和资质、经营情况、资信水平、托管业务流程及风险控制措施。

（六）对不动产项目资产的调查

调查不动产资产基础信息、账面价值、评估价值、资产权属情况、土地使用情况、依法依规取得固定资产投资管理相关手续情况、投保情况、维修保养情况和改造需求或规划情况、现金流真实性、现金流稳定性、现金流分散度、现金流预测情况。

六、尽职调查主要结论

本财务顾问报告基于如下假设：相关业务参与方所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与方所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与方的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；

对于对本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，国泰海通证券主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

经适当核查，国泰海通证券认为截至尽调基准日：

1、标的不动产资产法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序；原始权益人依法享有完全所有权或经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且不动产基金成立后能够解除他项权利，可依法转让；标的不动产项目运营已超过 3 年，其产生的现金流独立、持续、稳定、可预测、可特

定化；现金流来源合理分散，且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；

2、项目公司与 SPV 公司合法设立并有效存续、股权结构、组织结构及治理结构完善，资信水平良好；项目公司与 SPV 公司自设立之日起，截至尽调基准日，未发生重大违约、虚假信息披露或其他重大违法违规行为；

3、发起人临港发展是依法设立并合法存续的有限公司，股权结构清晰，组织结构与治理结构完善，公司资信水平和外部信用评级情况良好。资产规模较大，运营稳定，资产负债率水平良好。临港发展不属于失信被执行人，就转让项目公司股权的事宜已经过公司内部决议审议通过；

4、原始权益人及运营管理实施机构临港港务是依法设立并合法存续的有限公司，股权结构清晰，组织结构与治理结构完善，公司资信水平和外部信用评级情况良好。临港港务资产规模较大，运营稳定，资产负债率水平良好，具有丰富的运营管理经验，具有担任不动产项目运营管理机构的能力。临港港务不属于失信被执行人，就转让项目公司股权的事宜已经过公司党委会、董事会审议通过；

5、运营管理统筹机构临港控股合法设立并有效存续，具备不动产项目运营管理资质和经验，已建立较为完善的相关业务制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信良好，不属于失信被执行人，具有担任不动产项目运营管理机构的能力；

6、托管人渤海银行股份有限公司整体经营情况、资信水平良好，作为托管人，其托管业务资质合法、有效，托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施较为完备、合理、有效。

财务顾问合理地认为：不动产基金业务参与人及拟证券化的不动产项目符合根据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（ REITs ）尽职调查工作指引（试行）》《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）》

《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》《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》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》等法律法规中关于申请发行不动产投资信托基金具体条件的规定。

七、尽职调查过程中发现的主要问题及解决情况

财务顾问在调查过程中秉承审慎严谨的原则，未发现对基金有重大不利影响的问题。

第二章 不动产项目公司情况

一、SPV 公司的基本情况

（一）基本信息

SPV 公司的基本情况如下：

表：SPV 公司基本信息

事项	内容
公司名称	天津港保税区建海盈通港口服务有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	郭强
统一社会信用代码	91120116MAEGW69485
注册资本	100 万元
成立日期	2025 年 4 月 11 日
营业期限	2025 年 4 月 11 日至 2075 年 4 月 10 日
注册地址	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号临港港口大厦 1208 室
经营范围	许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经适当核查，截至尽调基准日，SPV 公司依法设立并合法存续，SPV 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《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）的规定。

（二）历史沿革

2025 年 4 月 11 日，建海盈通由临港港务全资设立，于天津港保税区市场监督管理局就公司设立事宜办理完毕工商注册登记并取得《营业执照》，初始注册资本为人民币 100 万元。

（三）SPV 公司的对外投资

截至尽调基准日，SPV 公司暂无对外投资情况。

（四）SPV 公司控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，民安国泰由临港港务持有 100%股权。民安国泰的股东人数、出资比例符合《公司法》的规定。

（五）对投资者作出投资决策具有重大影响的重组情况

截至尽调基准日，根据 SPV 公司书面确认，并经财务顾问适当核查，SPV 公司不存在对投资者作出投资决策具有重大影响的重组情况。

（六）SPV 公司经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），建海盈通自设立日至查询日不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证券监督管理委员会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、信用中国网站（网址：

http://www.creditchina.gov.cn/）、国家能源局资质和信用信息系统网站（网址：https://zzxy.nea.gov.cn/#/gateway/discipline）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn），截至查询日，建海盈通不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在对不动产项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

经适当核查，建海盈通自设立日至查询日尚未实际开展经营业务，不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

二、项目公司的基本情况

（一）基本信息

项目公司的基本情况如下：

表：项目公司基本信息

事项	内容
公司名称	天津港保税区民安国泰港口服务有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	郭强
统一社会信用代码	91120116MAEGHDPH30
注册资本	100 万元
成立日期	2025 年 4 月 11 日
营业期限	2025 年 4 月 11 日至 2075 年 4 月 10 日
注册地址	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号临港港口大厦 1208 室
经营范围	许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动。（依法须经批

事项	内容
	准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经适当核查，截至尽调基准日，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《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）的规定。

（二）历史沿革

2025 年 4 月 11 日，民安国泰由临港港务全资设立，于天津港保税区市场监督管理局就公司设立事宜办理完毕工商注册登记并取得《营业执照》，初始注册资本为人民币 100 万元。

（三）项目公司的对外投资

截至尽调基准日，项目公司暂无对外投资情况。

（四）项目公司控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，民安国泰由临港港务持有 100%股权。民安国泰的股东人数、出资比例符合《公司法》的规定。

（五）对投资者作出投资决策具有重大影响的重组情况

截至尽调基准日，根据项目公司书面确认，并经财务顾问适当核查，项目公司不存在对投资者作出投资决策具有重大影响的重组情况。

（六）组织结构与内部控制情况

截至尽调基准日，根据项目公司书面确认，并经财务顾问适当核查，项目公司现行有效的公司章程及公司章程中规定的项目公司组织架构符合《公司法》的规定。具体如下：

1、股东会

项目公司不设股东会。股东行使下列职权：

（1）委派和更换董事，决定董事的报酬事项；

（2）审阅批准董事的报告；

（3）审阅批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（4）审阅批准公司年度财务预算、决算方案；

（5）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（6）对发行公司债券作出决定；

（7）对公司为他人（含公司股东或实际控制人）提供担保作出决定；

（8）修改公司章程；

（9）决定公司合并、分立、解散或清算或者变更公司形式等；

（10）法律、法规规定和章程规定的其他职权。股东作出决定时，应采用书面形式，由股东盖章后置备于公司。

2、董事会

项目公司不设董事会，设代表公司执行公司事务的董事 1 名，由股东委派产生，任期 3 年。董事任期届满，经股东委派可以连任。

董事为公司法定代表人，行使下列职权：

（1）向股东报告工作；

（2）执行股东决定；

（3）决定公司经营计划和投资方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制定公司年度财务预算、决算方案；

（6）决定聘任或解聘经理及其报酬事项；

（7）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（8）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）制定公司的基本管理制度。

3、经理

项目公司设经理 1 名，由董事聘任或解聘。

经理行使下列职权：

（1）组织实施董事决定；

（2）主持公司日常生产经营管理工作；

（3）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（4）拟订公司内部管理机构设置方案；

（5）拟订公司的基本管理制度；

（6）制定公司的具体规章。

（7）法律、法规及章程规定，以及股东和董事授予的其他职权。

4、监事会

项目公司不设监事会，不设监事。

经适当核查，截至尽调基准日，项目公司的公司章程符合《公司法》的规定，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。

（七）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），民安国泰自设立至查询日不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证券监督管理委员会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、天津市住房和城乡建设局网站（网址：https://www.zjk.gov.cn/zjkzjj/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、国家能源局资质和信用信息系统网站（网址：https://zzxy.nea.gov.cn/#/gateway/discipline）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn），截至查询日，民安国泰在最近三年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在对不动产项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

经适当核查，民安国泰自设立日至查询日不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；民安国泰的主营业务为港口经营，经营业务符合中国法律的规定。

（八）财务会计制度和财务管理制度

本项目尚未完成资产重组，项目公司尚未开展实际经营活动，因此尚未设立相关制度。

（九）资产独立性和财务独立性

本项目尚未完成资产重组，项目公司无相关资产、尚未开展实际经营活动，因此暂不涉及资产独立性和财务独立性。

三、项目公司[1]所属行业情况及竞争状况

（一）项目公司所属行业、监管体制及政策趋势

1、项目公司所属的行业

项目公司的经营范围为港口经营、道路货物运输、食品销售、普通货物仓储服务、港口设施设备和机械租赁维修业务、港口货物装卸搬运活动。根据《中国国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2017），公司所属行业为水上运输业（G55）中的水上运输辅助活动（G553）的货运港口（G5532）行业。

2、行业监管体制

我国港口现行行政管理的框架体系是国务院交通主管部门负责对全国港口实行统一的行政管理，主要负责制定全国港口行业发展规划、发展政策和法规；省级交通主管部门负责本行政区域内港口的行政管理工作，主要负责本地区的港口发展规划、发展政策和法规；港口所在城市人民政府港口主管部门负责按照“一港一政”的原则，依法对港口实行统一的行政管理。

3、行业管理方面的法律法规以及规范性文件

[1] 由于截至本财务顾问报告出具日，项目公司尚未完成资产重组，因此后续对项目公司运营相关情况的介绍均针对标的不动产项目进行。

行业主要法律法规政策如下表所示。

表 行业主要法律法规政策

发布时间	发布部门	法律法规以及政策名称	核心内容
2014 年 12 月	交通运输部、国家发改委	关于放开港口竞争性服务收费有关问题的通知	决定进一步完善港口收费政策，对竞争性服务收费标准实行市场调节决定进一步完善港口收费政策，对竞争性服务收费标准实行市场调节
2017 年 7 月	交通运输部、国家发改委	港口收费计费办法	调整完善港口收费政策，进一步加强拖轮、理货和引航服务管理，加大港口收费监督指导力度
2019 年 3 月	交通运输部、国家发改委	关于修订印发《港口收费计费办法》的通知	为贯彻落实中央经济工作会议关于进一步降低物流成本和国务院关于优化口岸营商环境的工作部署,进一步清理规范港口经营服务性收费，降低部分政府定价收费标准，合并收费项目，规范收费行为
2019 年 11 月	交通运输部、国家发改委、财政部、自然资源部、海关总署等	关于建设世界一流港口的指导意见	以一流设施、技术、管理、服务为目标，推动港口安全便捷、智慧绿色、经济高效发展，并加快绿色港口与智慧港口建设
2022 年 7 月	交通运输部、国家发改委、自然资源部、生态环境部、国家林业和草原局	关于加强沿海和内河港口航道规划建设进一步规范和强化资源要素保障的通知	从规划编制、用海保障、内河航道建设等方面加强资源要素保障，优化全国水运设施网络
2023 年 2 月	人民银行、交通运输部、银保监会	关于进一步做好交通物流领域金融支持与服务的通知	鼓励道路水路货物运输（含港口）、物流仓储配送（含快递）等交通流领域企业在银行间债券市场发行公司信用类债券筹集资金
2023 年 11 月	交通运输部	关于加快智慧港口和智慧航道建设的意见	以数字化、智慧化为主线，推进港口航道基础设施智能升级和生产运营管理智慧化,旨在到2027年建成一批世界一流的智慧港口和智慧航道
2024 年 4 月	交通运输部、国家发改委	关于延续实施《港口收费计费办法》的公告	保持稳定的港口经营服务性收费水平,持续规范港口经营服务性收费,保障行业健康稳定可持续发展
2024 年 6 月	交通运输部	关于新时代加强沿海和内河港口航道规划建设的意见	聚焦国家区域战略发展要求，优化港口功能布局、完善区域物流体系，支持港航企业延伸服务链条、拓展服务网络,协同推进区域港口集群化、一体化发展 环渤海地区，加强区域协同，推动津冀、山东、辽宁沿海港口群优化布局和共同发展,加强津冀锚地共建共管共用，打造世界级港口群。长三角地区，以上海港、宁波舟山港为龙头，统筹沿江沿海，完善重点线类运输系统布局，优化区域港口、航道、锚地建设管理，推动港航贸一体化发展，共建辐射全球的航运枢纽

发布时间	发布部门	法律法规以及政策名称	核心内容
2024 年 7 月	交通运输部	关于印发《危险货物港口作业重大事故隐患判定标准》的通知	指导各地排查治理危险货物港口作业重大事故隐患工作，推动发布港口作业安全要求多项强制性国家标准，对危险货物港口作业提出了新要求主要修订内容为：增强标准的操作性和实用性，突出重点领域隐患排查，突出防范新风险、解决新问题
2024 年 9 月	交通运输部	关于发布《〈港口工程荷载规范〉（JTS 144-1—2010）局部修订（附录 F 作用于船舶上的水流力）》的公告	局部修订内容主要为作用于船舶上的水流力计算
2024 年 10 月	交通运输部	关于发布《港口危险货物安全检查通用技术规程》的公告	适用于港口所在地港口行政管理部门对港口经营人危险货物港口作业开展安全检查的活动，其中危险货物港口作业包括在港区内从事危险货物装卸及配套仓储过驳等行为
2024 年 11 月	交通运输部	关于发布《航道工程竣工验收规程》的公告	进一步规范航道工程建设项目验收工作，统一航道工程建设项目竣工验收现场核查技术要求，提高航道工程建设项目管理水平，保障工程建设目标的实现
2024 年 11 月	交通运输部	关于发布《港口工程建筑物试验检测费用计算规则》的公告	加强港口工程建筑物试验检测工作造价管理，规范试验检测工作计价，促进港口工程建筑物检测行业的健康发展
2024 年 12 月	交通运输部	关于发布《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T 276—1—2019）局部修订（基础打入桩、灌注桩工程部分）的公告	根据水运工程建设技术标准，按照正常的施工条件、常规的工程结构、合理的施工工艺，对基础打入桩、灌注桩工程部分进行修订
2025 年 5 月	交通运输部	关于修改《港口和船舶岸电管理办法》的决定	为减少船舶靠港期间大气污染物排放，保障船舶靠港安全规范使用岸电，对港口和船舶岸电建设、使用等方面作出规定
2025 年 5 月	交通运输部	关于发布《港口基础设施维护技术规范》的公告	进一步规范港口基础设施维护工作，提高港口基础设施维护技术水平，结合我国港口基础设施维护的实践经验和发展需要进行修订完善
2025 年 5 月	交通运输部、工业和信息化部、财政部、自然资源部、生态环境部、水利部	关于推动内河航运高质量发展的意见	推动内河航运高质量发展，加快水运网络化、运输结构优化和运输服务水平提升，推动绿色低碳和数字智慧转型，促进内河航运与现代产业经济融合，加快构建畅通高效、绿色智慧、安全韧性、保障有力的现代化内河航运体系，更好服务经济社会发展
2025 年 6 月	交通运输部	关于发布《港口基础设施维护管理信息系统建设规范》的公告	信息化建设是港口基础设施维护管理的重要支撑，为指导港口基础设施维护管理信息系统的设计、开发和应用，提升港口基础设施全寿命周期管理水平制定本规定

发布时间	发布部门	法律法规以及政策名称	核心内容
2025 年 6 月	交通运输部	关于发布《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T 276—1—2019）局部修订（桩头处理、水泥搅拌桩、沉箱预制、脚手架定额子目）的公告	在水运建设项目实施过程中禁止或限制使用危及生产安全的施工工艺、设备和材料，为提高定额的科学性和适用性，对不符合规定和已经落后的施工工艺、设备和材料进行了修订
2025 年 9 月	交通运输部、国家铁路局、中国国家铁路集团有限公司	关于印发《“一港一策”推进集装箱铁水联运深度融合发展行动计划（2025—2027 年）》的通知	以基础设施一体互通、联运组织一体协同、标准规则一体衔接、联运数据一体共享、市场培育一体联动为重点，“一港一策”推进集装箱铁水联运深度融合发展，到 2027 年集装箱铁水联运量年均增长 15%左右
2025 年 10 月	交通运输部	关于发布《港口筒仓雷达料位计》等 7 项部门计量检定规程的公告	发布 7 项部门计量检定规程编号、名称、主要内容等一览表

（二）行业的发展情况、前景、有利和不利因素、主要企业及市场份额

1、港口行业情况

港口是资源配置的枢纽，在交通运输系统中起着举足轻重的作用。港口行业是国民经济和社会发展的重要基础行业，与宏观经济的发展关系密切。由于各国、各地区资源分布、经济发展水平以及消费水平具有不平衡性，需要通过贸易加以调节。这类贸易活动形成的货物流动构成了对港口业务的需求。港口对于满足国家能源、原材料等大宗物资运输，支撑经济、社会和贸易发展以及人民生活水平的提高，提升国家综合实力具有十分重要的作用。

2024 年全球经济弱复苏，在地缘政治冲突频发以及全球贸易结构深度调整的背景下，国际海运与港口行业呈现出“结构转型、稳中向好”的发展态势。尽管发达经济体消费疲软与贸易保护主义压力仍存，但以中国、印度为代表的亚洲新兴经济体稳步增长，全球海运需求回暖，港口生产保持温和扩张。在全球贸易额创纪录突破 33 万亿美元、同比增长 3.7%的市场背景下，2024 年全球港口发展呈现出“东升西稳”的特征。前 50 大港口排名中亚洲占据 37 席，进一步巩固了其作为全球贸易增长极的地位；欧洲市场虽止跌回升，但鹿特丹港-0.7%的增速仍显

疲软；美洲呈现分化态势，长滩港 14.1%的暴涨与科珀斯克里斯蒂港 1.7%的微增形成鲜明对比。

表：2024 年全球前 10 大货物吞吐量港口排名

排名	国家	所在区域	2024 年吞吐量（万吨）	2024 年增速（%）
1	中国	宁波舟山	137,709	4.0%
2	中国	唐山	86,215	2.4%
3	中国	上海	78,959	4.9%
4	中国	青岛	71,227	4.2%
5	中国	广州	65,755	2.3%
6	中国	日照	62,270	5.0%
7	新加坡	新加坡	62,267	5.2%
8	中国	苏州	59,781	1.5%
9	中国	天津	57,931	3.7%
10	澳大利亚	黑德兰	57,717	2.7%

资料来源：上海国际航运研究中心

2024 年，全球港口货物吞吐量同比增长 3.1%，比上年回升 0.7 个百分点。亚太与北美地区表现强劲，中国内外贸货运需求同步增长，全年吞吐量达 176 亿吨，增长 3.7%。北美港口受库存周期结束与出口改善拉动，增速达 4.1%，位居各区域首位。欧洲港口地缘政治不确定性与区域内消费低迷使其复苏乏力。大洋洲虽受能源转型与物流成本影响，但本地项目回暖以及国际需求增加支撑其温和复苏。分季度看，全球港口吞吐量呈现不同增速变化。一季度，亚洲新兴经济体凭借内需和出口双轮驱动，推动区域内港口吞吐量增速跃升。二、三季度，发达经济体需求疲软拖累贸易增长，新兴市场虽保持扩张但动能减弱。四季度，得益于欧美进口需求回升，港口吞吐量增速略有上浮。

2、中国港口行业发展概况

（1）全国港口布局趋于稳定，综合性大型枢纽港初具规模

港口行业属于重资产行业，具有规模经济效益特征，行业集中度高，进入港口行业壁垒较高，要求良好的地理条件、雄厚的资金实力，以及必须符合国家宏观港口规划的产业政策。综合来看，我国港口布局基本已形成以主枢纽港为骨干、

区域性中型港口为辅助、小型港口为补充、层次分明的体系。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

（2）港口建设规模大，码头泊位进一步大型化

根据交通运输部《2024 年交通运输行业发展统计公报》，2024 年末全国港口生产用码头泊位 22,219 个，比上年末增加 196 个。其中，内河港口生产用码头泊位 16,489 个、增加 56 个，沿海港口生产用码头泊位 5,730 个、增加 140 个。

2024 年末全国港口万吨级及以上泊位 2,971 个，比上年末增加 93 个。从分布结构看，内河港口万吨级及以上泊位 487 个、增加 18 个，沿海港口万吨级及以上泊位 2,484 个、增加 75 个。从用途结构看，专业化万吨级及以上泊位 1,579 个、增加 35 个，通用散货万吨级及以上泊位 698 个、增加 34 个，通用件杂货万吨级及以上泊位 463 个、增加 16 个，客货万吨级及以上泊位 3 个、与去年持平，多用途万吨级及以上泊位 193 个、增加 10 个。截至 2024 年末全国万吨级以上专业散粮泊位仅 39 个，其中大沽口港区共 3 个专业散粮泊位，占 7.67%。

表：2024 年年末全国港口万吨级及以上泊位数量

单位：个

泊位吨位	全国港口年末数	沿海港口年末数	内河港口年末数
3 万吨级以下	963	758	205
3-5（不含）万吨级	470	340	130
5-10（不含）万吨级	1,013	870	143
10 万吨级及以上	525	516	9
合计	**2,971**	**2,484**	**487**

资料来源：2024 年交通运输行业发展统计公报

（3）港口货物吞吐量、集装箱吞吐量保持增长

港口货物和集装箱吞吐量总体保持增长，2024 年全年全国港口完成货物吞吐量 175.95 亿吨，比上年增长 3.7%，完成集装箱吞吐量 3.32 亿标准箱、增长 7.0%。

3、中国港口行业布局

国务院 2006 年 8 月 16 日审议通过的《全国沿海港口布局规划》是指导我国沿海港口布局和发展的纲领性文件。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

图：五大港口群体示意图



从全国专业散粮泊位数量看，根据交通运输部 2025 年 6 月 12 日发布的《2024 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2024 年末全国万吨级以上专业散粮泊位仅 39 个，其中大沽口港区共 3 个专业散粮泊位，占比为 7.67%。2011 年至 2024 年，全国专业粮食泊位仅净增长 6 个，体现出我国沿海港口已建粮食专业化泊位相对

偏少，相当规模的粮食吞吐量经通用泊位或其他泊位完成。

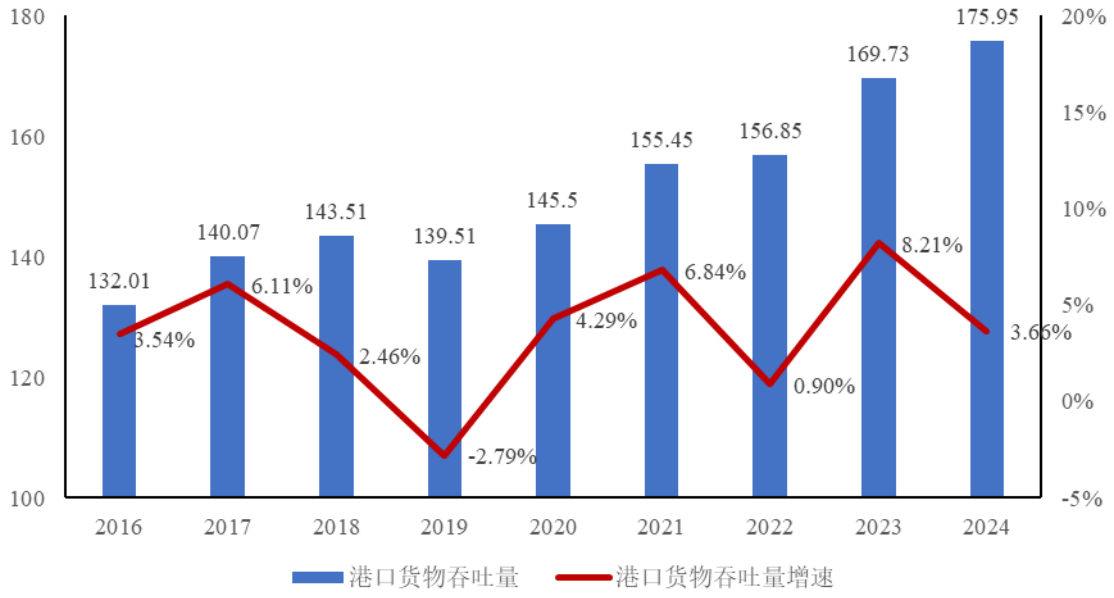
我国目前允许作为水运散装粮食的场地仅为 75 处，其中环渤海为 25 处，涉及港口包括天津、青岛、日照、烟台、大连、唐山、秦皇岛、黄骅、丹东、营口等地。从天津区域来看，本项目所在大沽口港区为 2 处，其他港区为 1 处。

4、中国港口分货种情况

2024 年全年全国港口完成港口货物吞吐量 175.95 亿吨，比上年增长 3.7%。其中，内河港口货物吞吐量 63.78 亿吨、增长 3.9%，沿海港口货物吞吐量 112.18 亿吨、增长 3.5%。完成集装箱吞吐量 3.32 亿标准箱、增长 7.0%。

表：2016—2024 年全国港口货物吞吐量

单位：万吨

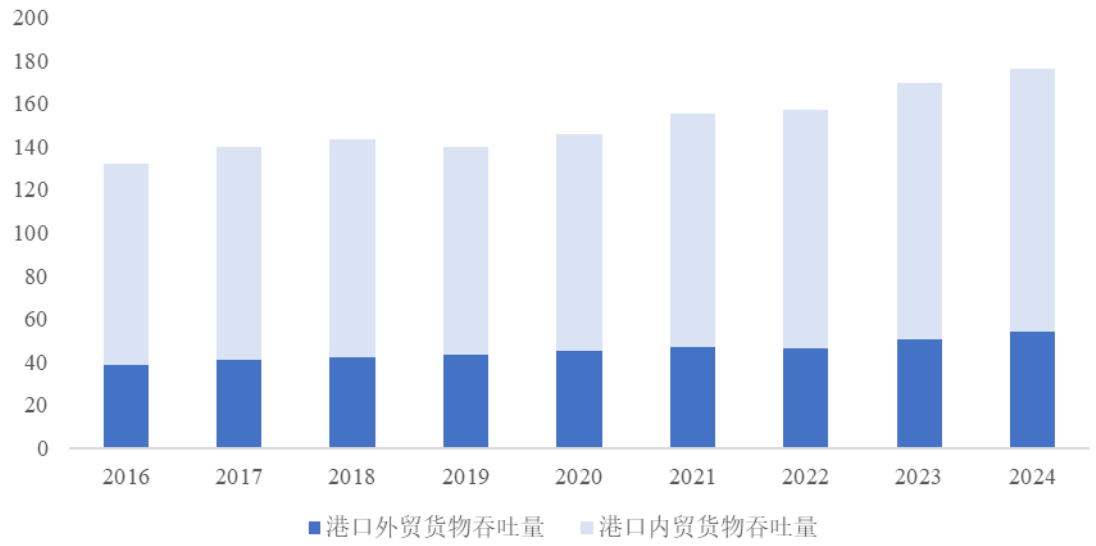


资料来源：2016-2024 年交通运输行业发展统计公报整理

内外贸货物吞吐量方面，2024 年全年全国港口完成外贸货物吞吐量 53.97 亿吨、增长 6.9%，内贸货物吞吐量 121.98 亿吨、增长 2.3%。

表：2016—2024 年全国港口内外贸货物吞吐量

单位：亿吨



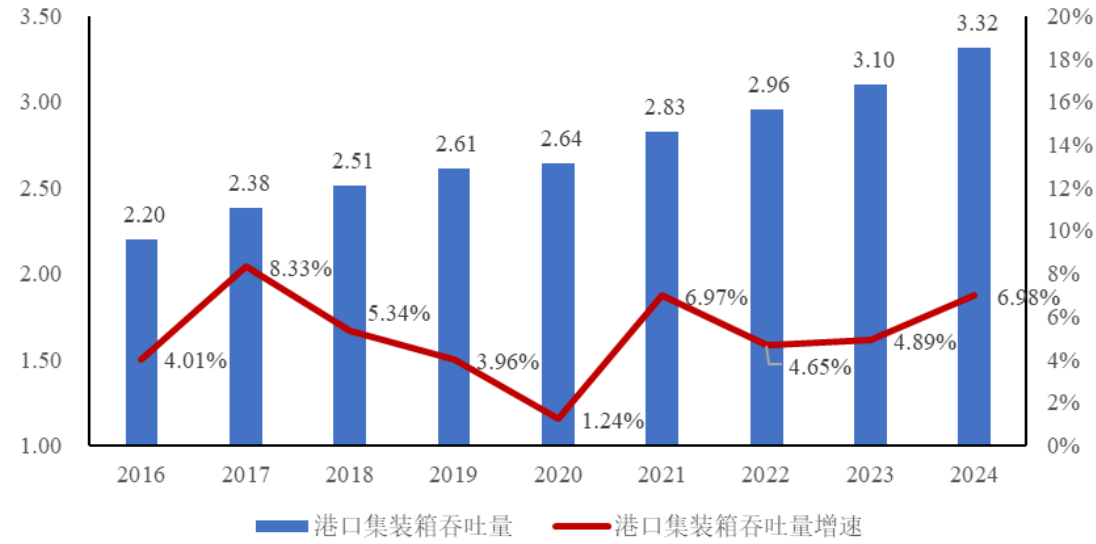
资料来源：2016-2024 年交通运输行业发展统计公报整理

（1）集装箱

海洋运输是国际贸易中最主要的运输方式，占国际贸易总运量中的三分之二以上，我国绝大部分进出口货物，都是通过海洋运输方式运输的。2024 年全国港口完成集装箱吞吐量 3.32 亿标准箱，比上年增长 7.0%。

表：2016—2024 年全国港口集装箱吞吐量

单位：亿标准箱



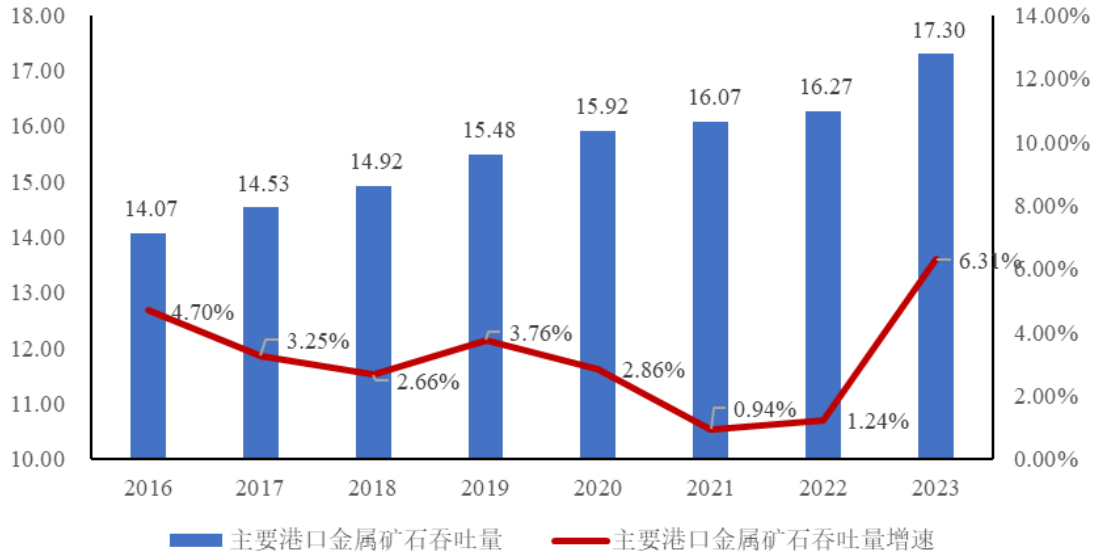
资料来源：2016-2024 年交通运输行业发展统计公报整理

（2）金属矿石

我国港口进出口的金属矿石以进口铁矿石为主。我国经济多年持续高速发展，营造了我国旺盛的钢铁需求市场，钢铁用量不断增加，带动了进口铁矿石需求的增长。自 2001 年以来，全国沿海规模以上港口金属矿石吞吐量呈现出逐年上升的势头。但 2015 年开始随着国内结构性调整和产业转型升级，全国粗钢产量同比发生下降，但在铁矿石价格持续下跌的影响下，外贸进口铁矿石表现出更强的竞争力，进一步降低了国内矿石的市场份额，从而导致沿海港口金属矿石吞吐量虽维持正增长，但增速有所下降。2023 年全国沿海规模以上港口金属矿石吞吐量达到 17.30 亿吨，较上年增长 6.31%。

表：2016—2023 年全国沿海规模以上港口金属矿石吞吐量

单位：亿吨



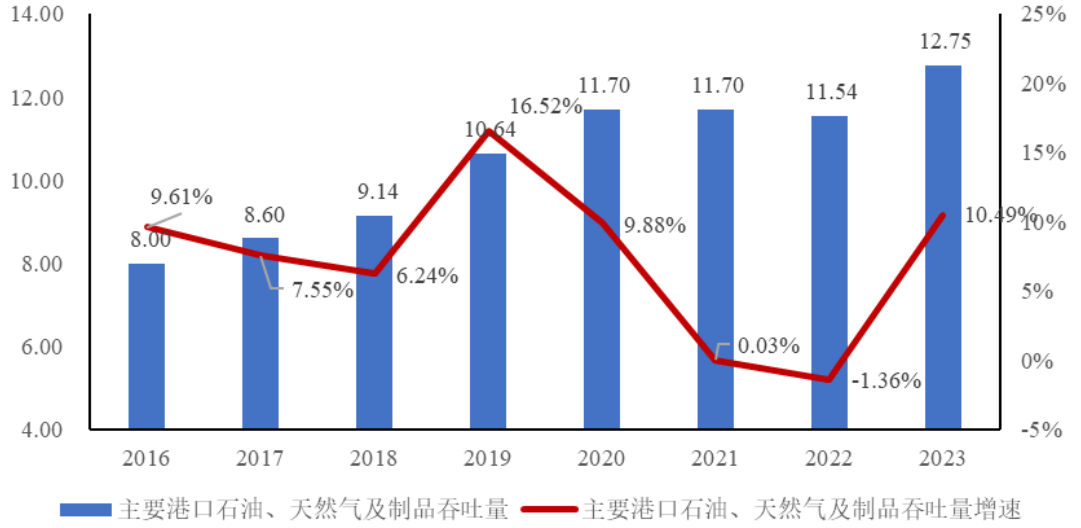
资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口

（3）石油天然气及制品

我国港口进出口的石油天然气及制品以进口原油为主。中国近年来城镇化水平的不断提高及居民消费结构的改变，促进了汽车、建筑、纺织、旅游、电子、电器、包装等关联产业的高速发展，从而带动了对原油的需求。受国内资源量和产能条件的限制，我国石油石化行业国内供给有限，因此对外依存度较高。受我国原油消费和原油进口增长的推动，2023 年全国沿海规模以上港口石油天然气及制品吞吐量达到 12.75 亿吨，较上年增长 10.49%。

表：2016—2023 年全国沿海规模以上港口石油天然气及制品吞吐量

单位：亿吨



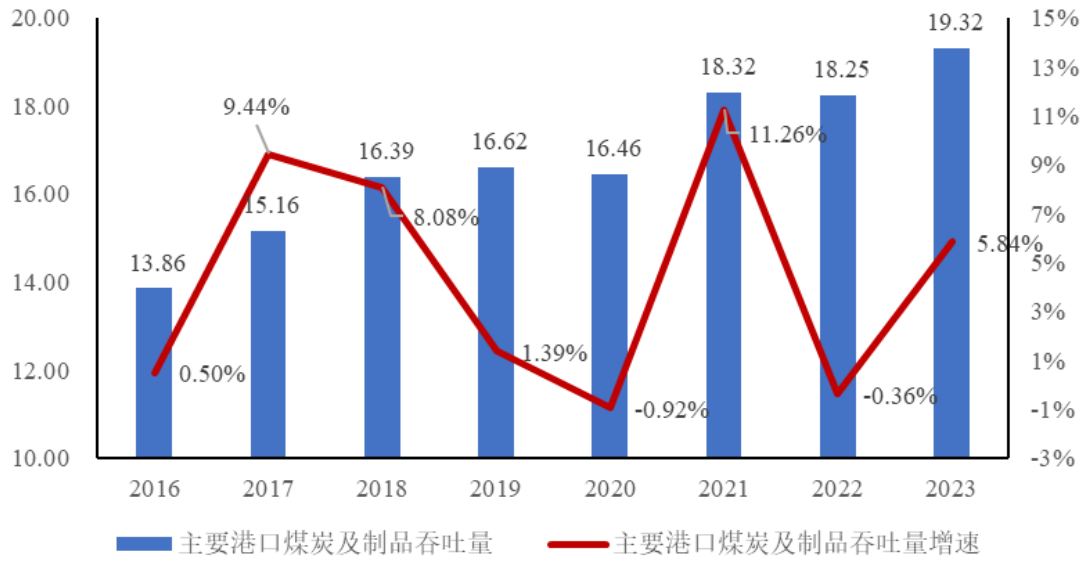
资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口

（4）煤炭及制品

中国港口煤炭吞吐量主要来自内贸，主要驱动因素是我国煤炭需求增长。由于我国煤炭的供给地和消费地距离大，地理位置分离，煤炭的运输方式包括铁路、水路和公路。自 2001 年至 2014 年全国沿海规模以上港口煤炭及制品吞吐量一直保持增长态势，但随着国内能源结构调整，沿海煤炭运输在 2015 年有所下降，但 2016 年开始即有所回升，2023 年全国沿海规模以上港口煤炭及制品吞吐量 19.32 亿吨，增长 5.84%，主要原因系我国电力需求上升，从而拉动火电需求实现正增长，此外钢材产量上升拉动煤炭用量上升，沿海港口煤炭吞吐量逐步实现正增长。

表：2016—2023 年全国沿海规模以上港口煤炭及制品吞吐量

单位：亿吨



资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口

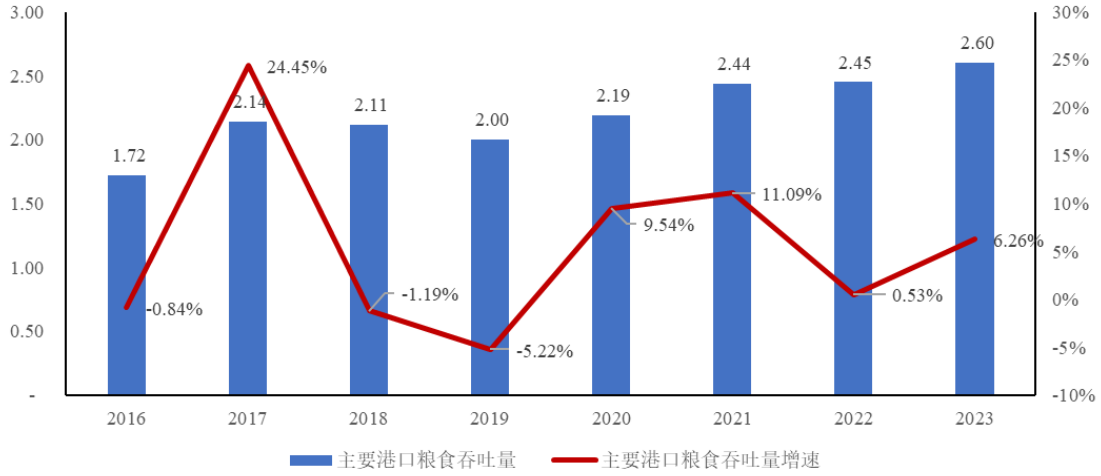
（5）粮食

我国港口进出口粮食主要以进口大豆为主。大豆作为我国最早开放进口的大宗农产品，在保障油脂供应和蛋白饲料供给方面具有战略地位。自 1995 年起，我国大豆进口规模呈现快速增长态势，至 2024 年进口量已突破 1 亿吨大关，稳居全球大豆进口国首位。由于国内耕地资源有限，且消费市场庞大，我国大豆品种对国际市场依赖度较高，国内大豆自给率常年仅保持在 20%左右，我国大豆进口市场主要集中于巴西、美国和阿根廷三大主产国。

其他粮食货类主要以大麦、小麦、玉米、稻米和高粱进口为主。根据我国粮食安全战略，要求确保谷物（稻谷、小麦和玉米）基本自给、口粮（稻谷和小麦）绝对安全，对于粮食中的小麦、玉米和大米实施进口关税配额管理，关税配额量内进口的粮食适用关税配额税率，配额量外进口的粮食按照《中华人民共和国进出口关税条例》的有关规定执行。从总量来看，2024 年我国粮食进口总数为 1.58 亿吨，其中大豆进口为 1.05 亿吨，其他粮食为 0.53 亿吨，占比仅为 33.54%。从构成来看，2024 年我国进口大麦 1,424 万吨，进口小麦 1,101 万吨，超过了 964 万吨的关税配额，进口玉米 1,376 万吨，超过了 720 万吨的关税配额，进口稻米 163 万吨，进口高粱 866 万吨。

表：2016—2023 年全国沿海规模以上港口粮食吞吐量

单位：亿吨



资料来源：国家统计局，沿海规模以上港口统计范围为年吞吐量 1000 万吨以上的沿海港口

5、行业发展前景的有利和不利因素

（1）有利因素

1）水上运输具有难以替代的优势

水上运输包括内河运输和海洋运输，随着现代物流业的发展，陆运、空运的便捷性和运输能力得到显著提高，但在大宗货物、远距离运输方面，水上运输投资小、运载量大、占地少、成本低的优势仍然难以替代。随着全球经济增长及一体化程度提高，作为水上运输的枢纽，港口行业拥有良好的发展前景。

2）国内外经济增长回暖

2023 年以来，全球经济逐步企稳，全球制造业 PMI 指数缓慢回升，全球港口吞吐量保持增长。而随着全球经济复苏，大宗干散货市场回暖，2024 年全球干散货海运量同比增长 3.8%，全年贸易量达到 57.4 亿吨。其中铁矿石和煤炭运输量分别增长 3.5%与 3.9%。在新一轮全球经济转型背景下，各区域对原材料的需求进一步升级，尤其在工业、能源和建筑领域表现尤为突出。新技术和数字化转型不断提升物流运作效率，推动了铜矿和锂矿等战略资源出口量的显著增长。而国内方面，2024 年，我国货物贸易进出口总值 43.82 万亿元，比 2023 年增长 4.96%。外贸回稳向好的基础不断巩固，发展潜力正逐步释放。港口作为经济发

展的“晴雨表”，在全球经济温和复苏、国内经济稳中向好、大宗商品价格上涨等因素影响下有望高速发展。

3）国家及区域战略支持

港口行业是交通运输行业的重要组成部分，是国民经济持续发展的重要基础。我国各级政府对港口行业高度重视。2019 年，交通运输部联合国家发展改革委、财政部、自然资源部、生态环境部、应急部、海关总署、市场监管总局和国家铁路集团联合印发了《关于建设世界一流港口的指导意见》，为港口高质量发展赋予了新内涵，提出新要求，指明新方向。新时代港口发展将贯彻新发展理念，以高质量发展为导向，以供给侧结构性改革为主线，推动港口由追求速度规模向更加注重质量效益转变，由各种交通方式相对独立发展向更加注重一体化融合发展转变，由依靠传统要素驱动向更加注重创新驱动转变，更好服务客户，服务城市和区域经济发展，服务国家重大战略。

（2）不利因素

1）配套的铁路、公路运输能力过低

港口作为水陆交通的枢纽，其上下游的铁路、公路、水运系统的运输能力直接制约着港口的运输规模与运输效率，目前，与港口行业配套的铁路、公路运输能力建设相对滞后，需加快推进主要港口、铁路和公路货运站场、物流园区等货运枢纽的集疏运网络建设。加快高速公路与主要集装箱港区、沿海港口与内河运输的连接，推进铁路疏港支线及联络线建设。

2）深水岸线资源紧缺

可成片开发的深水岸线资源是建立和发展港口的基础。我国沿海岸线长约 1.8 万千米，居全球第四，但是适于建设大型码头泊位的深水岸线则相对较少。再加上改革开放初期，港口的开发和建设没有进行统一的、科学的规划，导致了较低的岸线利用率。而目前来讲，航运船舶大型化趋势以及港口泊位的深水化趋势，使得紧缺的深水岸线资源逐步成为制约我国港口行业发展的重要因素。

3）市场竞争较为激烈

近年来，随着各港口加大投资，港口行业产能不足的现象得到缓解，但各港

口腹地重合范围的逐渐扩大以及港口服务同质化的特点进一步加剧了港口对同一经济腹地货源的争夺。

4）全球贸易环境波动

港口业高度依赖全球贸易流量，当前正面临显著的外部风险。地缘政治冲突迫使船舶绕行，导致航线延长、运输成本激增和港口拥堵。同时，贸易保护主义抬头，如美国的“对等关税”政策，直接影响了中美贸易流向。

（三）行业特有经营模式及行业可比企业采用的商业模式、销售模式、盈利模式

1、港口行业经营模式

港口行业整体上、下游行业主要包括了公路、铁路、海运和内河运输等运输行业、装备制造业、工程建设行业，以及煤炭、电力、钢铁、石化等与货源相关的行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关，港口所在地的公路、铁路、海运、内河运输的畅通将有利于货主及时将产品运抵港口，从而确保港口能够吸引更多的客商前来进行货物装卸，提高港口的吞吐量和业务收入；装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；煤炭、电力、钢铁、石化等行业的兴旺将有利于为港口企业提供丰富的货源。

港口资产收取港口资产使用收入，其核心收益来源的基础为取得港口经营许可。而申请港口经营许可的核心条件包括但不限于已依法取得海域使用权及土地使用权、岸线使用批复，以及配备规模相适应的港口设施设备。据此，港口资产使用收入的价值来源于所依附的港口项目相关不动产。港口盈利模式中，港口作业包干费是港口最主要的收入来源。其中影响港口作业包干费的核心因素为货物吞吐量和港口作业包干费率，而货物吞吐量主要受全球贸易活动及腹地需求影响。港口作业包干费率方面，根据《交通运输部、国家发展改革委关于修订印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水规〔2019〕2 号）和《关于延续实施〈港口收费计费办法〉的公告》规定，港口收费包括实行政府定价、政府指导价和市场调节价的经营服务性收费，其中港口作业包干费实行市场调节价。

2、本项目竞争力

标的不动产项目作为京津冀协同发展的重要支点，背靠环渤海经济圈，面向东北亚国际航道，既能辐射华北、西北等内陆市场，又可通过天津港国际航线连接全球主要粮食产区，较周边竞争码头，标的不动产项目主要优势条件如下：

（1）“前港后厂”布局优势，产业集群效应最大化

标的不动产项目所在区域已形成“前港后厂”布局，标的不动产项目后方天津港保税区临港经济区的粮油基地已经成为世界上最先进的粮油基地之一，能实现加工、仓储与运输的无缝对接，是我国北方最大粮油加工基地。

根据原始权益人调研情况，基地已实现集约化资源共享，蒸汽、污水处理厂、检测中心等公共设施共享，降低企业固定资产投资，减轻企业成本负担。此外，区域拥有的全封闭管廊系统可减少粉尘排放约 90%以上，单位加工能耗较传统工厂大幅降低，契合国家“双碳”目标。因此，大规模粮油企业已在基地建厂，总投资额超 300 亿元，上述企业主要通过标的不动产项目装卸的散粮开展生产作业工作。

（2）自动化程度、装卸效率均处于较高水平

标的不动产项目拥有国际领先的连续式卸粮机与管廊系统，其自动化程度高，装卸作业速度快，可无缝衔接生产链。码头装卸的散粮可通过管廊直接进入部分企业的加工车间，实现“卸船—加工—包装”一体化作业新模式，较传统模式较大幅度缩短了将进口大豆转化为包装油的作业时间，较大程度提升了生产效率，具备无可替代的效率优势。根据原始权益人统计，通过标的不动产项目进行散粮装卸，散粮从船舶到筒仓/工厂的平均时间缩短至约 8 小时，较传统码头节省约 50%以上的时间成本。

标的不动产项目及其周边的粮油管廊采用全封闭气垫皮带机和输油管线，将码头作业区与后方企业无缝连接，散粮运输在高效率的同时基本无污染。

（3）航线优势明显，已连接全球航线网络

标的不动产项目已成熟稳定运营多年，通过临港港务不断努力的市场拓展与航线开发，目前已直接对接南北美、欧洲、东南亚等国际主粮航线，尤其与巴西、

阿根廷、美国等大豆主产国建立了稳定运输通道，具备通过“一带一路”沿线航线，快速响应中亚、中东等新兴市场的能力，有望形成“国际采购—港口中转—内陆分销”的高效供应链。

四、项目公司的经营模式

（一）主营业务概况及业务开展的时间

1、主营业务概况

资产重组完成后，项目公司持有标的不动产项目，标的不动产项目为港口不动产项目，主要功能为粮食和食用油货类通过门机、皮带机等固定在码头区域的设备以及连接筒仓的粮油管廊，经码头停靠船舶转移至筒仓，并完成堆存和检验后输送至后方工厂或运输车辆。标的不动产项目主要收入来源是实现上述功能过程中产生的港口资产使用收入，包括但不限于港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、停泊费以及其他。

2、业务开展的时间

2、3 号粮油码头项目运营起始时间为 2014 年 9 月，截至尽调基准日已运营 10 年以上，粮油物流中心一期工程项目运营起始时间为 2019 年 12 月，截至尽调基准日已运营 5 年以上。

（二）经营与盈利模式

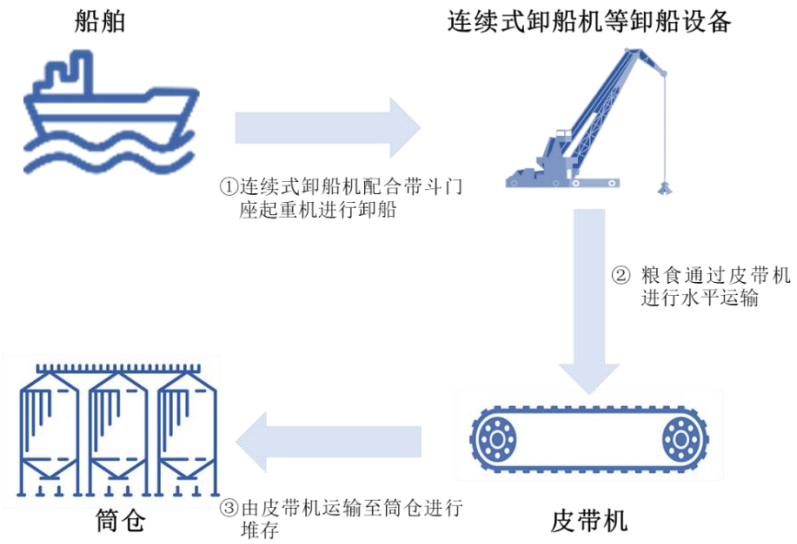
1、经营模式

（1）标的不动产项目作业流程

1）粮食装卸

散粮采用“连续式卸船机配合带斗门机进行卸船，皮带机进行水平运输，后进入筒仓进行堆存”的装卸工艺模式，船舱内清舱目前主要采用 3m³单斗装载机。

图：标的不动产项目粮食作业流程图



① 粮食卸船

船舶靠岸后，带斗门机将散粮抓卸到顺岸皮带机，船舱内清舱主要采用单斗装载机。

图：粮食卸船实景图



② 皮带机运输

粮食由带斗门机放置于皮带机后，经封闭廊道自动化输送至后方 24 个自有筒仓。

图：皮带机运输实景图



③ 筒仓堆存

粮食经廊道自动化输送至后方 24 个自有筒仓进行存储，中控系统对粮食进仓流程、存储状态进行全程监控。

图：筒仓实景图



④ 筒仓卸粮/输送

粮食由筒仓经计量塔装车或者再通过公共廊道自动化运输至后方粮食加工/

储存企业。

图：筒仓卸粮实景图



2）食用油装卸

食用油货种主要为毛豆油、棕榈油等，可直接利用船泵卸船入库。食用油可使用移动式装卸臂，货品由储罐经库区装船泵加压，通过工艺管道，经移动式装卸臂装船。

（2）装卸设备配置

本项目主要装卸设备配置如下表所示：

表：标的不动产项目主要机械设备表

序号	设备名称	设备型号	所在位置
1-4	带斗门机	500t/h DM18-37	2、3 号粮油码头项目，共配备 4 台 500t/h 带斗门座起重机及 2 台 1000t/h 连续式卸船机
5-6	卸船机	SIMPORTER1000t/h	
7-9	海侧臂	RC10D-5.0/16 DN2501.6MPA	2、3 号粮油码头项目
10-12	陆侧臂	T01610 DN250/1.6MPA	2、3 号粮油码头项目

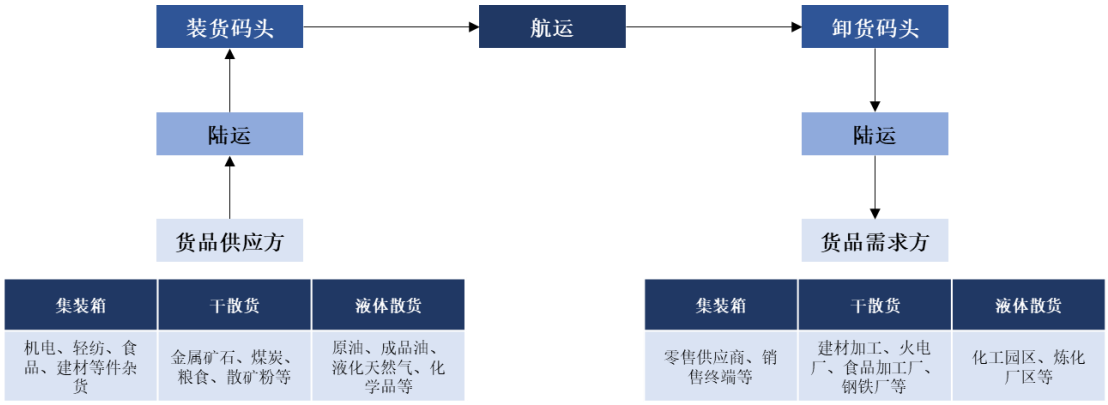
2、盈利模式

港口是全球供应链中连接陆运和海运的关键物流节点。港口提供了装卸、仓

储、理货等基本服务，并配备物流、金融、贸易等延伸服务。集装箱、散货等各类货品从货品供应方出发，经过物流到达港口装货，再经过航运到达卸货港，并通过陆运物流最终给到货品需求方，进行零售或加工等。

港口全产业链涉及到的相关产业分布广泛，其中包括了冶金、石化、电力、矿产、农业及贸易等多个行业，相关行业通过港口作为运输中转，实现干散货、油料及集装箱产品等货物向基础原材料厂商、能源化工厂商、工业企业及个人消费者等货品需求方的有效转移。港口行业产业链具体流程示意如下：

图：港口行业产业链图



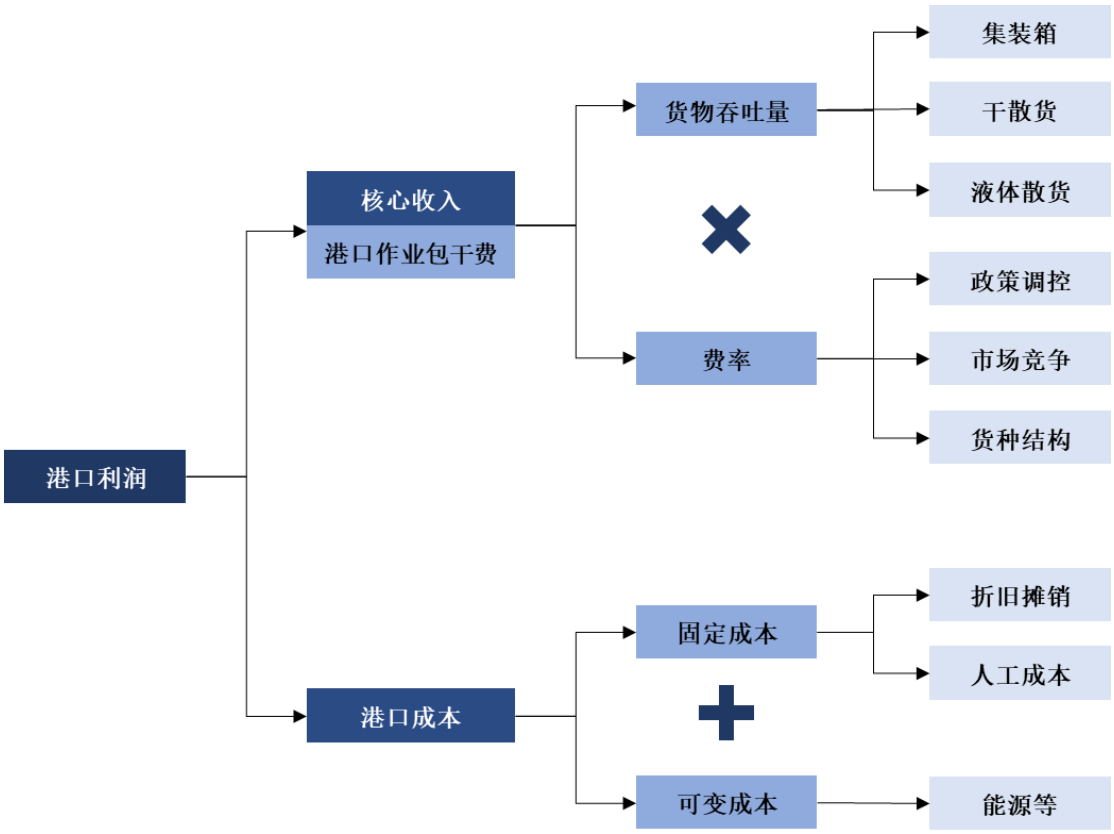
资料来源：交通运输部、外贸日报

港口行业整体上、下游行业主要包括了公路、铁路、海运和内河运输等运输行业、装备制造业、工程建设行业，以及煤炭、电力、钢铁、石化等与货源相关的行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关，港口所在地的公路、铁路、海运、内河运输的畅通将有利于货主及时将产品运抵港口，从而确保港口能够吸引更多的客商前来进行货物装卸，提高港口的吞吐量和业务收入；装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；煤炭、电力、钢铁、石化等行业的兴旺将有利于为港口企业提供丰富的货源。

港口企业主业是为客户提供装卸、堆存、仓储、运输及物流等港口综合服务，主要收入来源为实现上述功能产生的港口资产使用收入。港口资产使用收入中港口作业包干费是港口最主要的收入来源，其中影响港口作业包干费的核心因素为货物吞吐量和港口作业包干费率，而货物吞吐量主要受全球贸易活动及腹地需求影响。港口作业包干费率方面，根据《交通运输部、国家发展改革委关于修订印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水规〔2019〕2 号）和《关于延续实施〈港

口收费计费办法〉的公告》规定，港口收费包括实行政府定价、政府指导价和市场调节价的经营服务性收费，其中港口作业包干费实行市场调节价。

图：港口行业盈利模式图



（三）盈利和现金流的稳定性及持续性

1、历史盈利情况

最近三年及一期，标的不动产项目的盈利情况如下所示：

表 标的不动产项目盈利情况

类别	2025 年 1-9 月	2024 度	2023 年度	2022 年度
营业收入（万元）	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
毛利润（万元）	7,785.96	13,842.88	13,236.65	12,129.80
毛利率	56.80%	63.51%	66.12%	65.04%
净利润（万元）	3,205.63	6,622.64	6,180.34	5,288.43

最近三年及一期，标的不动产项目的营业收入分别为 18,648.93 万元、20,020.62 万元、21,795.33 万元和 13,707.91 万元，毛利润分别为 12,129.80 万元、13,236.65 万元、13,842.88 万元和 7,785.96 万元，净利润分别为 5,288.43 万元、6,180.34 万元、6,622.64 万元、3,205.63 万元。最近三年及一期，标的不动产项目的盈利情况呈现逐年稳步上升趋势。

2、历史现金流情况

表：标的不动产项目近 3 年及一期收益情况

单位：万元

类别（万元）	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	9,152.26	14,647.10	13,650.75	12,631.74
经营性净现金流	5,649.09	13,110.52	11,875.83	13,195.94
扣除非常态化资本性支出的经营性净现金流	7,318.50	15,789.58	12,831.13	13,195.94

注 1：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

注 2：扣除非常态化资本性支出的经营性净现金流=经营性净现金流+非常态化资本性支出，其中非常态化资本性支出系标的不动产项目建设一次性大额支出，主要包括粮油物流中心一期筒仓项目二阶段工程尾款、粮油连接廊道工程尾款和 2、3 号粮油码头项目土地出让金，不属于未来运营期间常态化发生支出。

近 3 年及一期，标的不动产项目经营性净现金流分别为 13,195.94 万元、

12,831.13 万元、15,789.58 万元和 7,318.50 万元，总体看来，经营性净现金流基本保持稳定。标的不动产项目近 3 年及一期的现金流情况良好。

（四）项目定位、经营和招商策略

1、项目定位

发行本不动产基金是临港发展、临港港务积极响应国家经济政策号召，落实中央降杠杆、深化投融资体制改革、推动不动产项目投融资市场化及规范化健康发展的重要举措。本不动产基金发行后，标的不动产项目不会改变其既定战略定位及行政职能，不会因为发行不动产基金而导致服务对象变化或港口作业包干费港口作业包干费收入大幅调整。标的不动产项目将在原有的基础上健康平稳发展，发挥其对于港口码头资产、促进区域协同发展的战略作用，保障港区整体的公共利益。

2、经营和招商策略

（1）港口行业收费适用的主要规定

《港口收费计费办法》（交水发〔2017〕104 号）由交通运输部、国家发展改革委于 2017 年 7 月 12 日下发，自 2017 年 9 月 15 日起执行，有效期为 5 年。《交通运输部 国家发展改革委关于印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水发〔2015〕206 号）、《交通运输部 国家发展改革委<关于调整港口内贸收费规定和标准的通知>》（交水发〔2005〕234 号）同时废止。该办法修订的内容主要包括改革拖轮费计费方式、进一步减少政府定价收费项目、理货服务费实行市场调节价、废止对国际航线船舶多点挂靠停泊费优惠和免费堆存保管期统一规定等。该办法的实施将进一步减少政府定价项目、优化计费方式、深化港口价格形成机制改革、促进物流降本增效。

《交通运输部 国家发展改革委关于修订印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水规〔2019〕2 号）由交通运输部、国家发展改革于 2019 年 3 月 13 日印发，自 2019 年 4 月 1 日起执行，有效期 5 年。该通知降低部分政府定价收费标准，合并收费项目，规范收费行为。2024 年 4 月 6 日，交通运输部、国家发展改革

委发布《关于延续实施〈港口收费计费办法〉的公告》，决定交水规〔2019〕2 号有效期届满后继续施行。

根据《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2 号）等文件规定，港口收费根据不同收费类型实施包括政府定价、政府指导价和市场调节价的定价规则，《港口收费计费办法》对于标的不动产项目相关收费的规定如下：

表：标的不动产项目相关收费规定

费用类型	定价规则	服务范围
港口作业包干费	市场调节价，收费标准由港口经营人自主制定	港口作业包干费的包干范围包括港口作业的全过程，针对货物及集装箱港口作业：散杂货装卸（包括为在船舱散货上加装货物进行平舱以及按船方或其代理人要求的其他特殊平舱），集装箱装卸，铁路线使用，铁路货车取送，汽车装卸、搬移、翻装，集装箱火车、驳船装卸（包括在长江干线和黑龙江水系港口使用拖轮取送驳船到码头装卸货物），集装箱拆、装箱，起重船、起重机、吸扬机使用，起货机工力，拆包和倒包，灌包和缝包，分票，挑样，一般扫舱和拆隔舱板，装卸用防雨设备、防雨罩使用，装卸及其他作业工时，岸机使用，以及困难作业，杂项作业，减加载，捣载，转栈，超长（笨重、危险、冷藏、零星）货物作业，地秤使用，轨道衡，尺码丈量，库内升降机或其他机械使用，除尘，集装箱清洗，成组工具使用，港口设施保安费
库场使用费	市场调节价，收费标准由港口经营人自主制定	货物及集装箱在港口仓库、堆场堆存，或经港口经营人同意，在港口库场进行加工整理、抽样等
停泊费	实行政府指导价	停泊在港口码头、浮筒的船舶，由提供停泊服务的港口经营人向船方或其代理人计收停泊费。国内航线船舶停泊费按照 0.08 元每吨/天，国际航线船舶停泊费按照 0.25 元每吨/天

（2）标的不动产项目收费标准

原始权益人基于《港口收费计费办法》以及同类型港口制定相关基准收费标准，并结合客户实际服务要求可能存在一定浮动，标的不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况如下：

表：标的不动产项目最近 3 年及一期港口作业包干费价格情况[2]

单位：元/吨

[2] 项目最近 3 个会计年度及一期的港口作业包干费价格（不含税）依据财务当期确认的港口作业包干费收入除以对应结算单的吞吐量计算，故此处港口作业包干费价格为各货类平均价格，港口作业包干费标准涉及商业机密，未全部披露。

类别	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
粮食港口作业包干费价格	34.95	34.21	34.67	35.37
食用油港口作业包干费价格	14.34	14.34	14.34	14.34

（3）结算模式

标的不动产项目的结算模式主要为预收款模式，在不动产项目实际收费过程中按船结费，计费数量以海关放行单上的数量为准，客商原则上应于每条船靠泊前预付该船港口作业包干费，如发生倒仓等杂项作业或减少部分装卸服务，按照相应计费标准调整港口作业包干费。该结算模式有利于坏账损失的减少，很大程度上保证了经营性现金的稳定流入，有利于标的不动产项目财务状况良性发展。

3、委托第三方进行招租的情况（如有）

不涉及。

（五）不动产资产现金流的回收流程以及管理系统

1、不动产资产的现金流回收安排

（1）项目公司的账户管理

1）项目公司账户开立安排

项目公司将设立独立的基本户和运营收支账户，由基金管理人和监管银行按照《基本户账户管理协议》、《运营收支账户监管协议》共同对项目公司收入和支出进行管理。项目公司除开立运营收支账户、基本户外，原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后才可开立。该机制可以防范标的不动产项目现金流被混同和挪用，标的不动产项目现金流独立于原始权益人。

2）项目公司基本户未在托管行开立的原因及必要性

《固定资产贷款合同》的贷款用途为置换标的不动产项目的存量融资，贷款期限为 23 年，贷款利率为 5Y LPR-51bp。根据《固定资产贷款合同》第六条条款的约定，临港港务应在建行天津自贸分行开立账户并用于收取临港港务的全部

收入现金流（包括但不限于营业收入等）。

资产重组后，该笔贷款将随标的不动产项目资产一并转移至项目公司，项目公司将根据《固定资产贷款合同》的约定，在建行天津自贸分行开立收取项目公司的全部收入及支付该笔贷款利息的基本户。在当前市场环境下，基金设置的外部银行借款的利率水平较低，通过引入适当规模的银行借款，在其他条件不变的情况下，有助于提升基金的可供分配金额，有利于提升基金份额持有人的收益，因此基金发行后项目公司保留该笔贷款并将项目公司基本户开立在建行天津自贸分行具备必要性。

（2）项目公司现金流归集安排和监管设置说明

在基金运作期间，基金管理人、计划管理人及托管人将严格落实项目公司账户内资金的归集要求，限制账户的支出范围，强化对账户付款的监督，从而实现项目公司的资金闭环管理。

1）项目公司的收入直接归集到基本户

根据《基本户账户管理协议》，项目公司应当将基本户作为收取不动产项目运营收入及其他合法收入等款项的唯一账户。运营收入及其他合法收入包括但不限于：

①项目公司因不动产资产的运营、管理而取得的收入，包括但不限于港口作业包干费收入、库场使用费收入、停泊费收入、粮油廊道输送费收入；

②其他因不动产项目的合法运营管理和处置以及其他合法经营业务而产生的收入；

③项目公司获得的银行借款和关联方借款；

④项目公司获得的保险理赔收入；

⑤项目公司合法取得的项目公司运营收入以外的其他收入。

如项目公司基本户之外的其他银行账户收到不动产项目运营收入及其他合法收入等款项的，项目公司应在自知悉该情形之日起（含该日）的 5 个工作日内或自收到基金管理人、计划管理人或监管银行通知之日起（含该日）的 5 个工作

日内，将前述不动产项目运营收入及其他合法收入等款项划付至项目公司基本户。根据上述安排，项目公司运营收入及其他合法收入将及时并直接归集到基本户。

2）基本户的支出范围受到严格的限制

根据《基本户账户管理协议》，基本户内资金的用途受到严格限制。监管期限内，基本户内的资金的使用仅限于以下用途：

①根据基金管理人批准的月度资金计划，按月向项目公司运营收支账户的转付资金，包括但不限于归还借款未偿本息余额、向股东分配股权投资收益、项目公司的运营管理服务报酬及其他支出；

②项目公司的职工工资薪酬；

③项目公司需缴纳的不动产项目相关各项税费（如有，增值税及附加、企业所得税、印花税、房产税、土地使用税、残保金等各项税金和规费）；

④经基金管理人批准的，向项目公司运营收支账户的转付未纳入月度资金计划的项目公司支出款项，包括但不限于海域使用金、专业服务费用及其他必要支出；

⑤基金管理人批准同意后进行基本户合格投资；

⑥基金管理人和监管银行批准同意的其他款项收支。

为避免歧义，监管期间内上述资金用途中的第①、④项需由基本户向运营收支账户进行转付资金，再由运营收支账户对外付款；资金用途第②、③、⑤、⑥项需经基金管理人和监管银行审批后可由基本户直接对外付款。

3）基本户的对外划款流程受到基金管理人、基金托管人的严格监督

①基本户的资金支出，需经基金管理人审批，基金托管人的分支机构即项目公司监管银行核对后完成划款。原则上应通过企业网银进行，当且仅当发生企业网银系统故障等原因导致企业网银无法按时完成划款的，方可采用柜台划款。

②基本户应开通企业网银划款权限，企业网银划款所用的网银盾配置 3 枚，项目公司通过企业网银划款需三级审批，其中具有一级制单权限的网银盾由项目

公司保管，具有二级初审权限的网银盾由基金管理人保管，具有三级终审的网银盾由监管银行保管。基本户在通过企业网银对外支付时，必须同时经基金管理人、监管银行持有的网银盾共同操作方能完成，具体流程为：通过具有制单权限的网银盾发出电子付款申请，基金管理人通过其持有的具有初审复核权限的网银盾进行复核，监管银行通过终审复核权限的网银盾进行终审复核，基金管理人和监管银行均复核通过后资金才能对外支付。

③项目公司应在自监管期间起始日起 10 个工作日内向基本户开户行更新预留基本户的印鉴。预留印鉴中包含监管银行指定人员的人名章，并由监管银行保管其指定人员的人名章。基本户在通过柜台划款时，项目公司应通过指定邮箱向监管银行的指定邮箱发送经基金管理人审核通过的加盖项目公司财务章的用款申请等资料并邮件抄送基金管理人。监管银行审核划款审批表、相关材料及审批材料的表面一致性后，协助项目公司通过柜面办理资金划转。

④未经基金管理人和监管银行书面同意，项目公司不得向基本户开户行申请变更、销户、新增《基本户账户管理协议》以外的其他网银功能、更换预留印鉴或对预留印鉴进行挂失或对权限进行修改等手续。

4）运营收支账户的资金支出

根据《运营收支账户监管协议》，运营收支账户内的资金的使用权限仅限于以下用途：

①向资产支持证券管理人（代表专项计划）清偿债务本金、利息；

②清偿固定资产贷款合同的债务本金、利息；

③清偿对原始权益人或其关联方的债务本金、利息（如有）；

④向其股东支付股东分红（如有）；

⑤支付项目公司日常运营支出和费用及其他款项；

⑥进行合格投资；

⑦基金管理人认为有必要的其他款项。

根据《运营收支账户监管协议》，监管账户内资金的支付申请优先通过渤金网银渠道办理，渤金网银因故无法满足划款需求时，项目公司亦可选择网点柜面办理或邮件划款指令，柜面办理应符合柜面结算相关执行要求。

如项目公司的用款申请符合相关协议约定的，项目公司应通过指定邮箱向监管银行的指定邮箱发送经基金管理人审核通过的加盖项目公司财务章的用款申请等资料并邮件抄送基金管理人。项目公司在划款时，应及时向监管银行提交划款指令，监管银行对收到的项目公司及经管理人审核的文件进行表面一致性核对，核对无误后完成划款操作。

（六）已签署正在履行期内以及拟签署的有关重要合同

根据原始权益人提供的相关材料并经适当核查，截至本报告出具日，不动产项目已签署正在履行期内的重要合同包括：

1．银行借款合同

（1）临港港务、建行天津自贸分行签署《固定资产贷款合同》（编号：HTU120670000FBWB2025N001E），约定为不动产项目提供贷款金额为106,712.89万元的固定资产贷款，借款期限为23年，从2025年9月29日起至2048年9月29日，贷款利率为5Y LPR-51bp。

2．和客商签订的码头作业相关合同

（1）临港港务和客商1、客商2、客商6分别签署了关于散装油的《作业协议书》，约定由临港港务为客商1、客商2、客商6接卸指定的食品用及相关产品，合同期限均为1年，自2025年1月1日至2025年12月31日，并约定客商1、客商2、客商6应于船舶进港前预付所有费用。

（2）临港港务和客商1、客商2、客商3分别签署了关于散装进口转基因大豆的《作业协议书》，约定由临港港务为客户1客商2、客商3提供码头接卸、仓储等港口服务，合同期限均为1年，自2025年1月1日至2025年12月31日，并约定客商1、客商2、客商3应于船舶进港前预付所有港口费用。

（3）临港港务和客商1、客商2、客商3分别签署了关于散装进口转基因大豆的《粮油廊道输送服务协议》，约定临港港务应将客商1、客商2、客商3指定的货物自2、3号粮油码头运输至临港港务分别和客商1、客商2、客商3皮带机

转接口处。合同期限均为 1 年，自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，并约定客商 1、客商 2、客商 3 应于船舶靠泊前预付全部管廊输送费用。

根据原始权益人提供的相关材料并经适当核查，截至本报告出具日，不动产项目拟签署的重要协议包括：

1）建信基金（代表不动产基金的利益）、计划管理人（代表专项计划的利益）与项目公司、临港港务、临港控股签署《运营管理服务协议》，约定建信基金聘请临港控股作为运营管理统筹机构、聘请临港港务作为运营管理实施机构为建信基金（代表不动产基金的利益）和不动产项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取运营服务费用。

2）临港港务、项目公司、SPV 公司签署《项目公司股权转让协议》，约定项目公司股权的转让价款和支付、股权转让过渡期的安排、转让方及受让方的陈述保证等。

3）建信资本（代表专项计划的利益）与项目公司签署《项目公司借款合同》，约定专项计划设立后，计划管理人向项目公司提供关联方借款。

4）项目公司与 SPV 公司签署《吸收合并协议》，约定在《项目公司股权转让协议》约定的股权转让完成后，项目公司吸收合并 SPV 公司，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 公司的全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。吸收合并完成后，SPV 公司进行工商注销。

5）建信资本（代表专项计划的利益）与项目公司签署《债权债务确认协议》，约定在《吸收合并协议》约定的吸收合并完成后，由项目公司承继 SPV 公司对计划管理人的原有债务。

6）项目公司、建信基金（代表不动产基金）、建信资本（代表专项计划）与项目公司监管银行签署《运营收支账户监管协议》，约定基金管理人、计划管理人和项目公司共同委托项目公司监管银行为项目公司运营收支账户提供监管服务。

7）项目公司、建信基金（代表不动产基金）、建信资本（代表专项计划）与项目公司监管银行、项目公司基本户开户行签署《基本户账户管理协议》；协议约定基金管理人、计划管理人和项目公司监管银行对项目公司基本户进行监管。

经适当核查，上述重要合同项下的内容不违反法律法规的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有

法律约束力，合法有效。

五、同业竞争及关联交易

（一）同业竞争情况

1、原始权益人、运营管理机构向其他机构提供同业态不动产项目运营管理服务的情况

截至尽调基准日，主要原始权益人、运营管理机构不存在同时向不动产基金以外的其他机构提供同类项目运营管理服务的情形。

3、原始权益人及控股股东、实际控制人、运营管理机构运营管理或者自持的其他不动产项目与本不动产项目的同业竞争情况

（1）原始权益人、运营管理实施机构自持的其他不动产项目

1）原始权益人、运营管理实施机构持有的其他同类资产情形

截至尽调基准日，临港港务作为原始权益人、运营管理实施机构直接或间接持有的万吨级以上泊位 14 个，其中自营通用泊位 7 个、自营专业化粮油泊位 2 个（不动产项目）、下属参控股公司液体化工泊位 5 个，在建泊位 2 个。原始权益人持有的其他港口资产情况，包括区域分布、盈利能力情况如下表所示：

表：原始权益人直接或间接持有的其他同类资产情况

序号	码头类型	资产持有主体	原始权益人持股比例	资产名称	所在地区	资产状态	运营情况
1	通用泊位	临港港务	100%（直接持有）	1A 号通用码头项目	天津市滨海新区天津港保税区	已运营，起始运营时间：2010 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2,623.26 万元、2,237.06 万元和 2,998.42 万元

序号	码头类型	资产持有主体	原始权益人持股比例	资产名称	所在地区	资产状态	运营情况
2		临港港务	100%（直接持有）	10-14 号通用泊位项目和仓储物流中心一期工程项目		已运营，10-11 号通用泊位项目、12-14 号通用泊位项目、仓储物流中心一期工程项目起始运营时间分别为 2012 年 12 月、2016 年 12 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 31,876.67 万元、33,374.35 万元和 37,086.18 万元
3		临港港务	100%（直接持有）	18 号通用泊位项目和仓储物流中心二期工程项目		已运营，18 号通用泊位项目、仓储物流中心二期工程项目起始运营时间分别为 2015 年 3 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 5,304.23 万元、3,652.46 万元和 5,023.61 万元
4		临港港务	100%（直接持有）	6-7 号通用泊位项目		在建	尚未运营
5	液体化工泊位	天津临港思多而特码头有限公司	60%（间接持有）	5-6 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：5 号码头：2006 年 12 月，6 号码头：2012 年 5 月	2022 年-2024 年实现营业收入 6590.01 万元、5466.39 万元和 5752.61 万元
6		天津临港孚宝渤化码头有限公司	40%（间接持有）	7-8 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2012 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 4903.48 万元、4586.87 万元和 6249.4 万元
7		天津临港威而豪石化码头有限公司	51%（间接持有）	9 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2015 年 3 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2651.01 万元、2803.79 万元和 1264.03 万元

基金的不动产资产为 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目，主要涉及粮油货物装卸及堆存，临港港务直接或间接持有的其他通用泊位和液体化工泊位项目主要货类为散杂货和液体化工产品，非粮油专用码头，从装卸货类、客商以及上下游服务行业来看，与基金的不动产资产无直接竞争关系。

（2）原始权益人控股股东、运营管理统筹机构持有的其他同类资产情况

截至尽调基准日，原始权益人控股股东、运营管理统筹机构临港控股持有其他港口资产情况与原始权益人一致，从装卸货类、客商以及上下游服务行业来看，

与基金的不动产资产无直接竞争关系。

截至尽调基准日，根据临港控股的控股子公司临港建设与非关联方临港新动能签署的《委托经营管理协议》的约定，临港新动能委托临港建设对其子公司粮安物流进行经营管理，全面负责粮安物流经营、管理与业务，故临港控股能够对粮安物流正在建设4、5号泊位的实际投资建设与未来运营管理进行实际控制。

表：原始权益人控股股东实际控制的非自持其他同类资产情况

序号	码头类型	资产持有主体	资产名称	资产状态	运营情况
1	散粮泊位	粮安物流	4号泊位	在建，已完成1标段设计施工总承包招标，预计最早将于2027年完工	尚未运营
2	通用泊位	粮安物流	5号泊位		

5号泊位属于通用泊位，主要货类为散杂货，非粮油专用码头，从装卸货类、客商以及上下游服务行业来看，与基金的不动产资产无直接竞争关系。

拟建4号泊位规划属于散粮泊位，水工结构10万吨级，配套建设30座1万吨混凝土筒仓，布置输粮廊道和其他辅助建构筑物等相关设施，因此与不动产项目存在同业竞争关系。

（3）发起人持有的其他同类资产情况

基金的发起人为临港发展，其持有、管理或控制的其他港口资产与运营管理统筹机构临港控股的情况一致，因此与基金所持有的不动产项目资产存在同业竞争关系。

（4）原始权益人实际控制人持有的其他同类资产情况

经适当核查，主要原始权益人为临港港务，其控股股东为临港控股，实际控制人为天津港保税区国有资产监督管理局。根据《企业国有资产监督管理暂行条例》，“国有资产监督管理机构根据授权，依法履行出资人职责，依法对企业国有资产进行监督管理……所出资企业及其投资设立的企业，享有有关法律、行政法规规定的企业经营自主权。国有资产监督管理机构应当支持企业依法自主经营，除履行出资人职责以外，不得干预企业的生产经营活动。 ”等规定，基金管理人对所出资企业，即临港发展按照实际控制人的核查要求进行尽职调查。因此，实际控制人持有的其他同类资产情况同临港发展持有的其他同类资产情况。

（5）避免利益冲突的相关措施

1）基金管理人主动运营管理不动产项目

基金通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得不动产项目的完全所有权，由基金管理人对不动产项目进行主动管理，运营管理机构系基于基金管理人的委托，就部分运营事项提供运营管理服务。对于不动产项目的相关重大事项，均需要由基金管理人审核同意。因此，基金管理人享有不动产项目运营管理的重大事项决定权，能够有效缓释运营管理机构因存在同业竞争而可能产生的利益冲突。

2）通过《运营管理服务协议》进行约定

运营管理机构向基金管理人承诺其将：严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目；配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整；严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。根据拟签署的《运营管理服务协议》，具体为：

在提供协议项下的服务时，运营管理机构应：

（1）运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。

（2）运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与不动产项目运营管理业务相关的所必须知悉保密信息的人员，不得向运营管理机构他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

（3）运营管理机构承诺在同等条件下应优先向潜在客商推荐不动产项目。若不动产项目的存量客商在业务合同到期后不再续签且计划与运营管理机构运营管理的不动产项目以外的其他同类资产签署业务合同，运营管理机构应至少在原合同到期或者船舶靠泊前 15 天书面通知委托方并书面告知该客商的调整原因。

（4）委托运营管理期限内，同等条件下，在不动产项目有与潜在客商需求匹配的装卸条件，且潜在客商需求预计时间不动产项目仍有作业窗口期，运营管

理机构保证其自身及受其控制的关联方不得安排持有或管理的除不动产项目以外的同一个区域的同类资产为该客商进行装卸和堆存等服务，不动产项目实质无法满足客商需求除外，如基金管理人书面拒绝该潜在客商使用不动产项目或不动产项目没有足够的作业时间，或潜在客商书面或邮件拒绝使用不动产项目的，则运营管理机构可安排潜在客商使用其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

3）共同建立利益冲突情况的评估机制

为防范潜在的利益冲突，基金管理人与原始权益人、运营管理机构共同建立利益冲突情况的评估机制，对原始权益人、运营管理机构持有、管理和控制的同类港口不动产项目的整体经营情况进行回顾，梳理经营过程中出现的同业竞争等利益冲突情况，并合理评估基金面临的利益冲突风险程度，相应制定应对方案（如需）。

4）通过运营服务费用及奖惩机制激励运营管理机构

本项目将运营服务费用与标的不动产项目运营情况挂钩，以此缓释同业竞争利益冲突，通过设置奖惩机制激励运营管理机构积极管理不动产项目，提升不动产项目运营效益。

5）原始权益人或其同一控制下的关联方参与基金战略配售

原始权益人或其同一控制下的关联方将参与基金战略配售，合计持有不低于基金的基金份额发售数量的 20%的份额，其中基金发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。上述战略配售及锁定期的安排使得不动产项目运营情况及基金表现与原始权益人或其同一控制下的关联方投资收益密切相关。并且，原始权益人应根据《基金指引》等相关政策的要求，配合基金管理人、基金托管人及其他为基金提供服务的专业机构履行职责。

6）发起人、原始权益人、运营管理机构出具关于避免同业竞争的承诺函

①发起人临港发展已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

A．截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控

制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在一定竞争关系。

B. 本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

C. 本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

D. 在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

E. 为标的不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

②临港控股作为不动产基金的运营管理统筹机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：

A. 运营管理实施机构临港港务为本公司控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施，本公司控制的其他一级子公司中不存在与运营管理实施机构（临港港务）直接构成同业竞争关系的主体。临港港务作为运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

B. 截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称

“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在竞争关系。

C. 本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

D. 本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

E. 在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

F. 如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

G. 本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询;对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

H. 除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

I. 若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

③临港港务作为不动产基金的原始权益人和运营管理实施机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：

A. 本公司作为运管实施机构，已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险 。

B. 截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在一定竞争关系。

C. 本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

D. 本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

E. 在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

F. 为标的不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

G. 本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

H. 本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

I. 本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行

为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

J．除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

K．若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

L．自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

（二）关联交易情况

1、报告期内项目公司与原始权益人、原始权益人控股股东、原始权益人实际控制人等关联方关联交易情况

（1）不动产项目的关联方情况

表：不动产项目关联方

关联方名称	关联方关系
临港港务	原始权益人
临港控股	原始权益人控股股东
天津环投数字科技有限公司（以下简称“环投数字科技”）	原始权益人同一控制下子公司
天津临港货运有限公司（以下简称“临港货运”）	原始权益人子公司
大沽口国际物流	原始权益人子公司

（2）不动产项目最近 3 年及一期的关联交易情况

截至 2025 年 9 月 30 日，资产重组工作尚未完成，不动产项目由临港港务持有。根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“中喜财审 2025S03259 号”的审计报告，不动产项目近三年一期内与关联方之间的关联交易主要包括出售商品/提供劳务、采购商品/接受劳务、关联方应收应付款项。具体情况如下：

1）出售商品/提供劳务的关联交易

表：报告期内出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
大沽口国际物流	港口作业包干费、库场使用费、廊道使用费、保安费、杂项作业	636.17	3,222.73	3,901.79	5,180.95
临港货运	停泊费	0.42	-	0.23	0.04
关联方收入合计		636.59	3222.73	3902.02	5180.99
不动产项目总收入		13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
关联收入占比		4.64%	14.79%	19.49%	27.78%

报告期内，不动产项目客商中有 2 名关联方，历史三年一期的关联收入占比分别为 27.78%、19.49%、14.79%和 4.64%。具体情况如下：

关联方大沽口国际物流在报告期内与不动产项目发生的交易内容主要包括提供装卸服务、堆存服务、粮油廊道输送服务等。大沽口国际物流自 2021 年 1 月开始与不动产项目持续稳定合作，作为货物代理公司接受货主、贸易商或其代理的委托，安排货物在本项目粮油码头办理卸船手续并与临港港务对接费用结算事项。大沽口国际物流业务经营独立，董事、经理、业务团队人员均未由临港港务人员兼任，其货物代理模式本身属于市场化行为，给下游客商提供了一站式港口代理服务，具备交易的必要性和合理性。在代理模式下，不动产项目直接现金流提供方为大沽口国际物流，经适当核查，穿透后的现金流提供方为多方且均为非关联方，穿透现金流来源于关联方的比例为 0%。

关联方临港货运在报告期内与不动产项目发生的交易内容向其他非粮油码头的客商或者非生产业务提供临时的船舶停泊服务，历史三年的收入占比较低。

2）采购商品/接受劳务的关联交易

表：报告期内采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
大沽口国际物流	劳务费	1,412.01	2,462.44	1,973.33	1,867.38
环投数字科技	光纤使用费	7.86	10.48	5.99	-

报告期内，不动产项目采购商品/接受劳务主要为大沽口国际物流提供的劳务作业服务和环投数字科技提供的光纤使用服务。

3）关联方应收应付款项余额

表：关联方应收应付款项余额情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 9 月 30 日余额	2024 年 12 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额	2022 年 12 月 31 日余额
应收账款	大沽口国际物流	-	48.00	186.00	200.00
合同负债	大沽口国际物流	22.93	339.06	231.04	606.33

截至 2022、2023 及 2024 年末，不动产项目对关联方大沽口国际物流的应收账款分别为 200.00 万元、186.00 万元及 48.00 万元，主要系应收的筒仓使用费。截至 2025 年 9 月 30 日，相关关联方应收账款已结清。

截至 2022、2023、2024 年末及 2025 年 9 月 30 日，不动产项目对关联方大沽口国际物流的合同负债分别为 606.33 万元、231.04 万元、339.06 万元及 22.93 万元，主要系预收的港口作业包干费。

4）关联担保情况

表：报告期内关联担保情况表

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津临港投资发展集团有限公司	106,712.89	2025/9/29	2048/9/29	是

根据《固定资产贷款合同》，贷款由临港发展提供担保。基于上述贷款业务，临港发展与建行天津自贸分行签订了《本金最高额保证合同》，担保金额为《固定资产贷款合同》项下不超过 106,712.89 万元的本金余额、利息及违约金等相关费用。

2、项目公司关联交易是否符合有关法律法规的规定以及公司内部管理控制要求

（1）关联交易的合法合规性

经适当核查，原始权益人临港港务制定了《业务合同管理制度》，自 2019 年 1 月 31 日起实施，适用于原始权益人对外签订、履行的各类业务合同、协议等，

包括租赁合同、码头作业委托合同、仓储合同、服务合同等；该制度规定了有关业务合同、协议签订和履行的管理权限、决策程序等内容。临港控股于 2024 年 8 月 5 日发布并实施《关联交易管理制度》，就关联交易相关事项确立了完善的审批流程与决策机制，该制度适用于原始权益人临港港务。经适当核查，本项目 2022 年-2024 年及 2025 年 9 月的关联交易均符合上述《业务合同管理制度》及《关联交易管理制度》规定的决策程序要求，原始权益人所涉关联交易的审批程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定、《公司章程》及其他公司内部管理制度的要求。

不动产项目报告期内的关联交易的交易方案均按照法律法规、内部制度履行相应的批准流程，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

（2）关联交易的定价依据和公允性

1）向关联方提供服务

本项目所有的港口收费合同的定价均基于《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2 号）的相关规定制定，对于实行市场调节价的收费项目，如港口作业包干费、库场使用费，会结合客商本身的资质、历史合作情况以及运输、储存的差异化需求在基准价格上基于市场化的商务谈判情况进行调整。对于实行政府指导价的收费项目严格按照相关规定执行。报告期不动产项目向关联方提供服务的定价情况具体如下：

①大沽口国际物流

不动产项目与大沽口国际物流采用市场化、灵活的合作方式，签订单船合同，定价公允，不影响不动产项目的市场化运营，本报告期内，本项目作业的货类为散粮和食用油，大沽口国际物流签订合同的作业货类均为散粮，散粮作业合同的定价具体情况如下：

表：大沽口国际物流报告期内收费标准对比情况

收费项目	收费标准情况
港口作业包干费	A.实行市场调节价，在基准定价上结合客户特性进行调整，与粮食货类、贸易类型等因素相关。 B.相同粮食货类和贸易类型下，除了客商 1（非关联方）采用阶梯式定价，大沽口国际物流与其他非关联方定价标准无差异。客商 1 为本项目吞吐量占比最大的客户，且和原始权益人合作时间久，采用阶梯式定价有利于确保吞吐量的稳定。大沽口国际物流未与独立第三方定价存在不合理差异。 C.报告期内，大沽口国际物流代理的货类多，部分货类比如高粱、玉米合同价格无法直接比较，但报告期内本项目粮食货类中占比最大的货类为大豆，2022 年-2024 年及 2025 年 9 月期间，大豆累计的吞吐量占粮食总货类吞吐量的比超过 87.3%，其余粮食货类吞吐量占比较低，其港口作业包干费定价以大豆港口作业包干费费率为基准进行微调。报告期内，仅大沽口国际物流代理少量内贸交易，合同价格无法直接比较，但同货类内贸交易定价均低于外贸交易，差异情况具备商业合理性。
库场使用费	结合客户特性及需求制定，按照实际堆存天数和不同堆存周期的收费标准计价。大沽口国际货运主要代理的客户为贸易公司，贸易公司因为受到贸易市场供需关系等因素影响，相比于粮食加工企业，堆存周期一般较长且不确定性高，考虑到本项目在报告期内配套筒仓资源相对紧张，本着引导客户加快筒仓周转，提高码头接货能力的原则，在制定大沽口国际货运合同的库场使用费标准时，收费费率更高。由此，大沽口国际物流库存使用费定价标准主要基于客户特性，具备商业合理性，未见明显优于其他非关联方的情况。
其他收费项目，如廊道运输服务费、倒仓服务费等	大沽口国际物流的与其他非关联方的价格标准无差异。

②临港货运

根据《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2 号）等文件规定，我国港口停泊费的收费严格实行政府指导价，与其他非关联方价格无差异。针对停泊服务，不动产项目采用据实结算方式，并未与临港货运或其他非关联方签订合同。

综上，本项目向关联方提供服务发生的关联交易系原始权益人正常运营、履行产业职能形成，关联交易定价不存在显失公允的情形。

2）接受关联方的服务

①接受关联方提供的劳务服务

2022 年-2024 年及 2025 年 9 月期间，原始权益人与大沽口国际物流签订码头劳务作业委托代理协议，原始权益人委托大沽口国际物流代为与向不动产项目提供货物装卸及生产作业的劳务提供方办理费用结算事宜和收取违约金事宜，大沽口国际物流收取实际结算费用的 1%作为代理费用，按月结算。经适当核查，

此关联交易具备公允性，主要基于以下四点考虑：（1）依据原始权益人《招标采购管理办法》等有关规定，报告期内原始权益人与大沽口物流公司签订的劳务委托代理协议属于“经公司经理办公会审议通过后，可采用直接采购的方式”审议范围，经适当核查相关协议已履行完整的内部审批程序；（2）实际向不动产项目提供劳务服务的供应商为独立第三方，已按照内部制度履行了采购程序，定价公允，大沽口国际物流以实际提供劳务服务的供应商的结算费用作为基数收取代理费用，定价方式由此也具备公允性；（3）大沽口国际物流收取的费用能够匹配自身就代理服务所需的成本及支出；（4）大沽口国际物流提供的代理服务简化了原始权益人对外结算及付款的事宜，具备合理性与必要性。

②接受关联方提供的通讯光纤租赁服务

2023 年 7 月至 2025 年 9 月期间，原始权益人与环投数字科技签订通讯光纤租赁合同，环投数字科技拥有天津临港经济区的全部通信管道及部分通信光纤的产权和路径的合法使用权，不动产项目使用环投数字科技的部分通信光纤资源并根据合同约定支付光纤使用费，2023 年、2024 年和 2025 年产生的光纤使用费（不含税）分别为 5.99 万元、10.48 万元和 7.86 万元，因每期的通讯光纤租赁合同的金额均低于 20 万，未达到原始权益人内部制度对履行采购招采程序的最低合同额要求，因此采用直接委托形式，收费标准在原始权益人所拥有的其他码头机房中统一适用，定价公允。

（3）不动产资产现金流来源于关联方情况

不动产项目历史三年一期的现金流来源中源于关联方的比例分别为 27.78%、19.49%、14.79%和 4.64%，呈下降趋势。不动产项目客商中有 2 名关联方，为大沽口国际物流和临港货运，关联交易系原始权益人正常运营、履行产业职能形成，是原始权益人市场化运作过程中形成的既有整体性安排，具有必要性，符合相关法律法规的规定。原始权益人与大沽口国际物流和临港货运之间关联交易定价公允，与独立第三方价格无较大差异，不存在对交易之任何一方公允性造成影响的情形。

本项目凭借港口垄断性和“港口与工业一体化”模式形成产业集群效应，具备一定的抗风险能力。因大沽口国际物流仅作为代理商，而非粮油货物的实际货

主，其自身的经营实力不会对本项目的经营稳定性造成不可控影响，考虑极端情况下，大沽口国际物流无法再与原始权益人开展业务，本项目仍可直接与被代理的公司直接建立合作关系或者更换为其他货代公司，本项目自经营情况受到的不利影响可控。临港货运非本项目直接的粮油货物客商或其代理商，报告期的收入来源于向其他非粮油码头的客商或者非生产业务提供临时停泊服务，占比极低，其与本项目的关联交易对本项目经营情况几乎不造成影响。

综上，不动产项目现金流来源于关联方的相关关联交易定价具备合理性及公允性，且基于关联方的业务模式，其可替代情况对本项目的经营影响程度亦可控。不动产项目现金流来源于关联方的交易的情况不影响不动产项目的市场化运营。

六、项目公司的历史财务表现

（一）不动产资产财务报表

1、不动产资产最近三年一期备考审计报表审计情况

中喜会计师事务所按照中国注册会计师审计准则的规定审计了原始权益人基于标的不动产项目过往运营经验和合理假设编制的标的不动产项目备考财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 9 月 30 日的备考资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年度 1-9 月的备考利润表以及备考财务报表附注，并出具了编号为“中喜财审 2025S03259 号”无保留意见的审计报告。

（1）资产负债表

表：标的不动产项目的备考资产负债表

单位：万元

项　目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、流动资产：				
货币资金	-	-	-	-
应收账款	-	48.00	186.00	265.98

项　目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	**-**	**48.00**	**186.00**	**265.98**
二、非流动资产：				
固定资产	87,566.08	90,026.74	35,381.15	37,292.25
在建工程	19.57	19.57	53,505.38	51,451.31
无形资产	5,001.34	3,411.49	3,491.60	3,571.71
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**92,586.99**	**93,457.80**	**92,378.13**	**92,315.27**
资产总计	**92,586.99**	**93,505.80**	**92,564.13**	**92,581.25**
三、流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
合同负债	1,211.16	3,021.99	1,454.75	1,778.31
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	1,068.54	2,207.55	2,060.11	1,762.81
其他应付款	-	-	-	-
其他流动负债	72.67	181.32	87.28	106.70
流动负债合计	**2,352.37**	**5,410.86**	**3,602.15**	**3,647.82**
四、非流动负债：				
长期借款	106,712.89	106,712.89	106,712.89	106,712.89
非流动负债合计	**106,712.89**	**106,712.89**	**106,712.89**	**106,712.89**
负债合计	**109,065.26**	**112,123.75**	**110,315.04**	**110,360.72**
所有者权益合计	**-16,478.27**	**-18,617.96**	**-17,750.91**	**-17,779.46**
负债和所有者权益总计	**92,586.99**	**93,505.80**	**92,564.13**	**92,581.25**

（2）利润表

表：标的不动产项目的备考利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**13,707.91**	**21,795.33**	**20,020.62**	**18,648.93**
其中：营业收入	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
二、营业总成本	**9,433.74**	**12,965.14**	**11,780.16**	**11,597.68**
其中：营业成本	5,921.95	7,952.45	6,783.97	6,519.13
税金及附加	87.32	119.69	88.15	75.60
销售费用	593.25	850.55	823.56	733.89
管理费用	400.59	694.49	753.30	766.70
财务费用	2,430.63	3,347.96	3,331.18	3,502.36
其中：利息费用	2,430.63	3,347.96	3,331.18	3,502.36
财务收入	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
三、营业利润	**4,274.17**	**8,830.19**	**8,240.45**	**7,051.24**
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额	**4,274.17**	**8,830.19**	**8,240.45**	**7,051.24**
减：所得税费用	1,068.54	2,207.55	2,060.11	1,762.81
五、净利润	**3,205.63**	**6,622.64**	**6,180.34**	**5,288.43**
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**3,205.63**	**6,622.64**	**6,180.34**	**5,288.43**

（二）不动产项目财务状况及经营业绩分析

1、营业收入分析

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的营业收入构成如下：

表：标的不动产项目近 3 年及一期的营业收入构成及占比

单位：万元

科目		2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
港口作业包干费	金额	11,691.01	18,123.14	17,522.51	15,167.78
	占比	85.29%	83.15%	87.52%	81.33%

科目		2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
库场使用费	金额	646.14	1,657.61	924.71	2,030.03
	占比	4.71%	7.61%	4.62%	10.89%
粮油廊道输送费	金额	1,082.65	1,497.51	1,161.01	1,004.64
	占比	7.90%	6.87%	5.80%	5.39%
停泊费	金额	202.72	403.27	314.44	363.84
	占比	1.48%	1.85%	1.57%	1.95%
其他	金额	85.39	113.81	97.94	82.63
	占比	0.62%	0.52%	0.49%	0.44%
合计		13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93

最近 3 年及一期，标的不动产项目分别实现营业收入 18,648.93 万元、20,020.62 万元、21,795.33 万元和 13,707.91 万元，主营收入来源包括港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费和停泊费，其中占比最高的收入来源为港口作业包干费。

标的不动产项目在 2022 年-2024 年期间，营业收入呈稳步增长趋势，2023 年、2024 年的年增长率分别为 7.36%和 8.86%，主要系吞吐量逐年上升，2025 年 1-9 月份，本项目的核心货类大豆的吞吐量水平保持相对稳定，营业收入出现下滑主要系其他粮食吞吐量下降所致。

2、营业成本构成、毛利率及变动情况分析

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的营业成本构成如下：

表：不动产项目近 3 年及一期的营业成本构成及占比

单位：万元

科目		2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
劳务费	金额	2,089.55	3,365.35	2,869.69	2,773.95
	占比	35.28%	42.32%	42.30%	42.55%
折旧及摊销	金额	2,447.46	2,468.95	2,079.12	2,078.13
	占比	41.33%	31.05%	30.65%	31.88%
水电费	金额	495.15	848.28	775.21	658.66
	占比	8.36%	10.67%	11.43%	10.10%
材料费	金额	318.59	577.72	402.89	265.62
	占比	5.38%	7.26%	5.94%	4.07%

科目		2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
工资	金额	281.10	345.95	364.51	365.08
	占比	4.75%	4.35%	5.37%	5.60%
维修费	金额	160.93	178.35	173.41	258.60
	占比	2.72%	2.24%	2.56%	3.97%
保险费	金额	91.91	43.42	48.20	58.63
	占比	1.55%	0.55%	0.71%	0.90%
技术服务费及咨询费	金额	16.45	58.25	31.15	30.15
	占比	0.28%	0.73%	0.46%	0.46%
租赁费	金额	-	32.08	22.64	7.55
	占比	0.00%	0.40%	0.33%	0.12%
其他	金额	20.83	34.10	17.15	22.75
	占比	0.35%	0.43%	0.25%	0.35%
营业成本合计		**5,921.95**	**7,952.45**	**6,783.97**	**6,519.13**
付现营业成本合计		**3,474.49**	**5,483.50**	**4,704.85**	**4,441.00**

近 3 年及一期，标的不动产项目分别实现营业成本 6,519.13 万元、6,783.97 万元、7,952.45 万元和 5,921.95 万元。其中，占比最大的成本支出是劳务费，劳务费是委托为标的不动产项目提供船舶装卸业务、筒仓业务等港口作业发生的劳务支出。折旧及摊销主要包括房屋建筑物、机器设备的折旧和土地使用权的摊销。水电费为标的不动产项目的能耗支出。材料费主要为备品备件的采购支出。人员成本主要为标的不动产项目运营团队码头管理二部的人员工资等。其他营业成本主要包括保险费、技术服务费及咨询费、租赁费等。近 3 年及一期，付现营业成本分别为 4,441.00 万元、4,704.85 万元、5,483.50 万元和 3,474.49 万元，付现营业成本呈现先升后降的变动趋势，与营业收入变动趋势相同。

3、主要费用构成及占营业收入的比例和变化情况

（1）主要费用及其占营业收入的比重情况

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的主要费用情况如下：

表：标的不动产项目近 3 年及一期的主要费用情况

单位：万元

科目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度

	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	593.25	4.33%	850.55	3.90%	823.56	4.11%	733.89	3.94%
管理费用	400.59	2.92%	694.49	3.19%	753.30	3.76%	766.70	4.11%
财务费用	2,430.63	17.73%	3,347.96	15.36%	3,331.18	16.64%	3,502.36	18.78%
税金及附加	87.32	0.64%	119.69	0.55%	88.15	0.44%	75.60	0.41%
合计	**3,511.79**	**25.62%**	**5,012.69**	**23.00%**	**4,996.20**	**24.96%**	**5,078.55**	**27.23%**

2022-2024年度及2025年1-9月，标的不动产项目的费用主要由税金及附加、销售费用、管理费用和财务费用构成，各项费用占主营业务收入的比例均较为稳定。

（2）财务费用

2022-2024年度及2025年1-9月，标的不动产项目的财务费用分别为3,502.36万元、3,331.18万元、3,347.96万元、2,430.63万元，均系标的不动产项目向银行借款产生的利息支出。

（3）销售费用

标的不动产项目2022-2024年及2025年1-9月的销售费用情况如下：

表：标的不动产项目近3年及一期的销售费用及构成情况

单位：万元

项　目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
职工薪酬	301.69	365.13	339.84	300.34
安全生产费	107.84	204.55	186.32	84.44
保安费	106.41	198.58	215.86	239.11
技术服务费	63.57	54.43	45.13	19.75
光纤使用费	4.21	8.51	14.43	18.97
咨询服务费	3.95	9.02	6.25	5.43
防疫支出	-	-	-	58.57
其他	5.58	10.34	15.72	7.29
合　计	**593.25**	**850.55**	**823.56**	**733.89**

2022-2024年度及2025年1-9月，标的不动产项目的销售费用分别为733.89万元、823.56万元、850.55万元及593.25万元，占营业收入的比例分别为3.94%、4.11%、3.90%及4.33%，占比相对平稳。销售费用主要由职工薪酬、安全生产费、

保安费和技术服务费构成，其中安全生产费主要为标的不动产项目现场安全培训、检查及购买安全物资的支出，技术服务费主要为环保和安全监测、检测及信息化服务费等。

（4）管理费用

标的不动产项目 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月的管理费用情况如下：

表：标的不动产项目近 3 年及一期的管理费用及构成情况

单位：万元

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
物业管理费	148.05	277.04	299.05	274.05
职工薪酬	141.19	207.53	214.12	233.69
电费	40.77	77.32	81.71	70.32
咨询服务费	16.86	31.80	42.69	44.56
水费	8.42	14.64	18.36	9.93
技术服务费	7.83	6.60	10.67	20.57
办公费	6.36	17.79	21.88	29.05
党建经费	5.86	2.27	12.78	1.36
维修费	5.29	14.45	4.76	7.33
燃料费	3.22	5.75	6.21	7.50
车辆费用	2.36	5.11	6.27	5.17
租赁费	2.11	4.16	8.22	6.88
宣传费	0.47	8.50	8.62	32.48
其他	11.78	21.53	17.97	23.81
合计	**400.59**	**694.49**	**753.30**	**766.70**

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的管理费用分别为 766.70 万元、753.30 万元、694.49 万元及 400.59 万元，占营业收入的比例分别为 4.11%、3.76%、3.19%及 2.92%，标的不动产项目的管理费用呈现逐年下降趋势，费用管控良好。管理费用主要由物业管理费、职工薪酬、咨询服务费和水电费构成。

（5）税金及附加

标的不动产项目 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月的税金及附加情况如下：

表：标的不动产项目近 3 年及一期的税金及附加及构成情况

单位：万元

项　目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	47.27	59.80	40.37	33.72
教育费附加	20.26	25.63	17.30	14.45
地方教育费附加	13.51	17.09	11.53	9.64
土地使用税	3.52	4.70	4.70	4.70
房产税	1.70	2.27	2.27	2.27
印花税	0.93	9.55	8.35	6.59
车船税	0.09	0.62	0.68	0.62
环境保护税	0.04	0.04	2.95	2.81
其他	-	-	-	0.80
合　计	**87.32**	**119.69**	**88.15**	**75.60**

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目的税金及附加主要由城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地使用税和房产税构成。其中，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加主要受营业收入的影响而波动，土地使用税和房产税金额较为稳定。

4、重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

最近三年及一期，标的不动产项目不存在重大投资收益和计入当期损益的政府补助。

5、主要资产情况以及重大变动分析

（1）各期末主要资产情况

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的资产结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
应收账款	-	0.00%	48.00	0.05%	186.00	0.20%	265.98	0.29%
流动资产合计	-	0.00%	48.00	0.05%	186.00	0.20%	265.98	0.29%
非流动资产：								

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	87,566.08	94.58%	90,026.74	96.28%	35,381.15	38.22%	37,292.25	40.28%
在建工程	19.57	0.02%	19.57	0.02%	53,505.38	57.80%	51,451.31	55.57%
无形资产	5,001.34	5.40%	3,411.49	3.65%	3,491.60	3.77%	3,571.71	3.86%
非流动资产合计	92,586.99	100.00%	93,457.80	99.95%	92,378.13	99.80%	92,315.27	99.71%
资产总计	**92,586.99**	**100.00%**	**93,505.80**	**100.00%**	**92,564.13**	**100.00%**	**92,581.25**	**100.00%**

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的资产规模分别为 92,581.25 万元、92,564.13 万元、93,505.80 万元和 92,586.99 万元。

从资产构成上看，标的不动产项目的资产主要包括固定资产、无形资产、在建工程、和应收账款，标的不动产项目的资产以非流动资产为主。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动资产分别为 92,315.27 万元、92,378.13 万元、93,457.80 万元和 92,586.99 万元，分别占资产总额的 99.71%、99.80%、99.95%和 100.00%，在资产总额中占比较为稳定。

（2）流动资产情况

2022-2024 年末，标的不动产项目的流动资产均为应收账款，金额分别为 265.98 万元、186.00 万元和 48.00 万元，占总资产比重为 0.29%、0.20%和 0.05%，应收账款账龄均在 1 年以内（含 1 年），回款情况良好，主要欠款方为大沽口国际物流。2022-2024 年末，标的不动产项目的应收账款均未计提坏账准备，主要系应收账款被归类为低信用风险组合或因账龄在 1 年以内（含 1 年）。2025 年 9 月末无流动资产，应收账款的主要情况如下：

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的应收账款

单位：万元

账　龄	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	-	-	48.00	-	186.00	-	265.98	-
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-

合　计	-	-	**48.00**	-	**186.00**	-	**265.98**	-

（3）非流动资产情况

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的非流动资产结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	87,566.08	94.58%	90,026.74	96.33%	35,381.15	38.30%	37,292.25	40.40%
在建工程	19.57	0.02%	19.57	0.02%	53,505.38	57.92%	51,451.31	55.73%
无形资产	5,001.34	5.40%	3,411.49	3.65%	3,491.60	3.78%	3,571.71	3.87%
非流动资产合计	**92,586.99**	**100.00%**	**93,457.80**	**100.00%**	**92,378.13**	**100.00%**	**92,315.27**	**100.00%**

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动资产主要包括固定资产、在建工程和无形资产。

1）固定资产

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的固定资产分别为 37,292.25 万元、35,381.15 万元、90,026.74 万元和 87,566.08 万元。固定资产主要包括房屋及构筑物、机器设备和办公设备。其中，房屋及构筑物规模分别为 24,571.47 万元、24,033.51 万元、79,641.58 万元和 78,432.47 万元，占固定资产比例分别为 65.89%、67.93%、88.46%、89.57%，房屋及构筑物 2024 年末较 2023 年末显著增加，主要是由于 2024 年粮油物流中心一期的筒仓及配套项目工程和粮油码头连接廊道工程由在建工程转入固定资产所致。

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的固定资产结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	78,432.47	89.57%	79,641.58	88.46%	24,033.51	67.93%	24,571.47	65.89%
机器设备	8,783.82	10.03%	9,967.95	11.07%	11,226.73	31.73%	12,672.97	33.98%
办公设备	349.79	0.40%	417.21	0.46%	120.91	0.34%	47.81	0.13%
合计	**87,566.08**	**100.00%**	**90,026.74**	**100.00%**	**35,381.15**	**100.00%**	**37,292.25**	**100.00%**

2）在建工程

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的在建工程分别为 51,451.31 万元、53,505.38 万元、19.57 万元和 19.57 万元。2024 年末较 2023 年末在建工程大幅减少，主要是由于 2024 年粮油物流中心一期的筒仓及配套项目工程和粮油码头连接廊道工程由在建工程转入固定资产所致。

3）无形资产

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的无形资产分别为 3,571.71 万元、3,491.60 万元、3,411.49 万元和 5,001.34 万元。无形资产均为土地使用权。2022-2024 年末，无形资产规模逐年小幅减少，主要系无形资产摊销所致。2025 年 9 月末无形资产较 2024 年末显著增加，主要系标的不动产项目于 2025 年 3 月通过招拍挂程序获取 2、3 号粮油码头土地使用权所致，不动产权证号为“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”。

6、主要负债情况

（1）各期末主要负债情况

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的负债结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
合同负债	1,211.16	1.11%	3,021.99	2.70%	1,454.75	1.32%	1,778.31	1.61%
应交税费	1,068.54	0.98%	2,207.55	1.97%	2,060.11	1.87%	1,762.81	1.60%
其他流动负债	72.67	0.07%	181.32	0.16%	87.28	0.08%	106.70	0.10%
流动负债合计	**2,352.37**	**2.16%**	**5,410.86**	**4.83%**	**3,602.15**	**3.27%**	**3,647.82**	**3.31%**
非流动资产：								
长期借款	106,712.89	97.84%	106,712.89	95.17%	106,712.89	96.73%	106,712.89	96.69%
非流动负债合计	**106,712.89**	**97.84%**	**106,712.89**	**95.17%**	**106,712.89**	**96.73%**	**106,712.89**	**96.69%**
负债总额	**109,065.26**	**100.00%**	**112,123.75**	**100.00%**	**110,315.04**	**100.00%**	**110,360.72**	**100.00%**

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的负债规模分别为 110,360.72 万元、110,315.04 万元、112,123.75 万元和 109,065.26 万元。

从负债构成上看，标的不动产项目的负债主要包括合同负债、应交税费、其

他流动负债和长期借款，以非流动负债为主。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动负债均为 106,712.89 万元，分别占负债总额的 96.69%、96.73%、95.17%和 97.84%，在负债总额中占比较为稳定。

（2）流动负债情况

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的流动负债结构

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占流动负债比例	金额	占流动负债比例	金额	占流动负债比例	金额	占流动负债比例
合同负债	1,211.16	51.49%	3,021.99	55.85%	1,454.75	40.39%	1,778.31	48.75%
应交税费	1,068.54	45.42%	2,207.55	40.80%	2,060.11	57.19%	1,762.81	48.33%
其他流动负债	72.67	3.09%	181.32	3.35%	87.28	2.42%	106.70	2.92%
流动负债合计	**2,352.37**	**100.00%**	**5,410.86**	**100.00%**	**3,602.15**	**100.00%**	**3,647.82**	**100.00%**

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的流动负债分别为 3,647.82 万元、3,602.15 万元、5,410.86 万元和 2,352.37 万元。流动负债主要由合同负债和应交税费构成。

合同负债为客商预付的港口费用（不含税），标的不动产项目的结算模式主要为预收款模式，在不动产项目实际收费过程中按船结费，计费数量以海关放行单上的数量为准，客商原则上应于每条船靠泊前预付该船港口作业包干费。船舶离港后，根据作业确认单据进行结算，差额部分实行多退少补。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，合同负债金额分别为 1,778.31 万元、1,454.75 万元、3,021.99 万元和 1,211.16 万元，占同期流动负债总额的比重分别是 48.75%、40.39%、55.85%和 51.49%，合同负债的规模主要受船舶进港时间波动的影响。

假设除企业所得税外，其他税费均视同当期缴纳。故最近 3 年及一期末标的不动产项目的应交税费均为应交企业所得税，金额分别为 1,762.81 万元、2,060.11 万元、2,207.55 万元和 1,068.54 万元，主要受每期利润总额变动的影响。

其他流动负债均为待转销项税额，2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，金额分别为 106.70 万元、87.28 万元、181.32 万元和 72.67 万元。

（3）非流动负债

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，标的不动产项目的非流动负债均为长期借款，金额为 106,712.89 万元。

（三）其他调查事项说明

1、资产负债表日后事项

经财务顾问适当核查，截至尽调基准日，项目公司无资产负债表日后事项。

2、或有事项

经财务顾问适当核查，截至尽调基准日，项目公司无或有事项。

3、可能对项目公司产生较大影响的诉讼或者仲裁

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），项目公司自设立至查询日不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证券监督管理委员会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、天津市住房和城乡建设局网站（网址：https://www.zjk.gov.cn/zjkzjj/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、国家能源局资质和信用信息系统网站（网址：https://zzxy.nea.gov.cn/#/gateway/discipline）、中国政府采购网政府

采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn），截至查询日，项目公司在最近三年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在对不动产项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

经适当核查，项目公司自成立日至查询日不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；项目公司的主营业务为港口经营，经营业务符合中国法律的规定。

4、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

根据原始权益人《企业信用报告》及说明函，截至 2025 年末，不动产项目无抵押、质押、留置、查封、扣押、冻结等他项权利限制或负担。

七、项目公司纳入不动产基金后的变化情况

1、项目公司纳入不动产基金后人员、财务、运营的变化情况

不动产基金成立后，项目公司层面的治理安排拟设立如下：

基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券和项目公司取得不动产项目完全所有权或经营权利，有权就项目公司主要人员的安排作出决定或组织市场化招聘，并对项目公司开展审计，项目公司应给予所有必要之配合。

项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置人员。项目公司董事、经理、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任。

根据项目公司章程，项目公司不设股东会，由股东根据更新的公司章程行使股东权利，项目公司不设董事会，设董事一名，由基金管理人通过计划管理人由 SPV 公司（作为项目公司的股东）委派，项目公司不设监事会，不设监事；项目公司设经理一名，财务负责人一名，由基金管理人委派。

项目组认为，上述相关安排可满足不动产基金正常运作需要。

2、资产重组情况

截至本财务顾问报告出具日，资产重组尚未完成。就资产重组事项已通过原始权益人内部股东大会及发起人内部董事会、原始权益人控股股东董事会审批通过。

根据《天津临港港务集团有限公司股东决定》：“同意根据基础设施 REITs 项目进度需要，由临港港务按照法律法规要求，将不动产项目及配套资产增资划转至项目公司（民安国泰公司），并完成不动产项目所涉权证、许可证、资质证照等相关事宜的变更、换发、重新申请等工作，包括但不限于不动产权证、土地使用权证、海域使用权证、港口经营许可证、危货作业证、岸线批复、海关监管场所（场地）、口岸开放、通航安全论证（专家评审意见）港口设施保安符合证书等项目运营、主管部门及监管机构要求的全部必要权证、资质。并由相关主体完成税费缴纳等所需工作”。

根据临港发展《董事会临时会议决议》：“同意港务集团以新设项目公司、SPV 公司形式实现资产重组等项目发行前期工作要求”。临港控股《第四届董事会 2025 年第七次临时会议决议》：“本项目由港务集团新设项目公司、SPV 公司，以增资划转形式实现资产重组，并完成其他项目发行所需工作”。

此外，拟于近期签署《国有资产增资划转协议》，协议签署完成后开展工商变更登记、资产交割、印章和档案等文件资料移交、劳动关系调整、资质申请、业务合同换签等工作，预计于本项目封卷前完成资产重组工作。

第三章 不动产项目情况

一、不动产项目评估情况

（一）账面价值

本项目的评估范围为天津临港港务集团有限公司持有的2、3号粮油码头工程项目及粮油物流中心一期工程项目所在资产组涉及的资产及负债。评估基准日，资产组评估范围包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程和无形资产）和流动负债（合同负债和其他流动负债），总资产账面价值为92,586.99万元，总负债账面价值为1,283.82万元，资产组价值合计91,303.17万元。具体资产类型和账面价值详见下表：

表：资产组账面价值明细

单位：万元

科目名称	备考报表账面价值	资产组账面价值
流动资产合计	**0.00**	**0.00**
固定资产	87,566.08	87,566.08
在建工程	19.57	19.57
无形资产	5,001.34	5,001.34
非流动资产合计	**92,586.99**	**92,586.99**
资产总计	**92,586.99**	**92,586.99**
合同负债	1,211.16	1,211.16
应交税费	1,068.54	不涉及
其他流动负债	72.67	72.67
流动负债合计	**2,352.37**	**1,283.82**
非流动负债合计	**106,712.89**	**不涉及**
负债合计	**109,065.26**	**1,283.82**
净资产/资产组价值合计	**-16,478.27**	**91,303.17**

（二）评估价值

标的不动产项目于评估基准日的评估价值为 287,200.00 万元。

（三）账面价值与评估价值差异情况

经收益法评估，天津临港港务集团有限公司于评估基准日资产组账面价值 91,303.17 万元，资产组评估价值为 287,200.00 万元，评估增值 195,896.83 万元，增值率 214.56%。

二、不动产项目评估参数情况

（一）收益期限

1、收益期限确定方法

本次纳入评估范围的标的不动产项目涉及海域使用权和土地使用权，评估机构将收益期终止日期确定为海域使用权终止日期 2062 年 6 月 25 日。评估基准日为 2025 年 9 月 30 日，因此预测期为 2025 年 10 月 1 日至 2062 年 6 月 25 日。

表：收益终止日期表

土地使用权终止日期	海域使用权终止日期	收益期终止日期
2067 年 7 月 11 日、2075 年 3 月 10 日	2062 年 6 月 25 日	2062 年 6 月 25 日

2、收益期限合理性分析

标的不动产项目涉及的海域使用权和土地使用权两者终止日期不同，从资产组对应的经济活动以及经济活动依托的资产场景来看，核心收入为装卸收入，其他收入均为衍生业务，而装卸收入与海域使用权的相关性更高。

综合上述分析，标的不动产项目的收益期限预测充分考虑了收入与资产的相关性，并保持了应有的谨慎性，收益期限预测具备合理性。

（二）吞吐量上限

1、码头实际运营参数情况

近 3 年各泊位分货种船舶停靠数据统计计算，各泊位船舶平均载重量如下：

表：各泊位船舶平均载重量（吨）

泊位编号	货种	船舶平均载重量
粮油 2 号泊位	散货	73,017
粮油 3 号泊位	散货	76,722
粮油 2 号泊位植物油	植物油	/
粮油 3 号泊位植物油	植物油	/

2、泊位通过能力（吞吐量上限）计算

中交一航院基于现状设备计算了通过能力，同时考虑装卸设备数量进行完善情况下（每个泊位增加 1 台带斗门机并完善对应皮带输送线）进行预期通过能力计算。

（1）散粮泊位通过能力计算

1）基于 2 个不同的工作条件对通过能力进行核算：

工作条件 1：基于码头现有装卸设备设施，即每个泊位包含 2 台带斗门机、1 台连续式卸船机及相应的水平运输皮带式。

工作条件 2：基于数量完善后的装卸设备设施，即每个泊位包含 3 台带斗门机、1 台连续式卸船机及相应完善后的水平运输皮带式。

2）泊位按照《海港总平面设计规范》JTS 165-2013 的要求进行计算。

$$P_t = \frac{T\rho}{\frac{t_z}{t_d - \sum t} + \frac{t_f}{t_d}} .G \quad t_z = \frac{G}{p}$$

式中：

T—年日历天数，取 365 天；G—设计船型的实际载货量（t）；t_z—装卸一艘设计船型所需的时间（小时）；P—设计船时效率（吨/小时），按年运量、货舱、船舶性能、设备能力、作业线数和管理等因素综合考虑；t_d—昼夜小时数，取 24 小时；Σt—昼夜非生产时间之和，取 3 小时/天；ρ—泊位利用率；t_f—船舶的装卸辅助作业及船舶靠离泊时间之和（小时）。

3）泊位参数取值及计算如下：

表：2、3 号粮油码头项目泊位通过能力计算

（工作条件 1）

货种	散粮	
泊位编号	2 号泊位	3 号泊位
年日历天数（天）	345	345
船舶平均载重吨（吨）	73,017	76,722
单机配备数量（台）	3.00	3.00
船时效率（吨/小时）	915	915
装卸一艘设计船型所需的时间（小时）	85.90	90.26
昼夜非生产时间之和（小时）	3.00	3.00
辅助作业及靠离泊时间（小时）	5.00	5.00
泊位利用率（%）	70	70
码头通过能力（万吨）	439	441
合计（万吨/年）		**880.00**

表：2、3 号粮油码头项目理论上可达的最大通过能力

（工作条件 2）

货种	散粮	
泊位编号	2 号泊位	3 号泊位
泊位作业天数:（天）	345.00	345.00
船舶平均载重吨:（吨）	73,016.55	76,721.63
单机配备数量（台）	4.00	4.00
船时效率（吨/小时）	1,150	1,150
纯装卸船时间（小时）	63.49	66.71
日非作业时间（小时）	3.00	3.00

货种	散粮	
泊位编号	2 号泊位	3 号泊位
辅助作业及靠离泊时间（小时）	4.00	4.00
泊位利用率（%）	70	70
码头通过能力（万吨/年）	536.17	537.53
合计（万吨/年）		1,073.70

（2）粮油泊位植物油通过能力

液体散货码头泊位设计通过能力可根据《海港总体设计规范》（JTS 165-2013）中公式计算：

$$P_t = \frac{T_y A_\rho t_d}{t_z + t_f + t_p + t_h} G \qquad t_z = \frac{G}{p}$$

式中：

Pt—泊位设计通过能力（t）；Ty—年营运天数（d）；Aρ—泊位有效利用率（%），可取 55%～70%；Td—昼夜小时数，三班制取 24 小时；Gp—设计船型的实际载货量（吨）；tz—装卸一艘船舶所需的净装卸时间（小时），可根据同类泊位的营运资料和船舶装卸设备容量综合考虑；tf—船舶的装卸辅助作业、技术作业及船舶靠离泊时间之和（小时）；tp—油船排压舱水时间（小时）；th—候潮、候流或不在夜间进出航道和靠泊、离泊需增加的时间（小时）；p—设计船时效率（吨/小时）按品种、船型、设备能力和营运管理等因素综合分析确定。

2、3 号粮油码头项目位于大沽沙航道南侧、粮油码头区，为 2 个 7 万吨级散粮泊位，水工结构按 10 万吨级设计。两个泊位总长度 542 米，已经通过论证进行 10 万吨级减载靠泊。植物油作业时，两个泊位可分别停靠 1 艘 50,000 吨级油船和 1 艘 30,000 吨级油船（植物油）。泊位设计通过能力计算参数取值及计算结果如下。

表：2 号泊位设计通过能力计算参数取值及计算结果表

船型（总载重吨）	平均载重吨（吨）	净卸船时间（小时）	辅助作业时间 tf+tp+th（小时）	昼夜小时数	年工作天数（天）	泊位利用率（%）	船型运量比例（%）
2,000	1,600	7	6	24	20	0.6	0.05
3,000	2,500	8	6	24	20	0.6	0.1
5,000	4,500	9	6	24	20	0.6	0.15
10,000	8,000	12	7.5	24	20	0.6	0.2
20,000	16,000	24	7.5	24	20	0.6	0.2
30,000	25,000	26	7.5	24	20	0.6	0.2
50,000	46,000	32	7.5	24	20	0.6	0.1

表：3 号泊位设计通过能力计算参数取值及计算结果表

船型（总载重吨）	平均载重吨（吨）	净卸船时间（小时）	辅助作业时间 tf+tp+th（小时）	昼夜小时数	年工作天数（天）	泊位利用率（%）	船型运量比例（%）
2,000	1,600	7	6	24	20	0.6	0.05
3,000	2,500	8	6	24	20	0.6	0.15
5,000	4,500	9	6	24	20	0.6	0.2
10,000	8,000	12	7.5	24	20	0.6	0.2
20,000	16,000	24	7.5	24	20	0.6	0.2
30,000	25,000	26	7.5	24	20	0.6	0.2

在不进行散粮作业时进行植物油作业，根据近年实际完成运量，植物油作业天暂按 20 天。在上述设定条件下，经计算，本工程 2 号泊位植物油计算年通过能力为 10.7 万吨/年；3 号泊位植物油计算年通过能力为 9.4 万吨/年，合计本工程泊位设计年通过能力 20.1 万吨/年。如果来船情况与上述设定条件不同，泊位通过能力可能有相应变化。

（3）泊位通过能力汇总

表：泊位通过能力汇总表

	原设计竣工批复能力（万吨/年）	基于现状理论能力（万吨/年）	增加散粮泊位设备后理论能力（万吨/年）
2 号泊位散粮	300.00	439.00	536.17
3 号泊位散粮	300.00	441.00	537.53
2、3 号泊位植物油	200.00	20.10	20.10

合计	800.00	900.10	1,093.80

表：分货种通过能力表

	散粮（万吨/年）	粮油（万吨/年）	总计（万吨/年）
基于现状码头设备	880.00	20.10	900.10
增加散粮码头设备	1,073.70	20.10	1,093.80

根据上述计算结果，基于工作条件 1，计算通过能力为 900.10 万吨/年，基于工作条件 2，理论可达通过能力 1,093.80 万吨/年。

（三）收入假设

2、3 号码头主营业务为粮油装卸、存储周转及附加产生的其他服务收入，历史年度港口资产使用收入统计如下表：

表：历史营业收入统计表

单位：万元

项目	历史数据			
	2025 年 1-9 月	**2024 年**	**2023 年**	**2022 年**
主营业务收入（港口资产使用收入）	13,707.91	21,795.33	20,020.62	18,648.93
1、港口作业包干费	11,691.01	18,123.14	17,522.51	15,167.78
1-1 粮食	11,673.80	18,027.76	17,306.45	15,021.15
1-2 食用油	17.21	95.38	216.06	146.63
2、停泊费	202.72	403.27	314.44	363.84
3、库场使用费	646.14	1,657.61	924.71	2,030.03
4、粮油廊道输送费	1,082.65	1,497.51	1,161.01	1,004.64
5、其他	85.39	113.81	97.94	82.63
合计	**13,707.91**	**21,795.33**	**20,020.62**	**18,648.93**

1、港口作业包干费收入

港口作业包干费收入=吞吐量*港口作业包干费费率

A.吞吐量预测：2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年及以后年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础，并统计分析港

口行业吞吐量数据，采用港口行业近十年吞吐量平均增长率 3.80%预测未来年度数据。吞吐量上限为 1,093.80 万吨，预测期内达到吞吐量上限后，以后年度吞吐量保持不变。

B.港口作业包干费费率：港口作业包干费费率实行市场调节价，预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，考虑历史年度市场波动较缓，2026 年-2043 年根据 CPI 指数以每三年增长率 3%预测，后续年度保持稳定不变。

2、停泊费收入、粮油廊道输送费

停泊费收入、粮油廊道输送费=吞吐量*费用单价

A.吞吐量预测：与港口作业包干费收入中吞吐量预测保持一致。

B.费用单价预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，未来年度保持稳定。

3、库场使用费收入

库场使用费收入是发生在筒仓的堆存收入，历史年度筒仓处于满负荷运转。预测期内，库场使用费以历史三年平均吞吐量及平均单价预测未来年度收入，并保持稳定，不设定增长。

4、其他收入

其他收入为港口码头其他零散服务收入，其他收入=吞吐量*费用单价。

吞吐量预测与港口作业包干费收入中吞吐量预测保持一致。该部分收入单价以历史三年平均单价为基础并保持稳定，不设定增长。

（四）成本费用

营业成本在企业提供的成本费用预测的基础上，通过对企业历史营业成本明细项和经济性评价中成本明细项的分析，预测成本主要包括办公费、材料费、电费、电话费、服务费、职工薪酬、光纤使用费、海域使用金、技术服务费、劳务费、水费、维修费、物业费、咨询服务费以及租赁费。历史年度主营业务成本如下表：

表：历史年度主营业务成本统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	**2024 年**	**2023 年**	**2022 年**
1	办公费	0.24	0.11	0.00	0.04
2	材料费	318.59	577.72	402.89	265.62
3	电费	478.91	832.17	755.59	640.99
4	职工薪酬	281.10	345.95	364.51	365.08
5	光纤使用费	7.86	10.48	5.99	0.00
6	海域使用金	6.87	9.17	9.17	9.17
7	技术服务费	13.22	57.97	29.45	30.15
8	劳务费	2,089.55	3,365.35	2,869.69	2,773.95
9	水费	16.24	16.11	19.63	17.67
10	维修费	160.93	178.35	173.41	258.60
11	物业费	1.40	13.85	1.58	7.64
12	咨询服务费	3.23	0.28	1.70	5.49
13	租赁费	0.00	32.08	22.64	7.55
14	摊销费	79.56	80.11	80.11	80.11
15	折旧费	2,367.90	2,388.84	1,999.01	1,998.02
16	保险费	91.91	43.42	48.20	58.63
17	其他	4.45	0.49	0.42	0.42
合计		**5,921.95**	**7,952.45**	**6,783.97**	**6,519.13**

1、营业成本

1）职工薪酬：结合评估基准日工资标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企业职工薪酬制度每年上浮 2.00%。

2）劳务费用：劳务人员为现场作业人员，长期外包给劳务公司，和外包公司签署作业合同，薪资结算与吞吐量有关。通过计算历史期劳务费用与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算劳务费用。

3）海域使用金：海域使用金为按年征收。根据 2、3 号粮油码头项目的用海方式、对应的用海面积、征收标准计算海域使用金。

4）材料费、电费：材料费和电费的产生与主营业务相关，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算该部分成本。

5）维修费、光纤使用费、物业费以及租赁费：维修费主要是码头配套设施设备检维修产生的费用。光纤使用费为码头运营通信产生的费用。物业费为第三方为码头运营提供的物业管理等服务产生的费用。租赁费为码头运营租赁设备产生的费用。上述费用以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

6）保险费：根据保险公司提供保险方案确定 2025 年保险费不含税预计费用为 137.45 万元，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

7）其他成本：其他成本金额较小，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

2、税金及附加预测

税金及附加包括：城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、环保税和印花税。历史年度税金及附加如下表：

表：历史年度税金及附加统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	**2024 年**	**2023 年**	**2022 年**
1	城建税	47.27	59.80	40.37	33.72
2	教育费	20.26	25.63	17.30	14.45
3	地方教育费及附加	13.51	17.09	11.53	9.64
4	房产税	1.70	2.27	2.27	2.27
5	土地使用税	3.52	4.70	4.70	4.70
6	车船税	0.09	0.62	0.68	0.62
7	环保税	0.04	0.04	2.95	2.81
8	印花税	0.93	9.55	8.35	6.59

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
9	其他	0.00	0.00	0.00	0.80
税金及附加合计		**87.32**	**119.69**	**88.15**	**75.60**

其中城市维护建设税按应缴增值税额的 7%计缴；教育费附加按应缴增值税额的 3%计缴；地方教育费附加按应缴增值税的 2%计缴；印花税结合历史年度收入比例预测；房产税、土地使用税按照现行有效的税收优惠政策中的计税依据及税率计算，房产税按计税基础的 1.2%预测，土地使用税 1.5 元/平方米/年；环保税参考 2024 年年度数据预测未来年度；印花税按照其占历史年度营业收入的平均比重预测未来年度。

3、销售费用预测

销售费用主要为销售人员的办公费、咨询服务费、招待费、技术服务费、差旅费、保安费、广告费及业务宣传费、码头水深测绘费、光纤使用费、职工薪酬等费用、安全生产费、航标维护费和防疫支出等。历史年度销售费用明细如下：

表：历史年度销售费用统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
1	办公费	1.11	0.67	0.87	0.56
2	咨询服务费	3.95	9.02	6.25	5.43
3	招待费	0.17	0.12	2.93	0.05
4	技术服务费	63.57	54.43	45.13	19.75
5	差旅费	0.74	4.61	2.79	1.65
6	保安费	106.41	198.58	215.86	239.11
7	广告费及业务宣传费	0.00	0.14	4.39	0.29
8	码头水深测绘费	3.56	4.74	4.74	4.74
9	光纤使用费	4.21	8.51	14.43	18.97
10	职工薪酬	301.69	365.13	339.84	300.34
11	安全生产费	107.84	204.55	186.32	84.44

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
12	防疫支出	0.00	0.06	0.00	58.57
合计		**593.25**	**850.55**	**823.56**	**733.89**

（1）职工薪酬的预测，结合评估基准日工资标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企业职工薪酬制度每年上浮 2.00%。

（2）保安费：根据企业日常管理需求保安人员数量较为稳定，与收入规模无直接关联关系。该费用以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

（3）码头水深测绘费：码头水深测绘费主要是码头必要的测绘产生的费用，该费用较为稳定，与收入规模无直接关联关系，以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3.00%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

（4）安全生产费：根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》，交通运输包括道路运输、铁路运输、城市轨道交通、水路运输、管道运输。其中水路运输是指以运输船舶为工具的经营性旅客和货物运输及港口装卸、过驳、仓储。故被评估单位属于交通运输企业，该类型企业安全生产费以上一年度营业收入为依据，普通货运业务计提比例为 1.00%，客运业务、管道运输、危险品等特殊货运业务计提比例为 1.50%。

（5）其他销售费用：评估人员根据各项费用在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

4、管理费用预测

管理费用主要为管理人员的职工薪酬、办公费、宣传费、车辆费用、燃料费、物业管理费、水费、电费、维修费、租赁费、咨询服务费、路桥费、交通费、电话费、技术服务费以及其他等。历史年度管理费用明细如下：

表：历史年度管理费用统计表

单位：万元

序号	项目	历史数据			
		2025 年 1-9 月	**2024 年**	**2023 年**	**2022 年**
1	办公费	6.36	17.79	21.88	29.05
2	宣传费	0.47	8.50	8.62	32.48
3	车辆费用	2.36	5.11	6.27	5.17
4	燃料费	3.22	5.75	6.21	7.50
5	物业管理费	148.05	277.04	299.05	274.05
6	水费	8.42	14.64	18.36	9.93
7	电费	40.77	77.32	81.71	70.32
8	维修费	5.29	14.45	4.76	7.33
9	租赁费	2.11	4.16	8.22	6.88
10	咨询服务费	16.86	31.80	42.69	44.56
11	电话费	0.90	1.70	1.83	1.88
12	技术服务费	7.83	6.60	10.67	20.57
13	职工薪酬	141.19	207.53	214.12	233.69
14	其他	16.75	22.09	28.92	23.29
15	**合计**	**400.59**	**694.49**	**753.30**	**766.70**

（1）职工薪酬：管理费用中的人工成本结合评估基准日工资标准和人员配备情况，目前经营条件下人员编制趋于饱和，根据企业访谈和运营管理安排，未来年度薪资按照企业职工薪酬制度每年上浮 2.00%。

（2）物业管理费、维修费：物业管理费为企业绿植租摆费，维修费为非码头运营产生的办公管理维修内容。上述费用与收入规模无直接关联关系，以历史三年平均成本为基数，根据 CPI 价格指数每三年考虑 3.00%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

（3）其他管理费用：评估人员根据各项费用在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，通过计算历史期其他成本与收入的占比，取 2022-2024 年三年占比的平均值，乘以未来期的营业收入计算其他成本。

（五）营运资金增加额预测

营运资金增加额系指资产组在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、应收账款等所需的基本资金以及应付的款项等。

营运资金的预测，一般根据企业最近几年每年营运资金占用额占营业收入的比例进行分析和判断，在历史平均比例水平基础上结合企业目前及未来发展加以调整。通过计算一个资金周转周期内所需的资金，确定每年企业营运资金需求量及营运资金占营业收入的比例。根据预测企业未来付现成本以及年资金周转次数预估年营运资金需求量，确定年营运资金的占用额。

评估基准日正常营运资金=流动资产-流动负债=货币资金+应收款项-应付款项-应交税费。

以后年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金。

（六）资本性支出的分析预测

资本性支出主要为维持企业经营生产能力，长期资产达到经济使用年限时的更新资本性支出。

对于更新资本性支出，按照评估基准日存量资产以及新增资产的规模、根据每一项资产的经济使用年限和已使用年限，详细预测其更新资本性支出发生的时点，结合更新资本性支出的总金额平均到预测期各年度进行预测。本次评估范围内更新资本性支出主要是机械设备、其他等的更新支出。

（七）末残值的分析预测

本次评估期末营运资金回收额按照营运资金期末占用额确认。期末资产回收额根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》约定：“本合同约定的使用年期届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前 1 年向出

让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下土地的，出让人应当予以批准。土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有建设用地使用权证书，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施由出让人收回根据残余价值给予土地使用者相应补偿。”本次评估假设土地使用权属于无偿收回，故不考虑期末残余价值；宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施等固定资产按照《天津市国有建设用地使用权出让合同》约定和企业会计准则以其全部资产账面原值的5%计提残余价值，作为本次期末回收额。

（八）折现率

基于收益法估值模型，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取所得税前加权平均资本成本（WACCBT）。公式如下：

WACCBT=Re×[E/（D+E）]/（1-T）+Rd×D/（D+E）

其中：Re 为权益资本成本，Re=Rf+β×ERP+Rs（Rf 为无风险回报率，β为企业风险系数，ERP 为市场风险超额收益率，Rs 为企业特有风险超额回报率）；Rd 为债权资本成本；E 为股权价值；D 为付息债务价值；E/（D+E）为股权占总资本比率；D/（D+E）为债务占总资本比率；T 为企业所得税率

1、无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。于评估基准日，10 年期以上国债的到期年收益率为 1.86%，本次评估以该收益率作为无风险收益率。

2、β的确定

本次评估选取同花顺 iFinD 数据端公布的β计算器计算对比公司的β值，对比公司的β值为含有自身资本结构的β值，将其折算为不含自身资本结构的β值，如下：

A.计算对比公司的βU

βU=βL/[1+（1-T）×D/E]

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的βU计算出来后，取其平均值作为原始权益人的βU。

B.计算原始权益人βL

根据以下公式，计算原始权益人βL

βL=βU×[1+（1-T）×D/E]

将原始权益人βL作为计算原始权益人WACC的β。

3、资本结构

收益法评估,采用的资本结构为可比公司资本结构平均值作为目标资本结构或原始权益人真实资本结构。

通过分析原始权益人与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合原始权益人未来年度的融资规划情况,最终采用目标资本结构作为原始权益人的资本结构,在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

4、市场风险溢价的确定

市场风险溢价是市场期望报酬率与无风险报酬率之差。其中，市场期望报酬率Rm以中国A股市场指数的长期平均收益率为基础进行计算。本次选用沪深300指数作为标的指数，自交易开始以年为数据频率计算几何平均数得到市场期望报酬率Rm，再减去相应年份的平均无风险报酬率Rf，从而确定市场风险溢价Rm-Rf。经测算，目前中国市场风险溢价为7.03%。

5、公司特有风险调整系数Rs的确定

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合投资收益率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资收益率，一般认为单个公司

的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额收益率。

公司特别风险溢价主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，一般认为这些特别风险包括，但不局限于：客户聚集度过高特别风险、产品单一特别风险、市场集中特别风险、原材料供应聚集过高特别风险、公司治理风险、管理者特别风险等。综合以上因素及结合企业目前经营现状，确定本次评估原始权益人特有风险调整系数为 1.50%。

6、债权收益率的确定

债权收益率实际上是被评估企业的债权人期望的投资收益率。不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资收益率也应不尽相同，因此企业的债权收益率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

鉴于债权收益率需要采用复利形式的到期收益率；同时，在采用全投资现金流模型并且选择行业最优资本结构估算 WACC 时，债权收益率 Rd 应该选择该行业所能获得的最优的 Rd，因此，一般应选用投资与标的企业相同行业、相同风险等级的企业债券的到期收益率作为债权收益率指标。

本次评估采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）五年期利率 3.50%作为债权收益率。

7、税前加权平均资本成本的确定

加权平均收益率利用以下公式计算：

WACCBT=Re×[E/（D+E）]/（1-T）+Rd×D/（D+E）

其中：WACCBT 为加权平均收益率；E 为股权价值；Re 为股权收益率；D 为付息债权价值；Rd 为债权收益率；T 为企业所得税率。

根据上述计算得到所得税为 25%时，原始权益人加权平均收益率为 7.02%。

（九）估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的标的项目及市场信息所做出的判断。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，评估机构主要针对吞吐量增速、付现成本、资本性支出和折现率取值情景下的估值进行敏感性分析：

表：压力测试情况表

影响参数		情境下估值（万元）	估值变动比例
基准假设		287,200.00	0.00%
吞吐量增速	增长 10%	295,600.00	2.92%
	增长 5%	291,700.00	1.57%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	283,000.00	-1.46%
	下降 10%	278,400.00	-3.06%
付现成本	增长 10%	276,700.00	-3.66%
	增长 5%	281,800.00	-1.88%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	291,900.00	1.64%
	下降 10%	297,000.00	3.41%
资本性支出	增长 10%	286,000.00	-0.42%
	增长 5%	286,600.00	-0.21%
	基准假设	287,200.00	0.00%
	下降 5%	287,800.00	0.21%
	下降 10%	288,400.00	0.42%
折现率取值	7.72%	261,500.00	-8.95%
	7.37%	273,900.00	-4.63%
	7.02%（基准假设）	287,200.00	0.00%
	6.67%	301,500.00	4.98%
	6.32%	316,900.00	10.34%

三、不动产项目的法律权属及他项权利情况

（一）法律权属情况

根据“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”“津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号”“国海证 2012B12010700220 号”等不动产项目的权属证书文件，以及临港港务的说明，临港港务作为本次申报涉及的不动产项目的项目法人，自行投资、建设，并合法拥有不动产项目的建（构）筑物所有权，以及不动产项目占用范围内的国有建设用地使用权和海域使用权。关于不动产项目占用范围内的国有建设用地使用权和海域使用权的权属取得及权证办理情况，详见本财务顾问报告本章之“三、不动产项目建设的合法合规性”之“（二）土地使用权、海域使用权取得的合法性、有效性、土地使用权、海域使用权剩余期限”。

（二）他项权利情况

根据原始权益人《企业信用报告》及说明函，截至 2025 年末，不动产项目无抵押、质押、留置、查封、扣押、冻结等他项权利限制或负担。

四、不动产项目建设的合法合规性

（一）投资管理手续合规性

1、2、3 号粮油码头项目持续稳定运营的关键合规手续

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1.	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		可行性研究报告批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		初步设计批复	2011年8月3日	天津市交通运输和港口管理局	津交规〔2011〕204号	正常办理	原则同意项目初步设计及概算
		企业投资项目核准	2011年4月19日	天津市发展和改革委员会	津发改许可〔2011〕81号	正常办理	决定对本项目予以核准
		企业投资项目备案	/	/	/	已进行项目核准，无需办理项目备案	2004年10月29日，天津市人民政府发布的《天津市企业投资项目备案暂行管理办法》第二条规定，天津市行政区域内国家颁布的《政府核准的投资项目目录》之外的内资企业投资项目实行备案制。鉴于2、3号粮油码头项目已办理项目核准文件，无需办理项目备案手续
2.	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据 2、3 号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海证 2012B12010700220 号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		海域使用选址批复	2010 年 9 月 9 日	天津市海洋局	津海发管字[2010]389号	正常办理	根据《天津市海域使用管理条例（2007）》办理海域选址批复，天津市海洋局原则同意本项

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
							目工程选址
		建设用地规划许可证	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		建设工程规划许可证	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书》（国海证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
3.	用地	土地取得方式	招拍挂出让取得				该宗土地位于2、3号粮油码头海域及陆域连接处，2、3号粮油码头项目建设完成并投产后，因2024年国土空间规划调整被认定为国有建设用地，因此原始权益人于2025年3月通过招拍挂取得该块土地使用权
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书（国海证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书（国海证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2025年3月28日	天津市规划和自然资源局	津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第0115270号	正常办理	面积为14647.60平方米

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
4.	用海	用海预审意见	2010 年 9 月 9 日	天津市海洋局	津海发管字[2010]389号	正常办理	根据《天津市海域使用管理条例（2007）》办理海域选址批复，天津市海洋局原则同意本项目工程选址
		用海申请批复文件	2012年5月25日	天津市海洋局	津海管（2012）128号	正常办理	天津临港工业港区2、3号粮油码头工程海域使用申请经审核获得批准
		海域使用许可证	2012年6月26日	天津市人民政府、天津市海洋局	国海证2012B12010700220号	正常办理	证载海域使用权人为天津临港港务集团有限公司，项目名称为天津临港工业港区2、3号粮油码头工程，证载用海类型为交通运输用海、港口用海，宗海面积7.7394公顷
5.	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	2011年1月28日	天津市经济和信息化委员会	能审[2011]020号	正常办理	审批同意本项目合理用能审批事项
6.	环评	环境影响报告书的初审意见	2010年11月24日	天津市滨海新区塘沽管理委员会环境保护和市容市政管理局	津滨塘环容发〔2010〕19号	正常办理	确认同意项目建设
		环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2010年12月20日	天津市环境保护局	津环保滨许可函〔2010〕56号	正常办理	原则同意项目建设
		海洋环境影响报告书的核准意见	2011年12月21日	天津市海洋局	津海审〔2011〕367号	正常办理	确认同意本项目建设
7.	施工许可	施工许可证	2011年12月28日	天津市交通运输和港口管理局	编号：2011-06	正常办理	《港口工程开工备案证》：确认天津港临港工业港区2、3号粮油码头工程符合开工条件，准

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
							予开工备案
8.	竣工验收	综合验收	2016年7月1日	市交通运输委、天津港质监站、市发改委、大沽口海事局、市海洋局塘沽处、新区公安消防支队、滨海新区审批局、滨海新区环境局、临港管经济区委会建交局、临港管经济区委会安环局的派出代表和其他专家组成的工程竣工验收委员会	/	正常办理	1. 同意工程通过验收，自验收之日起正式交付使用； 2. 新区公安消防支队的派出代表作为工程竣工验收委员会成员，同意通过验收； 3. 本项目安全设施、职业病防护设施已按照有关部门规定通过专项验收或备案，天津市交通运输委、滨海新区审批局等代表作为工程竣工验收委员会成员同意通过验收
			2016年7月5日	天津市交通运输委员会	编号：2016007	正常办理	确认天津港临港工业港区2、3号粮油码头工程竣工验收合格，准予投入使用
		消防验收	2014年7月25日	消防备案信息网页	备案号：120000WYS140003008	正常办理	天津临港工业港区2、3号粮油码头工程进行了竣工验收消防备案，抽查结果为合格
		规划验收	/	/	/	仅涉及海域建筑工程，无需办理	根据2、3号粮油码头项目《海域使用权证书（国海证2012B12010700220号）载明的用海范围，本项目建设时属于海域使用范围
		环保验收	2016年2月24日	天津市环境保护局	津环保许可验〔2016〕047号	正常办理	确认项目竣工环境保护验收合格
		节能验收	/	/	/	投资建设时未办理但已补办	项目年综合能耗未超过节能审查意见规定要求，与节能审核意见基本一致，满足节能要求
9.	外资	商务部门投	/	/	/	不涉及外	/

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		资批复意见（如有）				资，无需办理	
		外商投资安全审查意见（如有）	/	/	/		/

2、粮油物流中心一期工程项目持续稳定运营的关键合规手续

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1.	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		可行性研究报告批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		初步设计批复	/	/	/	非政府投资项目无需办理	/
		企业投资项目核准（2004年以后）	/	/	/	无需办理	粮油物流中心一期工程项目不属于《政府核准的投资项目目录》的项目，根据2004年10月29日，天津市人民政府发布的《天津市企业投资项目核准暂行管理办法》无需取得企业投资项目核准
		企业投资项目备案（2004年以后）	2017年5月19日	天津市滨海新区行政审批局	津滨临审批〔2017〕64号	正常办理	同意天津临港港务集团有限公司天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目的备案，并据此通知办理其他相关事宜
2.	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2011年3月24日	天津临港经济区管委会建设交通和环境市容局	/	正常办理	贵公司在临港的建设项目临港经济区粮油物流中心项目选址位于临港经济区港区内，用地面积约15万平方米（最终面积以用地核定为准）
		建设用地规划许可证	2017年7月25日	天津临港经济区管委会建设交通和规划管理局	2017临港地证0007	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供《建设用地规划许可证》，建设规模30070.30平方米，用地面积60140.60平方米

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		建设工程规划许可证	2018年5月29日	天津港保税区规划国土和建设交通局	2018临港建证0003	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供《建设工程规划许可证》，建设规模25037.52平方米
			2018年10月31日	天津港保税区规划国土和建设交通局	2018临港建证0025	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供《建设工程规划许可证》，建设规模14833.89平方米
3.	用地	土地取得方式	招拍挂出让				
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	投资建设时未办理但有关部门已出具明确处理意见	2025年1月24日，天津港保税区规划国土和建设交通局出具《关于<关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施REITs的请示>的复函》，确认粮油物流中心一期工程项目已合法取得有关的规划、用地手续文件，无需补办土地预审意见，且不存在因未办理土地预审意见而受到行政处罚情况，未办理土地预审意见情形不影响该项目的合法建设及合法运营
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	投资建设时未办理但有关部门已出具明确处理意见	2024年11月22日，天津港保税区规划国土和建设交通局出具《天津港保税区规划国土和建设交通局关于对〈关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施REITs的请示函〉的复函》，确认粮油物流中心一期工程项目已取得建设用地规划许可证，无需补办建设用地批准书，未办理建设用地批准书情形不影响该项目的合法建设及合法运营
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2022年6月24日	天津市规划和自然资源局	津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第1314690号	正常办理	粮油物流中心一期工程项目已提供不动产权证，面积为60139.3平方米/20330.29平方米

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
4.	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	2011年10月19日	天津市滨海新区经济和信息化委员会	津滨经信能审〔2011〕143号	正常办理	该项目节能控制措施符合国家和天津市相关节能标准的规定，同意该项目建设
5.	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2011年10月27日	天津市滨海新区环境保护和市容管理局	津滨临环保许可表〔2011〕05号	正常办理	本项目建设符合国家产业政策和临港经济区总体规划的要求。根据专家评审意见及环评报告表评价结论，在严格落实各项环保措施的前提下，同意本项目建设
6.	施工许可	施工许可证	2018年9月27日	天津港保税区行政审批局	12113220180927011111	正常办理	本建筑工程符合施工条件，准予施工
			2019年3月1日	天津港保税区行政审批局	12113220190301011111	正常办理	本建筑工程符合施工条件，准予施工
7.	竣工验收	综合验收	2019年10月10日	天津港保税区建设工程管理中心	空港建备证2019-078	正常办理	《工程竣工验收备案表》载明天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目筒仓及配套项目-立筒仓（19万吨）勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位同意验收
			2022年1月19日	天津港保税区建设工程管理中心	空港建备证2022-004	正常办理	《工程竣工验收备案表》载明天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目二阶段立筒仓（9.6万吨）-筒仓工程勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位同意验收
		消防验收	2019年8月15日	天津港保税区规划国土和建设交通局	津保规建消竣备字〔2019〕第0020号	正常办理	经审查，备案材料齐全，依法核发备案凭证
		规划验收	2019年8月15日	天津港保税区规划国土和建设交通局	2019保税建验证0026	正常办理	已取得《规划验收合格证》
			2021年12月7日	天津港保税区规划国土和建	2021保税建验证0040	正常办理	已取得《规划验收合格证》

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
				设交通局			
		环保验收	2018年1月4日	环保验收专家：陈亮、陈光、张爱	/	正常办理	该项目按照环境影响报告书及批复意见的要求落实了各项污染防治措施。废气、废水、噪声的检测结果均满足相关标准要求，固体废物污染防治措施符合相关管理规定。经验收工作组认真讨论，同意该项目通过竣工环保验收
		节能验收	2025年6月	天津临港港务集团有限公司、天津市德安圣保安全卫生评价监测有限公司	/	投资建设时未办理但已补办	项目年综合能源消费总量未超过节能审查意见规定能源消费总量要求，满足节能要求
8.	外资	商务部门投资批复意见（如有）	/	/	/	不涉及外资，无需办理	/
		外商投资安全审查意见（如有）	/	/	/		/

3、有关主管部门的关键合规手续说明

（1）建设用地批准书

粮油物流中心一期工程项目未取得建设用地批准书。对此，天津港保税区规划国土和建设交通局（以下简称“保税区规建局”）于 2024 年 11 月 22 日出具《关于对〈关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施 REITs 的请示函〉的复函》，确认根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规[2019]2 号）有关规定，建设用地批准书已不再单独核发。粮油物流中心一期工程项目已取得建设用地规划许可证，无需补办建设用地批准书。同时，保税区规建局确认，上述项目用地手续合规，不存在因未办理建设用地批准书而受到行政处罚，未办理建设用地批准书情形不影响该项目的合法建设及合法运营。

（2）土地预审意见

粮油物流中心一期工程项目未取得土地预审意见。对此，2025 年 1 月 24 日，保税区规建局出具《关于<关于商请支持天津临港港口项目申报发行基础设施 REITs 的请示>的复函》，确认根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规（2019）2 号）有关规定，土地预审意见已不再单独核发，无法补办。粮油物流中心一期工程项目已合法取得有关的规划、用地手续文件，无需补办土地预审意见，且不存在因未办理土地预审意见而受到行政处罚情况，未办理土地预审意见情形不影响该项目的合法建设及合法运营。

（3）节能验收

2、3 号粮油码头项目应根据项目投资建设时的规定办理节能验收。对此，原始权益人作为建设单位，已于 2025 年 8 月 29 日取得天津港保税区发展和改革局出具的《关于〈天津临港港务集团有限公司关于报送 2、3 号粮油码头项目节能验收有关工作的请示〉的复函》，确认 2、3 号粮油码头项目已于 2025 年 8 月完成节能验收工作，经专业机构评估该项目内容未发生重大变更、用能计量器具符合标准、项目年综合能耗未超过节能审查意见规定要求，与节能审核意见基本一致，满足节能要求。

根据粮油物流中心一期工程项目建设阶段有效的《固定资产投资项目节能审

查办法》《天津市节约能源条例》，粮油物流中心一期工程项目应根据项目投资建设时的规定办理节能验收。对此，原始权益人作为建设单位，已于 2025 年 6 月 16 日取得天津港保税区发展和改革局出具的《关于〈天津临港港务集团有限公司关于报送粮油物流中心一期工程项目节能验收有关工作的请示〉的复函》，确认粮油物流中心一期工程项目已于 2025 年 6 月完成节能验收工作，经专业机构评估该项目内容未发生重大变更、用能计量器具符合标准、项目年综合能耗未超过节能审查意见规定要求，与节能审核意见基本一致，满足节能要求。

（二）土地使用权、海域使用权取得的合法性、有效性，土地使用权、海域使用权剩余期限

1、标的不动产项目土地使用权情况

（1）土地产权证书取得情况

原始权益人通过挂牌出让的方式取得了 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目土地使用权，且已办理了相应的土地使用权证（或不动产权证），具体情况如下：

表：标的不动产项目不动产权证情况

项目名称	不动产权证号	权利人	坐落	权利类型	权利性质	发证日期	使用期限	用途	面积（㎡）
2、3 号粮油码头项目	津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号	临港港务	天津港保税区临港区域渤海四十路以北	国有建设用地使用权	出让	2025 年 3 月 28 日	2025 年 3 月 11 日至 2075 年 3 月 10 日	港口码头用地	14,647.60
粮油物流中心一期工程项目	津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号	临港港务	滨海新区临港经济区渤海四十路 55 号	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	出让/其他	2022 年 6 月 24 日	2017 年 7 月 12 日起至 2067 年 7 月 11 日	仓储用地/非居住	宗地面积：60,139.3 建筑面积总计：20,330.29

（2）土地使用权取得流程

2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目土地使用权以招拍挂出让方式取得的具体流程如下：

1）2、3 号粮油码头项目

2024 年 11 月 29 日，天津市滨海新区土地发展中心发布天津市国有建设用地使用权挂牌出让公告，将于 2024 年 12 月 20 日至 2024 年 12 月 31 日期间组织实施编号为津滨保（挂）G2024-17 号宗地国有建设用地使用权公开挂牌出让。

2024 年 12 月 31 日，天津市规划和自然资源局滨海新区分局和天津市滨海新区土地发展中心向临港港务出具《挂牌地块成交确认书》，确认临港港务作为竞买人，以总价 1,620 万元的最高有效报价成为津滨保（挂）G2024-17 号宗地国有建设用地使用权的竞得人。

2025 年 2 月 6 日，临港港务与天津市规划和自然资源局滨海新区分局就 2、3 号粮油码头项目所涉宗地签署《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号:TJ10502025002）。

2025 年 3 月 28 日，临港港务就 2、3 号粮油码头项目所涉宗地取得（津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号）《不动产权证》。

2）粮油物流中心一期工程项目

2017 年 3 月 30 日，天津市滨海新区土地发展中心发布土地出让公告，将于 2017 年 4 月 19 日至 2017 年 5 月 3 日组织实施编号为津滨临（挂）G2016-14 号宗地国有建设用地使用权公开挂牌出让。

2017 年 6 月 27 日，临港港务与天津市滨海新区规划和国土资源管理局就粮油物流中心一期工程项目所涉宗地签署《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号:TJ10502017005）。

2017 年 7 月 12 日，临港港务作为受让人已与出让人天津市滨海新区规划和国土资源管理局和交付人临港经济区管委会建设交通和规划管理局确认津滨临（挂）G2016-14 号宗地达到出让合同约定的交付土地的条件，出让人天津市滨海新区规划和国土资源管理局向临港港务出具了《交付土地确认书》。

2022 年 6 月 24 日，临港港务就粮油物流中心一期工程项目所涉宗地取得（津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号）《不动产权证》。

综上，临港港务是标的不动产项目项下建筑物（构筑物）所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权的合法权利主体。

2、标的不动产项目海域使用权证情况

标的不动产项目中，粮油物流中心一期工程项目不涉及海域使用，2、3 号粮油码头项目为在中华人民共和国领海范围内建设的泊位工程，根据《中华人民共和国海域使用管理法》《海域使用权管理规定》应依法取得海域使用权。经适当核查，2、3 号粮油码头项目已取得海域使用权证书，具体情况如下：

表：标的不动产项目海域使用权证

项目名称	登记编号	海域使用权人	地址	用海类型	用海面积	发证日期	批准使用终止日期
2、3 号粮油码头项目	国海证 2012B12010700220 号	临港港务	天津市滨海新区海滨大道 2669 号	交通运输用海、港口用海	7.7394 公顷	2012 年 6 月 26 日	2062 年 6 月 25 日

临港港务新设全资子公司民安国泰作为项目公司，拟通过重组方式取得标的不动产项目资产权属，并向有关部门申请办理上述海域使用权的权属变更登记后，可取得 2、3 号粮油码头项目的海域使用权。届时，项目公司民安国泰使用 2、3 号粮油码头项目的海域使用权符合《中华人民共和国海域使用管理法》《海域使用权管理规定》关于“单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权”的规定。

综上，临港港务是标的不动产项目海域使用权的合法权利主体。民安国泰通过重组方式取得标的不动产项目资产权属，向有关部门申请办理 2、3 号粮油码头项目海域使用权的权属变更登记取得海域使用权后，将符合《中华人民共和国海域使用管理法》《海域使用权管理规定》关于“单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权”的规定。

（三）特许经营等经营许可或者其他经营资质的期限情况及其展期手续和展期安排（如有）

1、原始权益人对标的不动产项目经营资质取得情况、经营资质期限、有效性

《中华人民共和国港口法》（以下简称“《港口法》”）第二十二条规定，从事港口经营，应当向港口行政管理部门书面申请取得港口经营许可，并依法办理工商登记。港口经营包括码头和其他港口设施的经营，港口旅客运输服务经营，在港区内从事货物的装卸、驳运、仓储的经营和港口拖轮经营等。《港口经营管理

规定》第三条规定，港口经营，是指港口经营人在港口区域内为船舶、旅客和货物提供港口设施或者服务的活动，主要包括下列各项：（1）为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施；（2）为旅客提供候船和上下船舶设施和服务；（3）从事货物装卸（含过驳）、仓储、港区内驳运；（4）为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带等服务。《港口危险货物安全管理规定》第二十三条规定，所在地港口行政管理部门应当自受理申请之日起 30 日内作出许可或者不予许可的决定。符合许可条件的，应当颁发《港口经营许可证》，并对每个具体的危险货物作业场所配发《港口危险货物作业附证》。

经适当核查，临港港务作为权利主体已就 2、3 号粮油码头项目与粮油物流中心一期工程项目取得《港口经营许可证》，已就 2、3 号粮油码头项目取得《港口危险货物作业附证》，具体情况如下：

表：标的不动产项目港口经营资质

项目名称	证书编号	经营地域	经营内容	发证日期	终止日期
2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目	（津）港经证（MZC-403-04）号	天津港大沽口港区天津临港港务集团有限公司码头 2#、3#粮油泊位及后方粮食筒仓	码头及其他港口设施服务、货物装卸服务、货物仓储服务	2025 年 6 月 30 日	2028 年 6 月 29 日
2、3 号粮油码头项目	MZC-403-04-M001（（津）港经证（MZC-403-04）号港口危险货物作业附证）	天津港大沽口港区天津临港港务集团有限公司码头 2#粮油泊位	植物油（豆油、棕榈油、菜油、葵花油、花生油、玉米油、橄榄油）	2025 年 7 月 3 日	2028 年 6 月 29 日

综上，临港港务已基于《港口法》《港口经营管理规定》《港口危险货物安全管理规定》等规定取得经营码头不动产所需的《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，享有标的不动产项目的经营资质，不存在违反现有法律、法规、规范性文件规定的情形。

2、项目公司对标的不动产项目经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排

项目公司民安国泰拟通过重组方式取得标的不动产项目资产权属，并基于届时其对标的不动产项目资产权属、根据《港口法》《港口经营管理规定》《港口危险货物安全管理规定》等规定办理以项目公司民安国泰为权利主体的经营码头不动产所需的《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，民安国泰可于上

述《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》办理后取得对2、3号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目的港口经营资质。

根据交通运输部2020年12月修订颁布的《港口经营管理规定》，从事港口经营需要依法取得《港口经营许可证》，且《港口经营许可证》有效期为3年，到期前30日需申请办理延续手续。《港口危险货物安全管理规定》第二十三条规定，所在地港口行政管理部门应当自受理申请之日起30日内作出许可或者不予许可的决定。符合许可条件的，应当颁发《港口经营许可证》，并对每个具体的危险货物作业场所配发《港口危险货物作业附证》。因此，项目公司将每三年申请换发《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》以持续获得不动产项目经营资质。

（四）特定行业资质或者许可情况（如有）

1、2、3号粮油码头项目其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

经适当核查，2、3号粮油码头项目取得的其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件情况如下：

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	港口经营许可证	2025年6月30日	天津市港航管理局	（津）港经证（MZC-403-04）号	正常办理	有效期至2028年6月29日
2	港口危险货物作业附证	2025年7月3日	天津市港航管理局	MZC-403-04-M001	正常办理	有效期至2028年6月29日
3	航道通航条件影响评价	/	/	/	项目建设时无需办理	《中华人民共和国航道法》首次颁布于2014年12月28日，并于2015年3月1日生效实施。《航道通航条件影响评价审核管理办法》首次颁布于2017年1月16日，并于2017年3月1日生效实施。前述两项法规的首次生效时间均晚于2、3号粮油码头项目竣工时间，因此2、3号粮油码头项目在建设期间无需办理《航道通航条件影响评价》

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
4	航行通告	2014年9月29日	中华人民共和国天津海事局	津海事（2014）航字第085号	正常办理	2个新建7万吨级粮油泊位
5	使用港口岸线的批复	2011年4月28日	中华人民共和国交通运输部	交规划发〔2011〕200号	正常办理	同意工程可行性研究报告推荐的总平面布置方案，按542米码头长度使用所对应的港口岸线。2025年7月25日，交通运输部出具《交通运输部关于天津港临港工业港区2号3号粮油码头工程变更港口岸线使用人的批复》（交规划函〔2025〕472号），同意将岸线使用人变更至项目公司。
6	通航安全评估报告的批复	2010年8月18日	中华人民共和国天津海事局	津海通航〔2010〕274号	正常办理	原则同意论证结论和专家评审意见

2、粮油物流中心一期工程项目特定行业投资管理合规手续

经适当核查，粮油物流中心一期工程项目取得的其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件情况如下：

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	港口经营许可证	2025 年 6 月30日	天津市港航管理局	（津）港经证（MZC-403-04）号	正常办理	有效期至2028年6月29日

（五）规划用途与实际用途不符的情况以及规划手续变更情况

经适当核查，临港港务针对 2、3 号粮油码头项目所持“津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号”《不动产权证》的证载用途为港口码头用地，与土地实际用途及规划用途之港口码头用地一致。

临港港务针对粮油物流中心一期工程项目所持“津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号”《不动产权证》的证载用途为仓储用地/非居住，与土地实际用途及规划用途之仓储用地一致。

五、不动产项目的物理状态

（一）不动产项目使用状况

2、3 号粮油码头项目运营起始时间为 2014 年 9 月，截至尽调基准日已运营 10 年以上，粮油物流中心一期工程项目运营起始时间为 2019 年 12 月，截至尽调基准日已运营 5 年以上。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月期间，标的不动产项目实现吞吐量情况分别为 434.95 万吨、514.28 万吨、533.67 万吨以及 335.22 万吨。截至本报告出具日，经适当核查，2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目工程均已完成竣工验收，施工质量基本满足设计和现行规范要求，相关设备设施均状态良好，可以正常运营，不存在影响其正常运营的重大问题。

（二）保险购买、承保范围和保险金额情况

截至 2025 年 9 月 30 日，标的不动产项目的投保情况具体如下：

1、财产一切险：标的不动产项目的财产一切险由三个保单构成，现阶段投保金额暂未覆盖估值，不动产基金存续期间，基金管理人将调整投保金额至覆盖项目评估价值

（1）保险标的为 2-3 号码头、粮食物流中心及附属设施，投保标的为 19.03 亿元，保险期限自 2025 年 1 月 28 日至 2026 年 1 月 27 日

（2）保险标的为仓储货物，保险金额为 1.50 亿元，保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日

（3）保险标的为 2-3 号码头建筑物及其设施、码头机械设备，保险金额为 255,842,995.82 元，保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日。

2、机器损坏险：保险金额为 2.56 亿元，保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日

3、公众责任险：保险金额为 10,000,000.00 元，累计责任限额为 10,000,000.00 元，每次事故财产损失免赔额为 1,000.00 元，每次事故责任限额为 5,000,000.00

元，每次事故每人责任限额为 500,000.00 元，保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日

4、码头营运人责任险：保险金额为 10,000,000.00 元，累计责任限额为 10,000,000.00 元，每次事故责任限额为 5,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日

5、雇主责任险：每人人身伤亡责任限额 300,000.00 元，每人医药费用责任限额 30,000.00 元，雇主附加传染病责任，累计责任限额 49,170,000.00 元，每次事故责任限额 49,170,000.00 元，每人责任限额 330,000.00 元，保险期限自 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日

6、安全生产责任险：总累计赔偿限额为 80,000,000.00 元，总每次事故赔偿限额为 40,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 10 月 26 日至 2026 年 10 月 25 日。

（三）不动产资产重要设施设备、人防空间（如有）、配套停车场（如有）情况

标的不动产资产不存在重要设施设备、人防空间、配套停车场。

（四）高耗能资产能耗、环保合规以及节能措施情况

标的不动产资产不属于高耗能资产。

（五）不动产项目维修保养及定期、不定期改造需求或规划等

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目资本性支出[3]平均为每年 1,778.58 万元，其中 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出金额较高，累计支付 6,474.70 万元，主要是由于支付粮油物流中心一期工程项目的工程尾款和 2、3 号粮油码头土地出让金导致，此项支出属于标的不动产项目建设一次性大额支出，主要包括粮油物流中心一期筒仓项目二阶段工程尾款、粮油连接廊道工程尾

[3] 资本性支出=在建工程本年新增（不含资本化利息金额）-在建工程本年减少+固定资产本年新增

款和 2、3 号粮油码头项目土地出让金，不属于未来运营期间常态化发生支出，剔除后 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出平均为每年 364.24 万元。

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的固定资产结构

单位：万元

年份	资本性支出		常态化资本性支出总额
	总额	其中：非常态化资本性支出	
2025 年 1-9 月	1,721.18	1,669.41	51.77
2024 年	3,270.99	2,679.05	591.94
2023 年	1,482.54	955.30	527.23
2022 年	194.96	-	194.96
平均	**1,778.58**	**1,414.34**	**364.24**

未来资本性支出主要为收益年期内，对机器设备及其他设备等设施设备的更换支出，以及配合生产规模增长所需的新增资产支出。经分析项目公司的固定资产和无形资产构成类型、使用时间、使用状况、更新的周期、生产规划以及新增资产计划等，预计每年所需的更新支出。

在评估预测中，项目至预测年限届满预计资本性支出合计为 38,295.54 万元，每年平均值为 896.69 万元。评估预测水平高于剔除非常态化资本性支出因素影响后的历史三年一期平均水平，相关预测假设较为合理。

根据《运营管理服务协议》规定，存续期内运营管理机构每年上报资本性支出预算时，预算金额应不超过当年资本性支出上限值（资本性支出上限值为初始发行时的评估预测设定的资本性支出年度费用加计往前资本性支出结余）。若资本性支出超过年初预算，则超出部分由项目公司在当年运管费中进行扣除，并于次年相应减少资本性支出上限值，将上一年度扣除运管费对运营管理机构进行补回。上述资本性支出安排，保证了资本性支出不会超过评估预测值，具有合理性。

六、不动产项目的市场和客群情况

（一）不动产项目所处的行业、区位、交通情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响

1、腹地经济社会发展

天津港口经济腹地广阔，能够服务和辐射的范围包括京津冀及中西部地区的14个省、市、自治区，总面积近500万平方千米，占全国国土面积的52%。天津港口 70%左右的货物吞吐量和 50%以上的口岸进出口货值来自天津以外的各省区，对腹地的辐射力和影响力较强。随着环渤海经济的振兴、中部崛起和西部大开发的推进，天津港口腹地经济发展潜力巨大，为天津港口提供了良好的条件。

北京、天津和河北是天津港口主要的经济腹地，北京、天津和河北经由天津港口运输的货物总量约占天津港口货物总吞吐量的66%，其中天津市为20%，北京市和河北省为46%。

天津港口腹地拥有北京、天津两大直辖市，拥有华北一大片沿海区域和我国主要煤炭生产基地“三西”地区（山西、陕西、蒙西），腹地纵深可达甘肃、新疆，并开通了经二连、阿拉山口出境抵达蒙古、中亚、欧洲及中东各国的两条新亚欧大陆桥，具有得天独厚的腹地优势。

（1）直接经济腹地

1）北京市区域经济情况

北京市经济的发展侧重于耗能少、污染小、技术含量高、附加值高的项目。依据这一原则，将重点发展汽车、电子、通讯、服装、纺织、机械、化工、专用金属材料、建材、家电等行业。2024年北京市全年实现地区生产总值49,843.1亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值116.4亿元，增长1.5%；第二产业增加值7,226.8亿元，增长5.7%；第三产业增加值42,499.9亿元，增长5.1%。三次产业构成为0.2∶14.5∶85.3。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为22.8万元。2024年全年北京地区货物进出口总值36,083.5亿元，比上年下降1.0%。其中，出口6,065.5亿元，增长1.1%；进口30,018.0亿元，下降1.4%。北京地区与共建“一带一路”国家进出口总值21,197.7亿元，占地区进出口总值的58.7%。

表：2016-2024 年北京市经济指标发展情况

年份	人口（万人）	GDP（亿元）	三大产业比重（%）		
			一产	二产	三产
2024	2,183	49,843.10	0.2	14.5	85.3
2023	2,186	43,760.70	0.2	14.9	84.8
2022	2,184	41,540.90	0.3	16	83.8
2021	2,189	41,045.60	0.3	18	81.7
2020	2,189	35,943.30	0.3	16	83.7
2019	2,190	35,445.10	0.3	16	83.7
2018	2,192	33,106.00	0.4	16.5	83.1
2017	2,194	29,883.00	0.4	16.9	82.7
2016	2,195	27,041.20	0.5	17.3	82.3

资料来源：北京市统计局发布各年度国民经济和社会发展统计公报

《京津冀协同发展规划纲要》，明确北京市为“全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心”。随着京津冀协同化发展的深入实施，北京将疏解非首都核心功能，调整优化城市布局和空间结构，构建现代化交通网络系统，扩大环境容量生态空间，推进产业升级转移，推动公共服务共建共享，加快市场一体化进程，打造现代化新型首都圈。北京原则上不再发展一般制造业，将做大做强战略性新兴产业，加快新一代信息技术、生物、新材料、航空航天、高端装备、制造业创新发展；大力发展生产性服务业及节能环保朝阳产业。

2）河北省区域经济情况

河北省地处华北平原，中环京津、东临渤海、西接山西能源基地，其粮食、棉花、油料产量居全国前十位，能源、冶金、建材、纺织在全国具有一定优势。全省已基本形成以煤炭、纺织、冶金、建材、化工、机械、电子、石油、轻工、医药等十大产业为主体，布局基本合理的资源加工结合型工业经济结构。

2024 年河北省全年地区生产总值 47,526.9 亿元，比上年增长 5.4%。其中，第一产业增加值 4,522.3 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 17,470.5 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 25,534.1 亿元，增长 5.4%。第一产业增加值占地区生产总值比重为 9.5%，第二产业增加值比重为 36.8%，第三产业增加值比重为 53.7%，

全年人均地区生产总值 64,352 元，比上年增长 5.7%。三次产业比例为 9.5:36.8:53.7。改革开放以来，外向型经济增长迅速，外贸市场趋于多元化，2024 年河北省全年进出口总值 6,150.0 亿元，比上年增长 5.5%。其中出口总值 3,724.8 亿元，增长 6.3%；进口总值 2,425.2 亿元，增长 4.3%。对外开放的广度深度不断拓展，主动融入“一带一路”战略，深化与欧美日韩、东南亚、港澳台的务实合作，加快实施《京津冀协同发展规划纲要》，协同发展规划体系初步形成。

表：2016-2024 年河北省经济指标发展情况

年份	人口（万人）	GDP（亿元）	三大产业比重（%）		
			一产	二产	三产
2024	7,378	47,526.90	9.5	36.8	53.7
2023	7,393	43,944.10	10.2	37.4	52.4
2022	7,420	41,988.00	10.5	38.4	51.1
2021	7,448	40,397.10	10	40.5	49.5
2020	7,464	36,013.80	10.8	38.2	51
2019	7,447	34,978.60	10.1	38.3	51.6
2018	7,426	32,494.60	10.3	39.7	50
2017	7,409	30,640.80	10.2	41.7	48.1
2016	7,375	28,474.10	10.8	43.3	45.9

资料来源：河北省统计局发布各年度国民经济和社会发展统计公报

“十四五”时期，河北省将继续推进京津冀协同创新共同体建设，完善高质量发展体系，推动经济结构优化，争取实现创新能力明显提高，产业基础高级化、产业链供应链创新链现代化水平大幅提升，实体经济和先进制造业、数字经济加快发展，农业基础更加稳固，城乡区域发展协调性明显增强，综合经济实力和各级政府财力显著提高。

3）天津市区域经济情况

近年来，天津市持续推进“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局的实施，加强供给侧结构性改革，深入贯彻新发展理念，推动高质量发展。在京津冀协同发展方面，“一基地三区”建设取得明显进展，天津市积极承接北京非首都功能疏解，引进北京项目 3,062 个，到位资金 4,482 亿元。优化提升承接载体，滨海—中关村科技园累计注册企业 2,012 家，一批总部机构和优质项目签

约落户。主动支持服务雄安新区建设，天津港雄安新区服务中心挂牌成立。“通武廊”地区“小京津冀”改革试验加快实施。 “轨道上的京津冀”初具雏形，京滨、京唐、津兴铁路加快建设，城际交通网络不断完善。智慧港口、绿色港口、枢纽港口建设实现重大突破，集装箱吞吐量超过 1,800 万标准箱。在质量效益发展方面，呈现稳步提升势头。新动能培育壮大，动力结构、产业结构、财税结构日益优化。科技创新能力明显提高，航空航天、装备制造、石油化工、汽车工业等优势产业加快转型升级。

2024 年天津市全市地区生产总值 18,024.32 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.1%，增速比上年加快 0.6 个百分点。其中，第一产业增加值 284.28 亿元，比上年增长 3.8%；第二产业增加值 6,214.27 亿元，增长 4.3%；第三产业增加值 11,525.77 亿元，增长 5.5%。三次产业结构为 1.6:34.5:63.9。全市人均地区生产总值 132,143 元，比上年增长 5.0%。2024 年天津市全年外贸进出口总额 8,115.60 亿元，比上年增长 1.3%。其中，进口 4,201.86 亿元，下降 4.0%；出口 3,913.75 亿元，增长 7.8%。

表：2016-2024 年天津市经济指标发展情况

年份	人口（万人）	GDP（亿元）	三大产业比重（%）		
			一产	二产	三产
2024	1,364	18,024.32	1.6	34.5	63.9
2023	1,364	16,737.30	1.60	35.70	62.70
2022	1,363	16,132.16	1.70	37.10	61.20
2021	1,373	15,685.05	1.70	36.20	62.10
2020	1,387	14,007.99	1.50	35.10	63.40
2019	1,385	14,055.46	1.30	35.20	63.50
2018	1,383	13,362.92	1.30	36.20	62.50
2017	1,410	12,450.56	1.30	36.70	62.00
2016	1,443	11,477.20	1.50	38.00	60.50

资料来源：天津市统计局发布各年度国民经济和社会发展统计公报

“十四五”期间，天津市将立足全国先进制造研发基地定位，加快培育战略性新兴产业，改造提升传统优势产业，壮大新动能底盘，巩固工业发展基本盘。争取到 2025 年，新一代信息技术形成 5,000 亿级产业集群，装备制造、汽车制造、

石油化工分别形成 3,000 亿级产业集群，新材料、现代冶金、轻工纺织分别形成 2,000 亿级产业集群，生物医药、新能源分别形成 1,000 亿级产业集群，航空航天产业形成 500 亿级产业集群；制造业增加值占地区生产总值的比重达到 25%，工业战略性新兴产业增加值占规模以上工业增加值比重达到 40%。北方国际航运枢纽地位更加凸显，智慧港口、绿色港口建设实现重大突破。

（2）其它经济腹地

天津港口间接腹地主要包括山西、陕西、内蒙古、河南，以及新疆、甘肃、宁夏、青海等八省区。该地区是我国中部崛起和西部大开发战略实施的重点地区，也是我国最重要的能源、原材料生产和供应基地，煤炭储量占全国总量的 70%以上，能源矿产成片分布，储量相对集中，具备建设特大型综合能源基地的资源和条件，对全国能源结构和布局都有重要影响。

当前，上述地区经济发展步伐加快，实力有所增强。随着国家“东部率先、中部崛起、西部大开发”战略的实施，间接腹地经济发展步伐不断加快。

以上各省区以资源型工业体系为主，对沿海港口的需求不断增强。充分利用自身优势，现已形成以能源、化工、冶金、机械制造为支柱的重工业体系。近年来随着腹地工业化进程的深入，以原油、铁矿石为代表的原材料外贸进口和煤炭、焦炭、粮食等物资的外运需求在稳步增长，对沿海港口运输的需求旺盛。

2、腹地综合交通运输发展

天津港口主要腹地交通发达，铁路密集，公路四通八达，拥有较为完善的综合交通运输体系。

（1）腹地交通运输现状

1）公路

京津冀一体化公路网基本形成，目前已经建成津石高速天津西段、唐廊高速（一期）、京秦高速、京台高速 4 条高速公路和 7 条普通国省道接口路，对外高速公路接口增加至 16 个，实现 31 个普通省际接口与京冀同标准对接。市域骨干公路网实现连网贯通，建成“津城”绕城高速、“滨城”绕城高速，建成 G104 九园公路等外环线国道功能外迁工程，建设了一批区区互通互联工程。海空两港集疏运网络加快完善，建成疏港联络线、塘汉公路，正在建设津石高速天津东段、塘承高速滨海新区段等集疏运通道，启动天津港集疏运专用货运通道的建设工作。

2）航空

天津市初步形成国内干支结合，国际主要通航东北亚、东南亚和欧洲的客运航线网络，开通客运航线 270 条、通航城市 159 个，开通货运航线 20 条、货运通航城市 20 个。

3）铁路

天津市四条高铁通北京（京津、京沪、京滨、津兴铁路）、一条高铁通雄安（津保铁路）格局正在加快形成，初步实现京津雄 0.5 至 1 小时通达。市域货运铁路环线基本建成，建成大北环、西南环线、南港铁路和进港三线等铁路及新港北集装箱中心站，建成南疆矿石铁路等铁路专用线，基本形成环放式市域货运铁路网和“北进北出、南进南出”集疏港铁路网。铁路客运服务更加便捷惠民，京津城际延长线实现公交化运行，成功开行津蓟市郊列车、京蓟城际列车。

4）管道

天津港口油品外输管线 13 条，运输能力 4,500 万吨/年。其中，原油外输管线 3 条，运输能力 3,000 万吨/年；成品油外输管线 9 条，运输能力 1,450 万吨/年；液体化工品 1 条，运输能力 50 万吨/年。原油管线方面，外输管线仅与中石化、中石油腹地炼厂相连。

（2）发展规划

根据《天津市综合交通运输“十四五”规划》，到 2035 年，基本建成便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智能先进、安全可靠的现代化高质量综合立体交通网。国际性综合交通枢纽城市地位进一步凸显，全面建成世界一流智慧绿色国际海港枢纽、国际航空物流中心和区域航空枢纽。综合立体交通网连通效能进一步增强，基本实现“2—3—6—18 出行交通圈”（双城之间 20 分钟通达、京津雄 30 分钟通达、京津冀主要城市 60 分钟通达、全国主要城市 180 分钟通达）、“3—1—2—3 快货物流圈”（京津冀主要城市 3 小时送达、国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达）。交通基础设施质量、智能化与绿色化水平和安全保障能力居全国前列，交通运输全面适应人民日益增长的美好生活需要，支撑本市基本建成社会主义现代化大都市。

完善公路集疏运体系。实现津石高速、塘承高速全线贯通，形成天津港通往西部、北部地区的便捷通道。规划建设天津港集疏运专用货运通道，形成北部港区“四横三纵、北进北出、南进南出”集疏运网络。港区内建设北港路南延等工程，形成港区内南北向疏解通道。

完善铁路集疏运体系。协调中国国家铁路集团有限公司、河北省推动霸州—徐水—涞源—张家口铁路、津蓟铁路扩能改造及北延工程前期工作，打通连接西部、北部腹地的铁路动脉。推动建设汉双、汉周联络线和汉沽编组站，优化市域港口集疏运通道。建成新港北铁路集装箱中心站第二线束，积极推动南疆“公转铁”配套铁路扩容等专用线建设，适时推进进港三线延伸至集装箱码头。

（二）不动产项目所处区域宏观经济历史和趋势分析

不动产项目主要服务地区的宏观经济发展情况较好，地区生产总值与人均GD等指标保持增长，为不动产项目吞吐量增长有促进作用。具体请见本报告本章节之“（一）不动产项目所处的行业、区位、交通情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响”。

（三）不动产项目的业态分布以及特征（如有）、运营相关的客群分析

不动产项目的经营范围为港口经营、道路货物运输、食品销售、普通货物仓储服务、港口设施设备和机械租赁维修业务、港口货物装卸搬运活动。根据《中国国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2017），不动产项目所属行业为水上运输业（G55）中的水上运输辅助活动（G553）的货运港口（G5532）行业。

（四）区域经济发展对不动产项目运营的影响分析

不动产项目主要服务地区的宏观经济发展情况较好，地区生产总值与人均GD等指标保持增长，为不动产项目吞吐量增长有促进作用。具体请见本报告本章节之“（一）不动产项目所处的行业、区位、交通情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响”。

（五）区域内现有在运营和未来3年已规划可比竞品分析

1、全国和环渤海区域粮食运输格局

从全国专业散粮泊位数量看，根据交通运输部2025年6月12日发布的《2024年交通运输行业发展统计公报》，截至2024年末全国万吨级以上专业散粮泊位仅

39 个，其中大沽口港区共 3 个专业散粮泊位，占比为 7.67%。2011 年至 2024 年，全国专业粮食泊位仅净增长 6 个，体现出我国沿海港口已建粮食专业化泊位相对偏少，相当规模的粮食吞吐量经通用泊位或其他泊位完成。

我国目前允许作为水运散装粮食的场地仅为 75 处，其中环渤海为 25 处，涉及港口包括天津、青岛、日照、烟台、大连、唐山、秦皇岛、黄骅、丹东、营口等地。从天津区域来看，本项目所在大沽口港区为 2 处，其他港区为 2 处，具体情况如下：

表：天津区域主要粮油码头情况

序号	项目名称	项目状态	泊位个数	泊位等级（万吨）	码头类型	码头用途	是否已配备自动化装卸运输设备
1	2、3 号粮油码头	已运营	2	7	专业粮油码头	市场化经营	是
2	A 码头	已运营	1	7	专业粮油码头	企业自用	是
3	B 码头	已运营	1	7	专业粮油码头	市场化经营	否

A 码头位于大沽口港区，于 2011 年建成投产，包括 1 个 7 万吨级专业粮油码头和综合仓储设施，配备全自动化粮食装卸运输设备。A 码头持有人为粮食加工企业，其用途为自用，主要生产食用油和豆粕，其中食用油覆盖华北、东北、西北等北方地区；豆粕主要销往北京、天津、河北、四川、内蒙古等地区。根据 A 码头持有人公司官网，A 码头年吞吐能力约 260 万吨，年加工大豆及油脂约 200 万吨，年产包装油约 2,700 万箱。

B 码头位于北疆港区，包括 1 个 7 万吨级粮食专业码头和仓储设备，尚未配备全自动化粮食装卸运输设备，卸船作业需通过车辆短倒入仓。根据原始权人市场调研情况，B 码头粮食货类年吞吐量约为 390 万吨-425 万吨，主要货类为大豆和小麦。

除 A 码头、B 码头外，天津区域还有部分通用泊位码头开展散粮装卸业务，但主要货类非粮食，亦未配备全自动化粮食装卸运输设备和筒仓仓储设施，散粮货类吞吐量较低。

2、标的不动产项目竞争优势

详见本财务顾问报告“第二章 不动产项目、SPV 公司和项目公司情况”之

“二、项目公司所属行业情况及竞争状况”之“（三）行业特有经营模式及行业可比企业采用的商业模式、销售模式、盈利模式”。

3、大沽口港区在建粮食码头情况

截至尽职调查基准日，本项目所在大沽口港区拟建 4 号泊位规划属于粮食码头，水工结构 10 万吨级，配套建设 30 座 1 万吨混凝土筒仓，布置输粮廊道和其他辅助建构筑物等相关设施，与标的不动产项目相似。截至本财务顾问报告出具日，已完成 1 标段设计施工总承包招标，预计 4 号泊位最早将于 2027 年完工。4 号泊位由天津港保税区粮安国际物流有限公司（以下简称“粮安物流”）投资建设，粮安物流为天津临港新动能经济开发有限公司（以下简称“临港新动能”）全资子公司，粮安物流的实际控制人为天津港保税区财政局。虽然粮安物流与发起人、运营管理统筹机构及原始权益人不存在股权层面的关联关系，但根据临港新动能与临港建设于 2024 年签署的《委托经营管理协议》的约定，临港新动能委托临港建设对粮安物流进行经营管理，全面负责粮安物流经营、管理与业务。因此，4 号泊位的实际运营管理权归属于临港建设，临港建设控股股东为临港控股，故基金发起人临港发展和运营管理统筹机构临港控股能够对 4 号泊位的实际投资建设与未来的运营管理进行实际控制。

针对 4 号泊位可能与基金所投资的标的不动产项目存在竞争关系，基金已制定的相关同业竞争防范机制如下：

（1）运营管理机构承诺

临港控股作为不动产基金的运营管理统筹机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：

1）运营管理实施机构临港港务为本公司控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由运营管理实施机构及其投资的控股或参股公司具体实施，本公司控制的其他一级子公司中不存在与运营管理实施机构（临港港务）直接构成同业竞争关系的主体。临港港务作为运营管理实施机构已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险。

2）截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争

性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在竞争关系。

3）本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

4）本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

5）在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6）如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

7）本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

8）本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

9）本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

10）除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

11）若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

12）自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。”

（2）临港港务作为不动产基金的原始权益人和运营管理实施机构，对避免同业竞争事项做出了承诺，承诺具体内容如下：

1）本公司作为运管实施机构，已设置独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，有效降低同业竞争风险 。

2）截至本承诺函出具日，除标的不动产项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的 4 号泊位项目（以下简称“竞争性项目”），在建成后预计将与标的不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。除 4 号泊位项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的泊位均与的不动产项目不存在一定竞争关系。

3）本公司和/或本公司实际控制的关联方将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不会故意降低本项目的实际管理标准，不会将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断。

4）本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

5）在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6）为标的不动产项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。如本公司知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

7）本公司将积极主动采取各项保障措施，严格按照本项目《运营管理服务协议》履行各项运营管理义务，促进不动产项目持续健康平稳运营。

8）本公司将为本项目运营管理投入足够的资金并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，以保障本项目的运营管理服务正常开展。当本项目运营管理工作与本公司提供运营服务的其他项目存在人员及工作安排冲突时，优先保障本项目的运营管理工作。

9）本公司将坚持公平合理、互惠互利和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中对利益冲突保持敏感和进行识别：对于是否涉及利益冲突存疑的，将及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，将及时向管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

10）除此之外，本公司还将采取其他充分、适当的措施，避免产生可能的利益冲突。

11）若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

12）自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。”

（3）《运营管理服务协议》中对可能出现同业竞争的缓释措施

运营管理机构向基金管理人承诺其将：严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目；配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整；严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。根据拟签署的《运营管理服务协议》，具体为：

在提供协议项下的服务时，运营管理机构应：

1）运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。

2）运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与不动产项目运营管理业务相关的所必须知悉保密信息的人员，不得向运营管理机构他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

3）运营管理机构承诺在同等条件下应优先向潜在客商推荐不动产项目。若不动产项目的存量客商在业务合同到期后不再续签且计划与运营管理机构运营管理的不动产项目以外的其他同类资产签署业务合同，运营管理机构应至少在原合同到期或者船舶靠泊前 15 天书面通知委托方并书面告知该客商的调整原因。

4）委托运营管理期限内，同等条件下，在不动产项目有与潜在客商需求匹配的装卸条件，且潜在客商需求预计时间不动产项目仍有作业窗口期，运营管理机构保证其自身及受其控制的关联方不得安排持有或管理的除不动产项目以外的同一个区域的同类资产为该客商进行装卸和堆存等服务，不动产项目实质无法满足客商需求除外，如基金管理人书面拒绝该潜在客商使用不动产项目或不动产项目没有足够的作业时间，或潜在客商书面或邮件拒绝使用不动产项目的，则运营管理机构可安排潜在客商使用其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

根据上述同业竞争防范机制，预计 4 号泊位不会对本项目中短期吞吐量构成重大分流影响。

（六）行业或者区域内可比同类资产项目不同生命周期维修保养以及定期、不定期改造资金成本情况

1、历史资本性支出情况

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目资本性支出 平均为每年 1,778.58 万元，其中 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出金额较高，累计支付 6,474.70 万元，主要是由于支付粮油物流中心一期工程项目的工程尾款和 2、3 号粮油码头土地出让金导致，此项支出属于标的不动产项目建设一次性大额支出，主要包括粮油物流中心一期筒仓项目二阶段工程尾款、粮油连接廊道工程尾款和 2、3 号粮油码头项目土地出让金，不属于未来运营期间常态化发生支出，剔除后 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出平均为每年 364.24 万元。

表 2-58：标的不动产项目近三年及一期末的固定资产结构

单位：万元

年份	资本性支出		常态化资本性支出总额
	总额	其中：非常态化资本	

		性支出	
2022 年	194.96	-	194.96
2023 年	1,482.54	955.30	527.23
2024 年	3,270.99	2,679.05	591.94
2025 年 1-9 月	1,721.18	1,669.41	51.77
平均	**1,778.58**	**1,414.34**	**364.24**

2、未来资本性支出的预测逻辑及合理性说明

未来资本性支出主要为收益年期内，对机器设备及其他设备等设施设备的更换支出，以及配合生产规模增长所需的新增资产支出。经分析项目公司的固定资产和无形资产构成类型、使用时间、使用状况、更新的周期、生产规划以及新增资产计划等，预计每年所需的更新支出。

在评估预测中，项目至预测年限届满预计资本性支出合计为 38,295.54 万元，每年平均值为 896.69 万元。评估预测水平高于剔除非常态化资本性支出因素影响后的历史三年一期平均水平，相关预测假设较为合理。

根据运营管理协议规定，存续期内运营管理机构每年上报资本性支出预算时，预算金额应不超过当年资本性支出上限值（资本性支出上限值为初始发行时的评估预测设定的资本性支出年度费用加计往前资本性支出结余）。若资本性支出超过年初预算，则超出部分由项目公司在当年运管费中进行扣除，并于次年相应减少资本性支出上限值，将上一年度扣除运管费对运营管理机构进行补回。上述资本性支出安排，保证了资本性支出不会超过评估预测值，具有合理性。

（七）历史为实现资产项目出租而承担的装修补贴类资本性支出情况以及未来相关的需求或者规划等

标的不动产项目不涉及出租。

七、不动产项目资产完整性情况

（一）实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围有关情况

经财务顾问及律师核查，并经原始权益人确认，标的不动产项目实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围，亦不存在散售情形。

（二）不动产资产的散售和产权分割情况

经财务顾问及律师核查，并经原始权益人确认，标的不动产项目实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围，亦不存在散售情形。

（三）不动产资产共用情形

1、共用、共有资产范围，共用、共有原因以及合规性

粮油物流中心一期工程项目土地范围内包含 35kV 变电站和泵站，该部分资产由原始权益人所有，属于项目公司与其他方共用的资产。

上述 35kV 变电站与泵站属于本次运营标的不动产项目的辅助设备，同时是为区域内港口提供基础服务的配套设施，具备公共服务属性，基于其功能定位与服务范围，形成项目公司与其他方共用的客观情形，共用安排具备合理性。

同时，原始权益人已与项目公司签署重组协议，约定原始权益人将该部分共用资产租赁给项目公司使用。本次资产共用安排已通过书面协议予以明确约定，符合相关监管要求与协议约定，具备合法合规性。

2、共用、共有资产存续期间的运营权责划分和管理安排

35kV 变电站和泵站由原始权益人负责运营管理，未来原始权益人将以租赁的方式将 35kV 变电站和泵站交由项目公司使用。

3、共用、共有资产未纳入资产范围的原因以及对运营稳定的影响

35kV 变电站和泵站是为区域内港口提供基础服务的配套设施，具备公共属性，因此未纳入资产范围。由于该两项资产具有较强的公共属性及可替代性，如后续项目公司无法租用 35kV 变电站和泵站，项目公司可通过购买市政用电等方式进行替代，不会对标的不动产项目的稳定经营产生不利影响。

（四）对现金流及估值的具体影响

35kV 变电站和泵站未纳入资产范围未对现金流及估值产生影响。

（五）风险揭示及相关缓释措施

未来原始权益人将以租赁的方式将 35kV 变电站和泵站交由项目公司使用，如无法继续租用，可能会对标的不动产项目的稳定经营产生不利影响。

为缓释35kV变电站和泵站无法续租风险，原始权益人已就此出具关于REITs申报及申报材料的确认与承诺函，承诺在 REITs 存续期内，同意将根据项目公司使用需求，将 35kV 变电站、泵站以租赁方式提供项目公司使用。

第四章 不动产项目资产现金流情况

一、不动产资产现金流真实性

（一）不动产资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动

根据原始权益人提供的项目立项、建设、节能审查、环境影响评价、竣工验收等文件，并根据原始权益人持有的资质及出具的说明函确认，完成重组前，原始权益人为不动产资产的持有及运营主体，权利归属明确、资产范围明确。原始权益人拟于不动产基金发行前，将标的不动产项目重组至项目公司，重组完成后，项目公司合法合规持有标的不动产项目并将取得换发的相关权属证书，办理《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，权利归属明确、资产范围明确。

原始权益人作为标的不动产项目的合法使用权人和/或所有权人，以合法形式根据其与客户签署的业务协议或其他法律协议收取港口作业包干费港口作业包干费、库场使用费（库场使用费）、粮油廊道输送费、码头停泊费和其他经营性收费，标的不动产项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，标的不动产项目现金流真实有效。

（二）形成不动产资产的法律协议或文件合法、有效

关于形成不动产资产的相关文件依据详见本报告之“第三章 不动产项目”之“三、不动产项目建设的合法合规性”。

（三）价格或者收费标准是否符合有关规定

标的不动产项目的收费及收费标准符合规定的情况详见本报告“第二章 不动产 SPV 公司和项目公司情况”之“三、项目公司的经营模式”之“（四）项目定位、经营和招商策略”。

二、不动产资产现金流稳定性、分散度

（一）基础资产现金流稳定性情况分析

1、运营时间

标的不动产项目中，2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目的运营起始时间分别为 2014 年 9 月和 2019 年 12 月，截至尽调基准日，已分别运营超过 10 年和 5 年。

2、历史现金流独立性及稳定性

（1）历史现金流稳定性

标的不动产项目运营收入基于市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，标的不动产项目近三年及一期不涉及政府补贴。

表：标的不动产项目近三年及一期收益情况

单位：万元、%

类别（万元）	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
营业收入	18,648.93	20,020.62	21,795.33	13,707.91
营业成本	6,519.13	6,783.97	7,952.45	5,921.95
净利润	4,679.56	5,571.49	6,013.84	3,205.63
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	12,631.74	13,650.75	14,647.10	9,152.26
经营性净现金流	13,195.94	12,831.13	15,789.58	7,318.50

注：1. 息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

近三年一期，标的不动产项目营业收入分别为 18,648.93 万元、20,020.62 万元、21,795.33 万元和 13,707.91 万元，经营性净现金流分别为 13,195.94 万元、12,831.13 万元、15,789.58 万元和 7,318.50 万元，总体看来，营业收入及经营性净现金流基本保持稳定。

1）标的不动产项目收入来源情况

标的不动产项目以 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目提供港口的装卸和筒仓堆存等服务，主要货类为散粮和食用油。最近三年及一期，标的不动产项目分别实现营业收入 18,648.93 万元、20,020.62 万元、21,795.33 万元和 13,707.91 万元，主要收入来源包括港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、码头停泊费和其他。其中，港口作业包干费根据《港口收费计费办法》，服务范围包括由标的不动产项目资产提供的装卸、搬移、通风、倒仓等一系列服务， 最近三年及一期，分别实现港口作业包干费收入 15,167.78 万元、17,522.51

万元、18,123.14 万元和 11,691.01 万元，平均收入贡献占比为 84.27%。库场使用费对应《港口收费计费办法》中的库场使用费，实际运营中结合客户特性及需求制定，一般会给予客户一定期限的简仓使用期，超过后按照实际堆存天数和不同堆存周期的收费标准计价不动产项目不动产项目港口作业包干费库场使用费港口作业包干费港口作业包干费库场使用费。

表：标的不动产项目最近三年及一期收入结构

单位：万元

		2022 年	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年 1-9 月**
营业收入	金额	18,648.93	20,020.62	21,795.33	13,707.91
港口作业包干费港口作业包干费	金额	15,167.78	17,522.51	18,123.14	11,691.01
	占比	81.33%	87.52%	83.15%	85.29%
库场使用费	金额	2,030.03	924.71	1,657.61	646.14
	占比	10.89%	4.62%	7.61%	4.71%
粮油廊道输送费	金额	1,004.64	1,161.01	1,497.51	1,082.65
	占比	5.39%	5.80%	6.87%	7.90%
码头停泊费	金额	363.84	314.44	403.27	202.72
	占比	1.95%	1.57%	1.85%	1.48%
其他	金额	82.63	97.94	113.81	85.39
	占比	0.44%	0.49%	0.52%	0.62%

2）标的不动产项目吞吐量情况

最近 3 年及一期，标的不动产项目历史吞吐量情况如下表所示：

表：标的不动产项目最近三年及一期吞吐量情况

单位：万吨

类别	**2022 年**	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年 1-9 月**
吞吐量	434.95	514.28	533.67	335.22
其中：大豆	374.25	437.00	422.04	326.65
其他粮食	50.48	62.21	104.98	7.36
食用油	10.23	15.07	6.65	1.20

2022 年-2024 年吞吐量分别为 434.95 万吨、514.28 万吨和 533.67 万吨，保

持稳定增长。2025 年 1-9 月期间，本项目的核心货类大豆的吞吐量水平保持相对稳定，吞吐量出现下滑主要系其他粮食吞吐量下降所致。其他粮食吞吐量下降的原因主要如下：

a.国际粮价于 2024 年年底触底回升，国内玉米、小麦连续丰收，市场供应充足，国内价格承压下行，国内外价格倒挂现象结束，进口利润窗口关闭，贸易型进口行为大幅度缩减。

b.国内玉米产量增长，政策性稻谷、小麦的定向销售投放市场，分流了对进口玉米和小麦的需求。

3）港口作业包干费港口作业包干费价格

最近三年及一期港口作业包干费港口作业包干费价格保持基本稳定，标的不动产项目历史港口作业包干费港口作业包干费价格情况如下表所示：

表：标的不动产项目最近三年及一期港口作业包干费港口作业包干费价格情况[4]

单位：元/吨

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
粮食港口作业包干费港口作业包干费价格	35.37	34.67	34.21	34.95
食用油港口作业包干费港口作业包干费价格	14.34	14.34	14.34	14.34

（2）不动产资产现金流独立性

根据重组安排，原始权益人拟于不动产基金发行前，将标的不动产项目重组至项目公司，重组完成后，项目公司合法合规持有标的不动产项目并将取得相关权属证书，办理《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》等与不动产资产运营相关的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料，不动产资产的所有权将与原始权益人相独立。

项目公司将设立独立的基本户和运营收支账户，由基金管理人和监管银行共同对项目公司收入和预算支出进行监管。标的不动产项目的所有收入直接归集到基本户，并根据基金管理人批准的月度资金计划按月向项目公司运营收支账户转

[4] 最近三年及一期的的港口作业包干费价格（不含税）依据财务当期确认的港口作业包干费收入除以对应结算单的吞吐量计算，故此处港口作业包干费价格为各货类平均价格，港口作业包干费标准涉及商业机密，未全部披露。

付资金。基本户和运营收支账户的所有支出均需经基金管理人和监管银行审批。该机制可以防范标的不动产项目现金流被混同和挪用，标的不动产项目现金流独立于原始权益人。

不动产资产未来运营收入来源于港口作业包干费港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费、码头停泊费和其他经营性收费，不涉及政府补贴。

标的不动产项目客商中有 2 名关联方，关联交易系原始权益人正常运营、履行产业职能形成，是原始权益人市场化运作过程中形成的既有整体性安排，具有必要性，符合相关法律法规的规定，关联方具体情况如下：

天津大沽口国际物流有限公司（以下简称“大沽口国际物流”）为原始权益人的全资子公司，主要交易内容包括提供装卸服务、堆存服务、粮油廊道输送服务。原始权益人与大沽口国际物流采用市场化、灵活的合作方式，定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则。标的不动产项目所有的港口收费合同的定价均基于《港口收费计费办法》的相关规定制定，实行市场调节价的收费项目如港口作业包干费、库场使用费会结合客户本身的资质、历史合作情况以及运输、储存的差异化需求在基准价格上基于市场化的商务谈判情况进行调整。每份合同签订前均履行了业务合同审批必要的决策程序，关联交易的审批程序符合《公司法》等相关法律法规的规定、《公司章程》及其他公司内部管理制度的要求。合同定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，不存在对交易之任何一方公允性造成影响的情形。本项目直接现金流提供方为大沽口国际物流，但穿透后的现金流提供方则为多方且均为非关联方，穿透现金流来源于关联方的比例为 0%。

天津临港货运有限公司（以下简称“临港货运”）为原始权益人持股 65%的子公司，主要交易内容为提供船舶停泊服务，粮油码头停泊费的定价严格实行政府指导价，与独立第三方价格无差异，不存在对交易之任何一方的公允性造成影响的情形，且本项目与临港货运交易金额占项目总收入比例较低。

表：标的不动产项目最近三年及一期关联方收入占比

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
大沽口国际物流	港口作业包干费港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送	5,180.95	3,901.79	3,222.73	636.17

	费、其他				
临港货运	码头停泊费	0.04	0.23	-	0.42
合计	/	5,180.99	3,902.02	3,222.73	636.59
项目总收入	/	18,648.93	20,020.62	21,795.33	13,707.91
关联交易占比	/	27.78%	19.49%	14.79%	4.64%

（二）基础资产现金流分散度分析

截至 2025 年 9 月 30 日，标的不动产项目吞吐量前五大客商累计占比分别为 59.48%、19.67%、18.30%、2.20%以及 0.36%。标的不动产项目前五大客商分布情况如下：

表：标的不动产项目前五大客商分布情况

客户名称	与原始权益人关联关系	业务性质	2025 年 1-9 月收入情况		2025 年 1-9 月吞吐量情况	
			金额（万元）	占整体比例	金额（万吨）	占整体比例
客商 1	第三方	货物代理	7,348.82	53.61%	199.38	59.48%
客商 2	第三方	粮食储备	2,726.25	19.89%	65.93	19.67%
客商 3	第三方	粮油加工	2,776.51	20.25%	61.34	18.30%
大沽口国际物流	原始权益人子公司	货物代理	636.17	4.64%	7.36	2.20%
客商 6	第三方	粮油加工	17.43	0.13%	1.20	0.36%
合计/占整体比例			**13,505.18**	**98.52%**	**335.22**	**100.00%**

本项目客商集中度较高，为缓释客商集中度风险，本基金设置了完善的运营安排及风险应对预案，包括：

（1）本项目主要收费原则上采取预收模式，降低单一客商由于拒绝履约而导致的运营风险。

（2）《运营管理服务协议》制定与不动产项目运营净收入挂钩的相关考核安排，督促运营管理机构逐步扩展客商。

三、不动产资产现金流预测情况

（一）可供分配金额测算

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产

投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了《基金可供分配金额测算报告》，《基金可供分配金额测算报告》包括预测合并资产负债表、合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额计算表及相关附注。中喜会计师事务所对《基金可供分配金额测算报告》进行了审核并出具了编号为“中喜专审 2026Z00088 号”的可供分配金额测算报告审核报告。投资者应当阅读《基金可供分配金额测算报告》及审核报告全文，具体请参见本招募说明书附件。

《基金可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对阅读《基金可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《基金可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间、2026 年度模拟预测可供分配金额分别为 29,912,726.70 元和 12,0944,871.65 元，假设基金发行规模为 2,395,000,000.00 元，并按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配，2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间、2026 年度模拟预测现金流分派率分别为 4.96% （年化）、5.05%。特别地，《基金可供分配金额测算报告》假设本基金取得项目公司控股权的日期为 2025 年 10 月 1 日。需特别说明的是，因本基金实际设立日期以及取得项目公司控股权的日期并非 2025 年 10 月 1 日，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间的实际可供分配金额与预测现金流分派率需要根据本基金在 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间对项目公司享有控股权的实际天数进行折算。

1、预测合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及可供分配金额计算表

（1）预测合并资产负债表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内预测合并资产负债表如下：

表：不动产基金预测合并资产负债表

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 日预测数	2026 年 12 月 31 日预测数
资产：		

项目	2025 年 12 月 31 日预测数	2026 年 12 月 31 日预测数
货币资金	30,412,726.70	125,944,871.65
应收账款	1,502,530.38	622,786.34
固定资产	2,700,020,487.79	2,609,993,545.61
在建工程	609,493.64	609,493.64
无形资产	154,860,217.47	151,325,732.94
资产总计	**2,887,405,455.98**	**2,888,496,430.18**
负债：		
应付利息	406,972.22	406,972.22
合同负债	7,691,015.46	32,950,370.78
长期借款	490,000,000.00	490,000,000.00
其他负债	461,460.93	1,977,022.25
负债合计	**498,559,448.61**	**525,334,365.25**
所有者权益：		
实收基金	2,395,000,000.00	2,395,000,000.00
未分配利润	-6,153,992.63	-31,837,935.07
所有者权益合计	**2,388,846,007.37**	**2,363,162,064.93**
负债和所有者权益总计	**2,887,405,455.98**	**2,888,496,430.18**

（2）预测合并利润表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内预测合并利润表如下：

表：不动产基金预测合并利润表

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
一、营业总收入	**47,573,800.00**	**197,952,000.00**
其中：营业收入	47,573,800.00	197,952,000.00
二、营业总成本	**53,727,792.63**	**193,723,215.74**
其中：营业成本	45,066,455.40	166,895,206.29
其中：折旧摊销	27,709,801.09	102,463,751.16
税金及附加	1,369,294.52	5,230,361.40
管理费用	3,547,898.27	6,946,648.05
其中：管理人报酬	1,207,342.47	4,790,000.00

项目	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
其中：托管费	60,367.12	235,893.33
财务费用	3,744,144.44	14,651,000.00
三、利润总额	**-6,153,992.63**	**4,228,784.26**
减：所得税费用	-	-
四、净利润	**-6,153,992.63**	**4,228,784.26**

（3）预测合并现金流量表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内预测合并现金流量表如下：

表：不动产基金预测合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	44,239,930.78	237,483,780.67
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	**44,239,930.78**	**237,483,780.67**
购买商品、接受劳务支付的现金	18,417,864.89	68,376,587.72
支付的各项税费	3,162,511.94	12,005,046.63
支付其他与经营活动有关的现金	3,547,898.27	6,946,648.05
经营活动现金流出小计	**25,128,275.10**	**87,328,282.40**
经营活动产生的现金流量净额	19,111,655.68	150,155,498.27
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	10,059,626.62
收购不动产项目公司所支付的现金净额	1,803,232,818.60	
投资活动现金流出小计	**1,803,232,818.60**	**10,059,626.62**
投资活动使用的现金流量净额	**-1,803,232,818.60**	**-10,059,626.62**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	2,395,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	**2,395,000,000.00**	**-**

项目	2025 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
向基金份额持有人分配支付的现金		29,912,726.70
支付募集资金相关的发行费用	-	
偿还借款本金支付的现金	577,128,938.16	-
偿还借款利息支付的现金	3,337,172.22	14,651,000.00
筹资活动现金流出小计	**580,466,110.38**	**44,563,726.70**
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	**1,814,533,889.62**	**-44,563,726.70**
四、现金及现金等价物净增加额	**30,412,726.70**	**95,532,144.95**
加:年初现金及现金等价物余额	-	30,412,726.70
五、年末现金及现金等价物余额	**30,412,726.70**	**125,944,871.65**

（4）可供分配金额测算表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟可供分配金额计算表如下：

表：不动产基金可供分配金额计算表

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测数	2026 年度预测数
一、合并净利润	**-6,153,992.63**	**4,228,784.26**
二、将合并净利润调整为息税折旧及摊销前利润（EBITDA）	**25,299,952.90**	**121,343,535.42**
折旧和摊销	27,709,801.09	102,463,751.16
利息支出	3,744,144.44	14,651,000.00
所得税费用	-	-
三、其他调整	**4,612,773.80**	**-398,663.77**
当期购买不动产项目等资本性支出	-1,803,232,818.60	-
不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）	-	-
不动产项目资产减值准备的变动	-	-
不动产项目资产的处置利得或损失	-	-
支付的利息和所得税费用	-3,744,144.44	-14,651,000.00

应收和应付项目的变动	-5,781,325.00	27,654,660.67
未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（例如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-500,000.00	-13,902,324.44
其他可能的调整项，例如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,817,871,061.84	500,000.00
四、可供分配金额	**29,912,726.70**	**120,944,871.65**

2、基金可供分配金额测算的基础假设

（1）在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

（2）在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

（3）在目前经营的任何国家或地区，税基或税率（无论是直接还是间接）都不会有实质性的变化。

（4）目前已从相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

（5）业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

（6）有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本性支出的需求，以维持稳定的发展。

（7）无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

（8）业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

（9）市场需求和单价的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

（10）不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

（11）经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

（12）不会受到本基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重

大不利影响。

（13）目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对可供分配金额测算报告产生重大影响。

（14）主要客商或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

（15）在预测期内，假设本基金不会发生扩募。

3、基金可供分配金额测算的特定假设

（1）不动产基金发行份额募集的资金

假设本基金的募集规模合计为 239,500.00 万元，募集资金拟全部投资于专项计划，专项计划收购 SPV 公司股权并支付增资款合计 79,827.45 万元，向 SPV 公司和项目公司合计发放关联方借款 159,622.55 万元，SPV 公司对临港港务股权转让对价是 181,607.11 万元，剔除项目公司带入的现金 1,283.82 万元后，本基金收购不动产项目所支付的现金净额是 180,323.28 万元。完成上述交易后，专项计划持有 SPV 公司 100%股权和关联方债权以及项目公司关联方债权，SPV 公司持有项目公司 100%股权。

（1）项目公司股权收购

不动产基金成立后将通过资产支持专项计划及 SPV 公司取得项目公司 100%的股权，由于不动产基金和项目公司受同一或相同的多方最终控制，本次收购的项目公司相关资产（及负债）不具备“投入-加工处理过程-产出”三要素合一的业务特征，不构成准则定义的“业务”，因此本次交易实质为资产收购，可供分配金额测算报告以对项目公司股权收购作为资产收购交易进行编制。

（3）吸收合并的完成

根据本基金的交易安排，《基金合同》生效后，在完成专项计划设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向临港港务收购项目公司等交易步骤后，项目公司将对 SPV 公司进行吸收合并，SPV 公司注销，项目公司继续存续，从而实现 SPV 公司对专项计划的债务下沉至项目公司，基金存续期项目公司向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，从而节约存续期间的企业所得税。编制可供分配金额测算报告时，假设 2026 年 1 月 1 日项目公司完成对 SPV 公司的吸

收合并。

（4）假设基金成立日对外借款情况

假设在基金成立日，项目公司已经偿还存量固定资产贷款 57,712.89 万元，保留固定资产贷款余额为 49,000.00 万元。

（5）预测合并资产负债表和预测合并利润表的附注和具体假设

1）货币资金

预测期末货币资金包括模拟项目公司重组交易带入的货币资金、发行基金份额收到的现金、收购不动产项目公司股权所支付的现金净额、支付募集资金相关的发行费用、偿还借款本金及支付利息的现金、经营活动产生的现金流量净额以及向基金份额持有人进行收益分配产生的现金变动。

表：货币资金预测情况

单位：元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
库存现金	-	-
银行存款	30,412,726.70	125,944,871.65
其他货币资金	-	-
合计	30,412,726.70	125,944,871.65

2）应收账款

预测期末应收账款依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，计算 2024 年度的应收账款周转率，并预计相关结算方式和周转率于预测期间不变。

表：应收账款预测情况

单位：元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
应收账款	1,502,530.38	622,786.34
合计	1,502,530.38	622,786.34

（3）固定资产

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至固定资产的金额作为初始入账成本，加上每年资本性支出金额，并扣除每年计算的折旧金额后计算得出预测期

内的固定资产期末余额。

假设原有预计剩余使用寿命及预计净残值率保持不变，采用直线法对预测期间的折旧进行预测。

表：固定资产预测情况

单位：元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目对应的固定资产	2,700,020,487.79	2,609,993,545.61
合计	2,700,020,487.79	2,609,993,545.61

（4）在建工程

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至在建工程的金额作为初始入账成本，假设在预测期内在建工程不发生变化。

表：在建工程预测情况

单位：元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
2、3 号粮油码头船舶岸基供电系统改造项目	609,493.64	609,493.64
合计	609,493.64	609,493.64

（5）无形资产

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至无形资产的金额作为初始入账成本，扣除每年计算的摊销金额后计算得出预测期内的无形资产期末余额。假设原有预计剩余使用寿命保持不变，采用直线法对预测期间的摊销进行预测。

表：无形资产预测情况

单位：元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
土地使用权	154,860,217.47	151,325,732.94
合计	154,860,217.47	151,325,732.94

（6）应付利息

预测期末应付利息依据标的不动产项目的《固定资产贷款合同》长期借款利息进行预测。预测期内，贷款利率假设按照基准日 5 年期以上贷款市场报价利率

减 51 个基点（一个基点为 0.01%），即 2.99%进行预，年末十天利息尚未支付。

表：应付利息预测情况

单位：元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
长期借款利息	406,972.22	406,972.22
合计	406,972.22	406,972.22

（7）合同负债

预测期末合同负债依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，计算 2024 年度的预收账款周转率，预计相关结算方式和周转率于预测期间不变，并扣除 6%待转销项税额。

表：合同负债预测情况

单位：元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
合同负债	7,691,015.46	32,950,370.78
合计	7,691,015.46	32,950,370.78

（8）长期借款

预测期末长期借款假设在基金成立日，项目公司已经偿还存量固定资产贷款 57,712.89 万元，保留固定资产贷款余额为 49,000.00 万元。

表：长期借款预测情况

单位：元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
银行借款	490,000,000.00	490,000,000.00
合计	490,000,000.00	490,000,000.00

（9）其他负债

预测期末其他流动负债根据项目公司预测期期末的合同负债金额乘以 6%计算。

表：其他负债预测情况

单位：元

项目	2025.12.31 预测数	2026.12.31 预测数
待转销项税额	461,460.93	1,977,022.25
合计	461,460.93	1,977,022.25

（10）营业收入

营业收入主要包含港口作业包干费、停泊费、粮油廊道输送费、库场使用费等。预测期内，各项收入明细预测如下：

表：营业收入预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
港口作业包干费	38,705,300.00	165,804,300.00
停泊费	820,700.00	3,543,800.00
粮油廊道输送费	5,075,500.00	15,770,400.00
库场使用费	2,748,800.00	11,868,600.00
其他	223,500.00	964,900.00
合计	**47,573,800.00**	**197,952,000.00**

A.港口作业包干费

港口作业包干费=吞吐量*港口作业包干费率

①吞吐量预测：2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。

②港口作业包干费率：港口作业包干费率实行市场调节价，市场波动较缓，2025 年 10-12 月和 2026 年度的港口作业包干费率参考历史三年平均费率。

B.停泊费、粮油廊道输送费

停泊费、粮油廊道输送费=吞吐量*费用单价

①吞吐量预测：2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。

②费用单价预测期内以历史三年平均单价作为预测基数，未来年度保持稳定。

C.库场使用费

库场使用费是发生在筒仓的堆存收入，历史年度筒仓处于满负荷运转。预测

期内，库场使用费以历史三年平均吞吐量及平均单价预测未来年度收入，并保持稳定不设定增长。

D.其他收入

其他收入为港口码头其他零散服务收入，其他收入=吞吐量*费用单价。

2025 年 10-12 月吞吐量参考 2025 年 1-9 月吞吐量进行预测；2026 年年度吞吐量以 2022 年-2025 年平均吞吐量为基础。该部分收入单价以历史三年平均单价为基础并保持稳定不设定增长。

11）营业成本

表：营业成本预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
运营管理服务费用	17,049,984.60	63,154,882.56
保险费	283,753.54	1,135,014.15
海域使用金	22,916.17	141,558.42
折旧及摊销	27,709,801.09	102,463,751.16
合计	**45,066,455.40**	**166,895,206.29**

营业成本包括运营管理服务费用、保险费、海域使用金、折旧及摊销。

A.运营管理服务费用

运营管理服务费用包含运营管理机构为项目公司后续运营提供的相关服务所约定的费用。

预测期间含税运营管理服务费用由固定运营管理费用、考核费和浮动运营管理费用构成。根据运营管理机构与项目公司签订的《运营管理服务协议》，于 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间及 2026 年度本基金将发生固定运营管理费用分别为 1,705.00 万元和 6,315.49 万元。

假设预测期间的考核费为零。假设预测期间标的不动产项目的 EBITDA 实际值等于 EBITDA 目标值，故浮动运营管理费用为零。

B.保险费

根据保险公司提供的保险方案确定 2025 年保险费不含税预计费用为 137.45

万元，2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间的保险费按照 2025 年全年保险费减去截至 2025 年 9 月 30 日已发生保险费金额计算得出，并根据 CPI 价格指数每三年考虑 3%的物价涨幅确定未来年度预测数据。

C.海域使用金

海域使用金为按年征收。根据 2、3 粮油码头项目的用海方式、对应的用海面积、征收标准计算海域使用金。

D.折旧及摊销

将未来年度收购项目公司的合并对价分摊至固定资产、无形资产和在建工程的金额作为初始入账成本，假设原有预计剩余使用寿命及预计净残值率保持不变，采用直线法对预测期间的折旧及摊销进行预测。

12）税金及附加

表：税金及附加预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
房产税	5,662.85	22,651.40
土地使用税	33,719.44	68,954.77
环保税	0.00	426.59
印花税	64,550.69	79,180.80
专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税	1,265,361.54	5,059,147.84
合计	**1,369,294.52**	**5,230,361.40**

税金及附加包括房产税、土地使用税、环保税、印花税和专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税。

A.房产税、土地使用税按照现行有效的税收优惠政策中的计税依据及税率计算，环保税按历史年度平均数预测未来年度；印花税按照其占历史年度营业收入的平均比重预测未来年度。项目公司的主要税种的计税依据和税率如下：

表：项目公司的主要税种的计税依据和税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算、简易计税）	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计算缴纳	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	2%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%
房产税	从价计征-房产税计价部分原值的 70%	1.2%
土地使用税	实际占用的土地面积	1.5 元/平方米/年
其他税费	按照国家和地方有关规定缴纳	

B.项目公司现行有效的优惠税收政策及批文如下：

根据财政部 税务总局公告 2023 年第 5 号《财政部 国家税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

根据国家税务局《国家税务局关于对交通部门的港口用地征免土地使用税问题的规定》（〔89〕国税地字第 123 号），对港口的码头（即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等）用地，免征土地使用税。

2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间、2026 年度的税金及附加预测中均考虑了以上现行的城镇土地使用税的税收优惠政策，因土地使用税税额标准处于较低水平，即使上述现行税收优惠政策被取消，预计也不会对标的不动产项目的可供分配现金流测算产生重大不利影响。

C.专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税：根据税务相关法规和实务操作，对于专项计划从项目公司收取的利息或利息性质的收入适用简易计税办法，按 3%的征收率缴纳增值税，并按实际缴纳增值税的 12%税率缴纳增值税附加税。

13）管理费用

表：管理费用预测情况

单位：元

项目	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
基金管理人报酬	1,207,342.47	4,790,000.00
基金托管费	60,367.12	235,893.33
发行费用	1,800,000.00	-
其他费用等	480,188.68	1,920,754.72
合计	**3,547,898.27**	**6,946,648.05**

管理费用包括管理人报酬、托管费、发行费用及其他费用等。

A.管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬主要包括基金管理人及计划管理人费用，托管费主要包括基金托管费及专项计划托管费。

本基金的管理费按本基金募集资金金额的 0.20%的年费率计提。管理费计算方法如下：

H＝E×0.20%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

H 为每季度应计提的基金管理费

E 为本基金募集资金金额（含募集期利息）；若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）

本基金的托管费按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的 0.01%的年费率计提。托管费计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产（《基金合同》生效日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）；若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）。

计算 2026 年度托管费的基金资产净值按照基金募集资金加上 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间基金净利润并减去预计宣告分配的 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算。

假设基金层面的管理人报酬、托管费当年计提当年支付。

B.发行费用：募集本基金所发生的相关发行费用。

C.其他费用：本基金的其他费用为存续期内的专业服务费和管理人员薪酬。其中专业服务费包括审计费、资产评估费、律师费、信息披露费等，依据对预测期间预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测，按照每年度含税金额140.00万元进行预测，管理人员薪酬参照本基金预计聘请管理人员的数量和市场询价进行预测，按照每年度60.00万元进行预测。其他费用中存续期不足一年的按时间比例折算。

14）财务费用

表：财务费用预测情况

单位：元

项目	2025年10月1日至2025年12月31日止期间预测	2026年度预测
长期借款利息	3,744,144.44	14,651,000.00
合计	**3,744,144.44**	**14,651,000.00**

本基金的财务费用为长期借款利息。

A.长期借款利息依据项目公司的《固定资产贷款合同》进行预测。预测期内，贷款利率假设按照基准日5Y LPR-51bp（1个bp为0.01%），即2.99%进行预测。假设项目公司在2025年10月1日至2025年12月31日止期间、2026年度不偿还借款本金。

B.假设本基金存放银行的均为活期存款且平均余额较小，银行存款的利息收入预测为0.00元。

15）所得税费用

预测期间所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。基于专项计划与项目公司在基金成立之后的股东借款安排，预测期内项目公司需要支付给专项计划的股东借款利息费用均能够进行税前抵扣，考虑相关税务抵扣后无产生需纳税的应纳税所得额。基于上述假设，预测期内预计的所得税费用为0.00元。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。

16）可供分配测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能发生的应收款项坏账准备、可能发生的营业外收支项目，因此，预测期间内，资产减值损失、营业外收入和营业外支出金额为 0.00 元。

（6）预测可供分配金额计算表附注和具体假设

1）应收和应付项目变动金额为应收账款、合同负债、应付利息等预测金额变动产生的金额。本基金依据项目公司历史实际收款情况对项目公司的收款进行预测，分别计算 2024 年度的应收账款和合同负债周转率，并预计相关结算方式和周转率于预测期间不变。本基金依据已签订的《固定资产贷款合同》的付息约定进行预测并预计付息方式于预测期间不变。假设本基金在预测期间内的税金均当期支付。

2）未来资本性支出主要为收益年期内，主要是建筑物、构筑物一机器设备和一其他设备及软件等设施设备的更换支出，以及配合生产规模增长所需的新增资产支出。经分析项目公司的固定资产和无形资产构成类型、使用时间、使用状况、更新的周期、生产规划以及新增资产计划等，预计每年所需的更新支出。

在评估预测中，项目公司未来每年资本性支出的平均值为 890.23 万元。本基金假设 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间不发生资本性支出，于 2026 年度假设发生 890.23 万元（不含税）的资本性支出并于当年年末支付。

3）未来合理的相关支出预留主要为未来合理期间内的运营费用，包括未来合理期间内的运营管理服务费、保险费、基金费用、应付账款及应交税费、预留的不可预见费等。2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间和 2026 年度合理的相关支出预留金额分别为 50.00 万元和 500.00 万元。

7、预测合并现金流量表预测附注和具体假设

1）不动产项目运营收到的现金包含港口作业包干费、停泊费、库场使用费、粮油廊道输送费等营业收入、增值税销项发生额及相关应收账款、合同负债余额在预测期内的变动。假设预测期内收入能够按合同约定定期收取，不会发生坏账。由于吞吐量（吞吐量上限为 1,093.80 万吨）每年存在一定涨幅，因此营业收入、增值税销项发生额在预测期内也会相应上涨。

2）购买商品、接受劳务支付的现金包含营业成本中的运营管理服务费用、保险费、海域使用金。

3）支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用。项目公司预测期各项税费假设当年 12 月 31 日前完成支付。

4）支付其他与经营活动有关的现金包含支付的基金管理费、托管费和其他费用。

5）购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为本基金发生的重大资本性支出。

6）收购不动产项目公司股权所支付的现金净额为本基金的募集资金扣除预留费用和向项目公司发放的借款，剔除项目公司带入的现金后，取得不动产项目向原始权益人支付的现金净额。

7）发行基金份额收到的现金为不动产基金发行基金份额募集的资金。

8）偿还借款利息支付的现金为项目公司偿还固定资产贷款的借款利息金额。

4、期初现金余额的具体构成及重要提示

根据《可供分配金额测算审核报告》，项目公司期初带入的现金金额为 1,283.82 万元，此款项为标的不动产项目于评估基准日预收的含税港口费用余额，为评估基准日备考资产负债表的合同负债（不含税金额）与其他流动负债（待转销项税额）合计对应的货币资金。上述货币资金应与标的不动产项目一并重组注入项目公司，从而扣减收购标的不动产项目所支付的现金金额。

标的不动产项目存在预收港口费用系由其业务收款模式决定，即客商原则上应于每条船靠泊前预付该船港口作业包干费，标的不动产项目收到预付款后，将款项确认为合同负债与待转销项税额，船舶离港后，根据作业确认单据进行结算，差额部分实行多退少补，并将相应金额由合同负债结转计入主营业务收入。

基于上述预收款业务模式，于评估基准日的预收港口费用余额属于标的不动产项目尚未履行完毕合同义务而收到的客商预付款项，实际履行合同义务和确认收入的时点晚于评估基准日，发生于《可供分配金额测算审核报告》的预测期间，故评估基准日对应预收港口费用的货币资金与标的不动产项目一并重组至项目公司形成期初现金余额具备合理性。假设评估基准日的预收港口费用余额对应的合同义务均在 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间履行完毕并于该期间确认收入，则项目公司的期初货币资金就转化为了该期间可用于分配的运营收益，故纳入 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间的可供分配金额具备

合理性。

5、可供分配金额和评估现金流存在差异的原因

《评估报告》与《可供分配金额测算报告》对现金流预测的口径不同，《评估报告》的范围基于与标的不动产项目相关的流动资产、固定资产、无形资产及流动负债，《可供分配金额测算报告》基于公募基金获得的标的不动产项目100%股权，并考虑了标的不动产项目层面的外部银行借款及公募基金层面发生的费用和基金管理人对合理预留项的假设，因此《评估报告》与《可供分配金额测算报告》预测的现金流结果不宜直接对比，选取“息税折旧摊销前利润（EBITDA）扣除资本性支出”指标进行比较。2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间、2026 年度差异分别为 -14.92%和 -8.91%。2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间，《评估报告》与《可供分配金额测算报告》差异超 5%的原因为当期假设专项计划收取内部关联借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税、基金管理人和托管人报酬、交易环节相关费用、专业服务费和管理人员薪酬等其他管理费用；上述费用在《可供分配金额测算报告》中考虑，未在《评估报告》中考虑。

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度可分配的金额与上述 EBITDA 扣除资本性支出存在差异，主要差异产生原因为财务费用、应收应付调整、项目公司重组交易带入的期初现金余额的分配、基金管理人基于审慎假设每年预留的不可预见费和合理运营费用。

表：《评估报告》和《可供分配金额测算报告》预测现金流的差异情况

单位：元

	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测值		**2026 年度预测值**		**差异原因**
报告类型	**评估报告**	**可供分配金额测算报告**	**评估报告**	**可供分配金额测算报告**	
营业收入	47,573,800.00	47,573,800.00	197,952,000.00	197,952,000.00	无差异
付现成本	17,836,502.74	26,017,991.54	65,616,204.21	91,259,464.58	
运营管理支出、保险费、海域使用金及税金	17,836,502.74	18,725,948.83	65,616,204.21	64,431,455.13	主要系专项计划收取借款利息产生的不可抵扣的增值税及附加税

	2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间预测值		2026 年度预测值		差异原因
报告类型	评估报告	可供分配金额测算报告	评估报告	可供分配金额测算报告	
财务费用	-	3,744,144.44	-	14,651,000.00	项目公司固定资产贷款产生的借款利息《评估报告》未涉及
管理人报酬与托管费	-	1,267,709.59	-	5,025,893.33	《评估报告》未涉及
其他管理费用	-	2,280,188.68	-	1,920,754.72	2025 年 10-12 月期间的差异为本基金交易环节的相关费用及未来需发生的专业服务费和管理人员薪酬，2026 年度的差异为需发生的专业服务费和管理人员薪酬，《评估报告》均未涉及
EBITDA	29,737,297.26	25,299,952.90	132,335,795.79	121,343,535.42	
资本性支出	-	-	8,902,324.44	8,902,324.44	无差异
EBITDA-资本性支出	29,737,297.26	25,299,952.90	123,433,471.35	112,441,210.98	
《可供分配金额测算报告》较《评估报告》之差异	-14.92%		-8.91%		

6、存续期分派计划

根据本基金《基金合同》约定，本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。基金管理人将根据不动产经营情况和市场情况，在不影响基金份额持有人利益的情况下，适当增加每年收益分配的次数。

（二）资本性支出

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，标的不动产项目资本性支出[5]平均为每年 1,778.58 万元，其中 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出金额较高，累计支付 6,474.70 万元，主要是由于支付粮油物流中心一期工程项目的工程尾款和 2、3 号粮油码头土地出让金导致，此项支出属于标的不动产项目建设一次性大额支出，主要包括粮油物流中心一期筒仓项目二阶段工程尾款、粮油连接廊道工程尾款和 2、3 号粮油码头项目土地出让金，不属于未来运营期间常态化发生支出，剔除后 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月资本性支出平均为每年 364.24 万元。

表：标的不动产项目近 3 年及一期末的固定资产结构

单位：万元

年份	资本性支出		常态化资本性支出总额
	总额	其中：非常态化资本性支出	
2025 年 1-9 月	1,721.18	1,669.41	51.77
2024 年	3,270.99	2,679.05	591.94
2023 年	1,482.54	955.30	527.23
2022 年	194.96	-	194.96
平均	**1,778.58**	**1,414.34**	**364.24**

未来资本性支出主要为收益年期内，对机器设备及其他设备等设施设备的更换支出，以及配合生产规模增长所需的新增资产支出。经分析项目公司的固定资产和无形资产构成类型、使用时间、使用状况、更新的周期、生产规划以及新增资产计划等，预计每年所需的更新支出。

在评估预测中，项目至预测年限届满预计资本性支出合计为 38,295.54 万元，每年平均值为 896.69 万元。评估预测水平高于剔除非常态化资本性支出因素影响后的历史三年一期平均水平，相关预测假设较为合理。

根据《运营管理服务协议》规定，存续期内运营管理机构每年上报资本性支出预算时，预算金额应不超过当年资本性支出上限值（资本性支出上限值为初始发行时的评估预测设定的资本性支出年度费用加计往前资本性支出结余）。若资

[5] 资本性支出=在建工程本年新增（不含资本化利息金额）-在建工程本年减少+固定资产本年新增

本性支出超过年初预算，则超出部分由项目公司在当年运管费中进行扣除，并于次年相应减少资本性支出上限值，将上一年度扣除运管费对运营管理机构进行补回。上述资本性支出安排，保证了资本性支出不会超过评估预测值，具有合理性。

三、敏感性分析

可供分配金额测算报告中可供分配金额预测基于多项假设进行，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项可能并非如预期发生，因此，可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额预测的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期间内，营业收入和付现营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感性分析结果如下：

表：2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日止期间敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动%
营业收入	上升 5%	29,912,726.70	32,196,021.80	7.63
营业收入	下降 5%	29,912,726.70	27,626,969.76	-7.64
付现成本	上升 5%	29,912,726.70	29,078,017.52	-2.79
付现成本	下降 5%	29,912,726.70	30,744,974.05	2.78

表：2026 年度敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动%
营业收入	上升 5%	120,944,871.65	130,448,992.14	7.86
营业收入	下降 5%	120,944,871.65	111,437,414.54	-7.86
付现成本	上升 5%	120,944,871.65	117,849,161.33	-2.56

付现成本	下降 5%	120,944,871.65	124,037,245.36	2.56

（四）分派率及 IRR

基于本次基金模拟发售规模为人民币 23.95 亿元（实际发售规模根据发售结果最终确定），2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间、2026 年度可供分配现金预测值分别为人民币 29,912,726.70 元和 12,0944,871.65 元，年化现金流分派率预测值分别为 4.96%（年化）、5.05%，基金存续期内部收益率（IRR）为 6.31%。

截至评估基准日，10 年期国债收益率为 1.8605%，本基金 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间预测分派率超过 10 年期国债收益率 3.0946%、2026 年度预测分派率超过 10 年期国债收益率 3.1894%，基金存续期内部收益率（IRR）超过 10 年期国债收益率 4.4508%。

四、重要现金流提供方情况

（一）基本情况

2024 年，标的不动产项目的重要现金流提供方包括客商 1、客商 2、客商 3 及关联方大沽口国际物流，重要现金流提供方情况如下：

表：标的不动产项目重要现金流提供方情况

客户名称	与原始权益人关联关系	业务性质	2024 年收入情况		2024 年吞吐量情况	
			金额（万元）	占整体比例	金额（万吨）	占整体比例
客商 1	第三方	货物代理	8,865.78	40.68%	249.17	46.69%
客商 3	第三方	粮食储备	4,009.89	18.40%	88.46	16.58%
客商 2	第三方	粮油加工	3,422.50	15.70%	84.83	15.90%
大沽口国际物流	原始权益人子公司	货物代理	3,222.73	14.79%	59.25	11.10%
合计/占整体比例			**19,520.90**	**89.56%**	**481.72**	**90.27%**

从重要现金流提供方的吞吐量和收入占比来看，标的不动产项目的客商较为集中，符合行业特征。一方面，海运行业普遍采用货物代理模式，对于具备区域优势的货物代理容易逐渐形成规模效应。另一方面，本项目所在大沽口港区已形成北方最大的粮油食品加工基地，标的不动产项目通过架设直通工厂的粮油运输

综合管廊，打造出“前港后厂”产业空间布局。受益于“前港后厂”的运营模式，标的不动产项目主要收入来源于周边已建厂的大型粮油生产加工企业和政策性粮食储备企业，其均与标的不动产项目建立了长期、稳定、深入的合作关系，具备较强的合作粘性且需求旺盛。

表：重要现金流提供方合作情况

客户名称	业务性质	周边建厂情况	首次合作年份	累计合作期限
客商 1	货物代理	客商 1 作为货物代理穿透后，货物实际使用者客商 4、客商 5 均已在项目周边建厂	2015 年	超 10 年
客商 3	粮食储备	已在项目周边建厂	2016 年	超 9 年
客商 2	粮油加工	已在项目周边建厂	2014 年	超 10 年
大沽口国际物流	货物代理	未建厂，业务模式为货物代理，无需加工生产或仓储	2021 年	超 4 年

（二）各客商情况

1、客商 1

（1）基本情况

客商 1 为本项目重要现金流提供方之一，基本情况如下。

表：客商 1 基本情况

公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	600 万人民币
设立（工商注册）日期	2012 年 12 月
所属行业	交通运输、仓储和邮政业
经营范围	许可项目:出入境检疫处理;烟草制品零售。（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:报关业务;报检业务;国际货物运输代理;国内货物运输代理;国内集装箱货物运输代理;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;劳务服务（不含劳务派遣）;食品销售（仅销售预包装食品）;装卸搬运;停车场服务;物业管理;城市绿化管理;畜牧机械销售;农业机械销售;化工产品销售（不含许可类化工产品）;木材销售;家具销售;办公用品销售;建筑材料销售;塑料制品销售;橡胶制品销售;日用百货销售。（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）

（2）主营业务情况

客商 1 主要从事国际货物运输代理、国内货物运输代理、国内集装箱货物运输代理、普通货物仓储服务、出入境检疫处理以及烟草制品零售等业务。

（3）经营情况

客商 1 深耕天津临港区域十余年，专注于为港口企业提供高效、合规的进出口代理服务，凭借丰富的行业经验、优质的客户资源和卓越的服务能力，已成为天津临港代理领域的标杆企业。

（4）财务状况

根据客商 1 提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年客商 1 营业收入分别为 0.89 亿元、1.08 亿元和 1.15 亿元，期末总资产分别为 0.22 亿元、0.15 亿元和 0.22 亿元，客商 1 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

（5）公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 1 无公开披露的主体信用评级。

（6）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，客商 1 与原始权益人无关联关系，自 2015 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 10 年，同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

（7）历史支付义务履行情况

截至尽职调查基准日，客商 1 历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

（8）最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站

（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 1 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 1 具备较好的履约能力。

（9）与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，客商 1 实现吞吐量分别为 249.17 万吨和 199.38 万吨，实现收入分别为 8,865.78 万元和 7,348.82 万元。客商 1 主要经营货物代理业务，穿透后的客商共有 3 家企业，分别是客商 4、客商 5 和客商 7，其中客商 4 和客商 5 在最近 3 年及一期吞吐量占客商 1 代理总吞吐量的比重超过 99.7%。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	199.38	249.17
占比全年吞吐量情况	59.48%	46.69%
总收入情况（万元）	7,348.82	8,865.78
占比全年总收入情况	53.61%	40.68%

2、客商 2

（1）基本情况

客商 2 为本项目重要现金流提供方之一，基本情况如下。

表：客商 2 基本情况

公司类型	有限责任公司
注册资本	56,000 万人民币
设立（工商注册）日期	2009 年 8 月
所属行业	批发和零售业
经营范围	法律、法规禁止的,不得经营;应经审批的,未获审批前不得经营;法律、法规未规定审批的,自主经营

（2）主营业务情况

客商 2 主要从事大豆饲料加工、食用油加工、油脂中转及贸易等。

（3）经营情况

客商 2 成立于 2009 年，是深交所主板上市国有控股企业下属公司，是为实现对京津冀地区粮油市场宏观调控，抵御市场风险的重要骨干企业。

（4）财务状况

经适当核查客商 2 所属上市公司公开披露信息，客商 2 所属上市公司的植物油加工产能主要集中在客商 2。根据上市公司公开披露 2022 年-2024 年年度报告，客商 2 所属上市公司总资产分别为 61.05 亿元、64.97 亿元和 67.01 亿元，营业收入分别为 128.58 亿元、116.02 亿元和 114.35 亿元，客商 2 总资产分别为 24.94 亿元、24.06 亿元和 25.45 亿元，营业收入分别为 66.23 亿元、55.67 亿元和 46.10 亿元，客商 2 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

（5）公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 2 无公开披露的主体信用评级，其所属上市公司公开披露的主体信用评级为 AA+。

（6）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，客商 2 与原始权益人无关联关系，自 2014 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 10 年以上，合同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

（7）历史支付义务履行情况

截至尽职调查基准日，客商 2 历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

（8）最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站

（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 2 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 2 具备较好的履约能力。

（9）与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，客商 2 实现吞吐量分别为 84.83 万吨和 65.93 万吨，实现收入分别为 3,422.50 万元和 2,397.87 万元。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	65.93	84.83
占比全年吞吐量情况	19.67%	15.90%
收入情况（万元）	2,726.25	3,422.50
占比全年总收入情况	19.89%	15.70%

客商 2 已于本项目周围建设加工厂，并通过公共粮食廊道与本项目相连接，可基本实现由本项目至客商 2 的全自动粮食运输，除上述情况外，本项目不涉及与客商 2 的定制化服务情况。

3、客商 3

（1）基本情况

客商 3 为本项目重要现金流提供方之一，基本情况如下。

表：客商 3 基本情况

公司类型	有限责任公司
注册资本	28,000 万人民币
设立（工商注册）日期	2011 年 11 月
所属行业	交通运输、仓储和邮政业
经营范围	粮食、油脂、油料仓储（危险品、煤炭及有污染性货物除外）及中转服务;自营和代理货物及技术进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

（2）主营业务情况

客商 3 主要从事粮食、油脂、油料仓储及中转服务、自营和代理货物及技术进出口等业务。

（3）经营情况

客商 3 成立于 2011 年，是涉及国家安全和国民经济命脉的国有大型重要骨干企业的重要下属公司。

（4）财务状况

经适当核查公开披露信息，其 2022 年-2024 年末总资产分别为 9.39 亿元、9.45 亿元和 10.37 亿元，营业收入分别为 0.74 亿元、0.48 亿元和 0.98 亿元，客商 3 财务情况预计可支撑不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

（5）公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 3 无公开披露的主体信用评级。

（6）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，客商 3 与原始权益人无关联关系，自 2016 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间长达 9 年，合同期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

（7）历史支付义务履行情况

截至尽职调查基准日，客商 3 历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

（8）最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、

“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 3 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 3 具备较好的履约能力。

（9）与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，客商 3 实现吞吐量分别为 88.46 万吨和 61.34 万吨，实现收入分别为 4,009.89 万元和 2,776.51 万元。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	61.34	88.46
占比全年吞吐量情况	18.30%	16.58%
收入情况（万元）	2,776.51	4,009.89
占比全年总收入情况	20.25%	18.40%

客商 3 已于本项目周围建设加工厂，并通过公共粮食廊道与本项目相连接，可基本实现由本项目至客商 3 的全自动粮食运输，除上述情况外，本项目不涉及与客商 3 的定制化服务情况。

4、大沽口国际物流

（1）基本情况

大沽口国际物流为本项目重要现金流提供方之一，基本情况如下。

表：大沽口国际物流基本情况

公司名称	天津大沽口国际物流有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	5,000 万人民币
设立（工商注册）日期	2014 年 12 月 23 日
法定代表人	任会生
所属行业	交通运输、仓储和邮政业

经营范围	一般项目:国际船舶代理;国际货物运输代理;海上国际货物运输代理;陆路国际货物运输代理;国内货物运输代理;国内船舶代理;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;化工产品销售（不含许可类化工产品）;船舶租赁;劳务服务（不含劳务派遣）;装卸搬运;租赁服务（不含许可类租赁服务）;销售代理;建筑材料销售;报关业务;金属材料销售;化肥销售;煤炭及制品销售;建筑装饰材料销售;畜牧渔业饲料销售;农副产品销售;停车场服务;物业管理;无船承运业务;木材销售;纸浆销售;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;非居住房地产租赁;集中式快速充电站;电动汽车充电基础设施运营;太阳能发电技术服务;风力发电技术服务;发电技术服务;非食用植物油销售。(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:道路货物运输（不含危险货物）;海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）;食品销售。(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）

（2）主营业务情况

大沽口国际物流以多式联运和运输代理为主要业务。

（3）经营情况

大沽口国际物流成立于 2014 年，为原始权益人的全资子公司，以多式联运和运输代理为主要业务。本项目直接重要现金流提供方为大沽口国际物流，但穿透后的现金流提供方为多方且均为非关联方，穿透后现金流来源于关联方的比例为 0%。

（4）财务状况

根据大沽口国际物流提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年大沽口国际物流营业收入分别为 2.06 亿元、2.09 亿元和 2.35 亿元，期末总资产分别为 3.66 亿元、2.59 亿元和 2.88 亿元，大沽口国际物流财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

（5）公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，大沽口国际物流无公开披露的主体信用评级。

（6）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，大沽口国际物流为原始权益人的全资子公司，自 2021 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间超 4 年。

（7）历史支付义务履行情况

截至尽职调查基准日，大沽口国际物流历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

（8）最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，大沽口国际物流最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。大沽口国际物流具备较好的履约能力。

（9）与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，大沽口国际物流实现吞吐量分别为 59.25 万吨和 7.36 万吨，实现收入分别为 3,222.73 万元和 636.17 万元。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	7.36	59.25
占比全年吞吐量情况	2.20%	11.10%
收入情况（万元）	636.17	3,222.73
占比全年总收入情况	4.64%	14.79%

大沽口国际物流自 2021 年开始与原始权益人持续稳定合作，合作时间超 4 年。此外，标的不动产项目与该客商暂未约定定制化安排。

5、客商 4

（1）基本情况

客商 4 并非本项目直接客商，而是通过客商 1 作为货物代理，经由本项目装卸货物，基本情况如下。

表：客商 4 基本情况

公司类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
注册资本	39,874.97 万人民币
设立（工商注册）日期	2009 年 12 月
所属行业	科学研究和技术服务业
经营范围	许可项目:食品生产;食品销售;饲料生产;饲料添加剂生产;食品添加剂生产。(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:饲料原料销售;食品进出口;饲料添加剂销售;包装材料及制品销售;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;塑料制品制造;塑料包装箱及容器制造;畜牧渔业饲料销售;货物进出口;食品添加剂销售。(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）

（2）主营业务情况

客商 4 主要业务涵盖了特种饲料蛋白生产、油籽油料加工等多个领域。除了农产品加工业务外，食品销售也是客商 4 的主营业务之一。

（3）经营情况

客商 4 为外商投资企业法人独资企业，成立于 2009 年，是世界 500 企业在中国的重要布局，其集团公司是全球领先的农产品贸易与加工企业之一。客商 4 已经入驻在标的不动产项目后方并建立生产作业基地（包含 12 座筒仓），地理区位与产业链价值均与标的基础施设项目深度绑定。客商 4 涵盖了特种饲料蛋白生产、油籽油料加工等多个领域。除了农产品加工业务外，食品销售也是客商 4 的主营业务之一，其核心产品线广泛涵盖了包括食用油在内的多种食品类别，产品主要覆盖北京市、天津市、河北省、河南省等省市。

（4）财务状况

根据客商 4 提供的最近三年审计报告，2022 年-2024 年客商 4 营业收入分别为 64.01 亿元、65.65 亿元和 60.93 亿元，期末总资产分别为 14.04 亿元、16.14 亿元和 12.82 亿元，客商 4 财务情况预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展，历史履约情况正常、履约能力稳定。

（5）公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 4 无公开披露的主体信用评级。

（6）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，客商 4 与原始权益人无关联关系，客商 4 通过货物代理客商 1 经由不动产项目装卸货物，不直接与本项目产生业务往来。

（7）历史支付义务履行情况

截至尽职调查基准日，客商 4 通过货物代理客商 1 经由不动产项目装卸货物，不直接与本项目产生业务往来。客商 1 历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

（8）最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 4 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 4 具备较好的履约能力。

（9）与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，客商 4 通过货物代理客商 1 实现吞吐量分别为 88.46 万吨和 61.34 万吨。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	106.79	132.57
占比全年吞吐量情况	31.86%	24.84%

占客商 1 吞吐量情况	53.56%	53.21%

客商 4 已于本项目周围建设加工厂，并通过公共粮食廊道与本项目相连接，可基本实现由本项目至客商 4 的全自动粮食运输，除上述情况外，本项目不涉及与客商 1 或客商 4 的定制化服务情况。

6、客商 5

（1）基本情况

客商 5 并非本项目直接客商，而是通过客商 1 作为货物代理，经由本项目装卸货物，基本情况如下。

表：客商 5 基本情况

公司类型	有限责任公司（中外合资）
注册资本	4,653.90 万美元
设立（工商注册）日期	2007 年 6 月
所属行业	制造业
经营范围	生产、加工、销售油籽油料、植物油、蛋白饼粕及其深加工产品;油籽油料、谷物、蛋白饼粕的批发销售。（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）

（2）主营业务情况

客商 5 主营业务是以优质的进口大豆为原料，生产豆粕、大豆原油等产品。

（3）经营情况

客商 5 为一家大型农产品加工企业，成立于 2007 年，由世界 500 强公司与知名跨国企业合资组建。客商 5 的主营业务是以优质的进口大豆为原料，生产豆粕、大豆原油等产品。客商 5 主产品豆粕作为饲料的核心蛋白原料，主要销往北京、天津、河北、山东等地区的饲料集团及大型养殖企业；产品大豆原油作为豆油精炼企业的加工原料以及国家储备物资，主要销往天津及周边的油脂精炼厂以及国家储备库，同时有部分产品作为饲料用油销往周边饲料生产企业，为北京、天津、河北等地区的肉、蛋、奶及食用油稳定供应，对平抑物价起到积极的作用。

（4）财务状况

客商 5 为某美股上市公司的中国境内运营平台之一，因保密原因未提供 2022 年-2024 年度的审计报告，该上市公司 2022 年-2024 年营业收入分别为 672.32 亿美元、595.40 亿美元和 531.08 亿美元，期末总资产分别为 245.80 亿美元、253.72

亿美元和 248.99 亿美元。考虑到客商 5 所属的美股上市公司规模较大、财务状况稳健，且客商 5 自 2017 年以来选择标的不动产项目作为其进口粮食的首选作业码头，预计可支撑标的不动产项目相关业务的稳定开展。

（5）公司主体评级情况

经适当核查，截至尽职调查基准日，客商 5 无公开披露的主体信用评级。

（6）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，客商 5 与原始权益人无关联关系，客商 5 通过货物代理客商 1 经由不动产项目装卸货物，不直接与不动产项目合作。

（7）历史支付义务履行情况

截至尽职调查基准日，客商 5 通过货物代理客商 1 经由不动产项目装卸货物，不直接与本项目产生业务往来。客商 1 历史支付义务履行良好，不存在欠缴情况。

（8）最近 3 年内是否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、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、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（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.nfra.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至查询日，客商 5 最近三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、重大税收违法失信案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。客商 5 具备较好的履约能力。

（9）与本项目有关的其他情况

2024 年度和 2025 年 1-9 月，客商 5 通过货物代理客商 1 实现吞吐量分别为 116.60 万吨和 92.59 万吨。

年份	2025 年 1-9 月	2024 年
吞吐量（万吨）	92.59	116.60
占比全年吞吐量情况	27.62%	21.85%
占客商 1 吞吐量情况	46.44%	46.80%

客商 5 已于本项目周围建设加工厂，除上述情况外，本项目不涉及与客商 1 或客商 5 的定制化服务情况。

（三）收费合同重要条款情况

标的不动产项目存在预收港口费用系由其业务收款模式决定，即客商原则上应于每条船靠泊前预付该船港口作业包干费，标的不动产项目收到预付款后，将款项确认为合同负债与待转销项税额，船舶离港后，根据作业确认单据进行结算，差额部分实行多退少补，并将相应金额由合同负债结转计入主营业务收入。

第五章 对业务参与人的尽职调查

一、对发起人的尽职调查

（一）基本情况

表 发起人基本情况表

事项	内容
公司名称	天津临港投资发展集团有限公司
企业类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	樊在义
统一社会信用代码	91120116MAE21FAT1P
注册资本	2,000,000 万元
成立日期	2024 年 9 月 29 日
营业期限	2024 年 9 月 29 日至 2074 年 9 月 28 日
注册地址	天津滨海新区临港经济区渤海十二南路 2336 号临港商务大厦 B 座 4 层

经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；土地使用权租赁；机械设备销售；运输设备租赁服务；特种设备出租；房地产开发经营；自有资金投资的资产管理服务；商业、饮食、服务专用设备销售；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；财务咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；工程管理服务；货物进出口；进出口代理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；城市绿化管理；环境应急治理服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；企业总部管理；陆地管道运输；装卸搬运；港口货物装卸搬运活动；粮油仓储服务；仓储设备租赁服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；污水处理及其再生利用；水资源管理；非金属矿及制品销售；金属材料销售；金属制品销售；金属矿石销售；建筑材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；粮食收购；初级农产品收购；食用农产品批发（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：投资管理；道路货物运输（不含危险货物）深海海底区域资源勘探开发；建设工程施工；港口经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）设立情况及存续情况

临港发展成立于2024年9月29日，注册资本为200亿元，由天津港保税区国有资产监督管理局设立，企业类型为有限责任公司。

截至2025年9月30日，除上述披露情况外，发起人无其他股权变动情况。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况及其历史变动情况

截至2025年9月30日，天津港保税区国有资产监督管理局持有临港发展100%的股权，临港发展的控股股东和实际控制人均为天津港保税区管理委员会。

发起人股权结构、控股股东和实际控制人历史变动情况详见本节之“（二）设立情况及存续情况”。

（四）发起人及其股东涉及外资的情况

截至尽调基准日，发起人临港发展不存在涉及外资的情况。

（五）组织架构、治理结构和内部控制情况

1、股东会

公司不设股东会，履行出资人职责的机构依法对公司行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针、中长期发展战略规划；

（2）决定公司的投资方向、投资规模和投融资计划，按照有关规定批准公司有关重大投资方案；

（3）委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；

（4）审议批准公司的年度财务预算方案和年度财务决算方案；

（5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）审议批准董事会的年度工作报告；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（8）决定公司主营业务范围；

（9）对发行公司债券作出决定；

（10）对公司合并、分立、改制、变更公司形式、上市、申请破产、解散和清算等事项作出决定；

（11）批准公司对外担保方案；

（12）批准数额以上的公司重大财产处置方案；

（13）批准规定数额以上的公司对外捐赠方案；

（14）批准依法应当报经股东决定的国有股权转让等产权管理事项；

（15）批准公司章程和章程修改方案；

（16）法律法规规定的其他职权；

2、党委

公司党委由党员大会选举产生，每届任期一般为 5 年。任期届满应当按期进行换届选举。党委书记、董事长一般由一人担任，党员总经理担任党委副书记。

公司党委发挥领导作用，把方向、管大局促落实，依照规定讨论和决定公司重大事项。主要职责是：

（1）加强公司党的政治建设，坚持两个“一以贯之”，筑牢国有企业的“根”和“魂”，坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导

全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致；

（2）深入学习和贯彻习近平新时中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的方针路线政策，监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织在本公司贯彻落实，推动公司担负职责硬命，聚焦主责主业，服务国家重大战略，全面履行经济责任、政治责任、社会责任；

（3）研究讨论公司重大经营管理事项，支持董事会和经理层依法行使职权；

（4）加强对公司选人用人的领导和把关，抓好企业领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设；

（5）履行公司党风廉政建设主体责任，领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸；

（6）加强基层党组织建设和党员队伍建设，团结带领职工群众积极投身公司改革发展；

（7）领导公司思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作，领导公司工会、共青团、妇女组织等群团组织。

3、董事会

董事会由包括外部董事和 1 名职工董事在内的 7 名董事组成，其中 6 名董事由保税区管委会或保税区国资局委派，另 1 名职工董事由公司职工大会民主选举产生。

董事会对股东和公司负责，行使下列职权：

（1）制订公司的发展战略和中长期发展规划；

（2）制订公司年度投资计划，决定公司投资方案；

（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（6）制订发行公司债券方案；

（7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（8）制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

（9）制订公司国有资产转让方案；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）决定公司内部管理机构的设置，决定子企业的设立和撤销；

（12）根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

（13）根据有关规定和程序，聘任、解聘公司总经理、副总经理等公司高级管理人员，根据董事长提名聘任解聘董事会秘书，按照有关规定，决定公司高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

（14）制定公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

（15）决定公司的风险管理体系、内部控制体系违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，对公司风险管理内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

（16）听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

（17）批准规定数额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助；

（18）制订公司对外担保方案，批准公司对内担保方案；

（19）制定董事会年度工作报告；

（20）法律、行政法规、本章程规定保税区管委会授权行使的其他职权。

4、经理层

公司设总经理 1 名，副总经理 4 名，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理。董事会闭会期间，总经理向董事长报告工作。

（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

（3）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

（4）根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

（5）拟定发行公司债券方案及规定数额以上的其他融资方案，批准规定数额以下的其他融资方案；

（6）拟定公司的资产抵押、质押、保证等担保方案；

（7）拟订公司规定数额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司规定数额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

（8）拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

（9）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

（10)拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；

（11）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

（12）拟订公司的改革、重组方案；

（13）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

（14）按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

（15）拟订公司的收入分配方案；

（16）拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投冬责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（17）建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

（18）协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

（19）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

（20）法律、行政法规、本章程规定和董事会授权行使的其他职权。

（六）发起人近 1 年审计报告及一期财务报告

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对临港发展 2024 年末的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《天津临港投资发展集团有限公司 2024 年度合并审计报告》（中喜财审 2025S02753 号）；临港发展编制了 2025 年 9 月 30 日的资产负债表与 2025 年 1-9 月的利润表与现金流量表，尚未经审计。

1、基本财务数据

（1）资产负债表

表：临港发展近 1 年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	480,224.15	276,181.64
衍生金融资产	49.98	-
应收票据	31,148.59	1,610.21
应收账款	2,480,727.10	2,366,509.31
预付款项	129,511.75	40,753.27
其他应收款	2,779,703.61	2,893,615.70
存货	4,515,041.99	4,454,007.85
合同资产	1,185.33	-
一年内到期的非流动资产	13,451.10	15,156.05
其他流动资产	6,912.13	6,263.34
流动资产合计	**10,437,955.74**	**10,054,097.36**
非流动资产：		
长期应收款	82,954.97	93,420.01
长期股权投资	241,581.76	258,409.76
其他权益工具投资	106,407.03	147,210.16
其他非流动金融资产	75,508.00	43,338.00
投资性房地产	830,227.94	825,850.97
固定资产	415,000.55	422,047.63
在建工程	131,395.14	127,830.42
使用权资产	80,993.18	1,631.66
无形资产	136,652.64	57,574.55
开发支出	55.00	55.00
商誉	6.21	6.21
长期待摊费用	131,819.75	18,318.17
递延所得税资产	3,932.30	14,334.67
其他非流动资产	387,198.61	346,551.25

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
非流动资产合计	**2,623,733.07**	**2,356,578.45**
资产总计	**13,061,688.81**	**12,410,675.81**
流动负债：		
短期借款	465,425.08	276,446.29
应付票据	5,000.00	-
应付账款	124,111.38	124,451.48
预收款项	146,745.58	147,238.20
合同负债	30,935.05	28,321.07
应付职工薪酬	4,253.71	5,136.91
应交税费	-80,482.13	-57,960.02
其他应付款	2,988,367.46	3,418,391.90
一年内到期的非流动负债	778,388.68	760,615.85
其他流动负债	37,958.00	20,088.50
流动负债合计	**4,500,702.82**	**4,722,730.19**
非流动负债：		
长期借款	3,223,397.11	2,351,264.06
应付债券	303,000.74	318,025.26
租赁负债	709.94	907.92
长期应付款	1,126,992.12	730,328.49
递延收益	70,771.63	71,513.79
递延所得税负债	20,456.57	47,958.63
其他非流动负债	20,000.00	20,000.00
非流动负债合计	**4,765,328.11**	**3,539,998.16**
负债合计	**9,266,030.92**	**8,262,728.34**
所有者权益：		
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	346,401.99	205,636.50
其他综合收益	3,150.78	3,683.29

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
专项储备	99.54	-
盈余公积	18.67	18.67
未分配利润	12,461.06	53,718.41
归属于母公司所有者权益合计	2,362,132.04	2,263,056.87
少数股东权益	1,433,525.85	1,884,890.60
所有者权益合计	**3,795,657.89**	**4,147,947.47**
负债和所有者权益总计	**13,061,688.81**	**12,410,675.81**

（2）利润表

表：临港发展近 1 年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
一、营业总收入	966,450.60	1,050,465.96
其中：营业收入	966,450.60	1,050,465.96
二、营业总成本	**1,016,344.06**	**1,125,487.07**
其中：营业成本	882,950.56	965,122.01
税金及附加	4,890.17	7,214.23
销售费用	7,662.64	10,905.19
管理费用	21,268.73	24,665.95
研发费用	174.24	-
财务费用	99,397.73	117,579.70
加：其他收益	1,527.38	9,342.94
投资收益（损失以“—”号填列）	5,266.13	46,498.78
汇兑收益（损失以“—”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	780.93
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-706.39	-2,618.79
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-14.04	-5.51
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	**-43,820.39**	**-21,022.76**
加：营业外收入	16,565.21	140,582.68
减：营业外支出	2,814.07	14,406.09
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	**-30,069.25**	**105,153.83**
减：所得税费用	8,225.11	26,774.89
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	**-38,294.35**	**78,378.94**
（一）按经营持续性分类：	-	-
1．持续经营净利润（净亏损以“-”号填	-38,294.35	78,378.94

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
列）		
2．终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类：		
1．归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-36,487.60	56,597.08
2．少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,806.76	21,781.86
六、其他综合收益的税后净额	-601.18	790.97
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-601.18	722.87
1．不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
2．将重分类进损益的其他综合收益	-601.18	722.87
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	68.10
七、综合收益总额	**-38,895.53**	**79,169.91**
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-37,088.78	57,319.94
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-1,806.76	21,849.96

（3）现金流量表

表：临港发展近 1 年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,022,789.08	1,015,370.64
收到的税费返还	297.65	408.83
收到其他与经营活动有关的现金	1,488,606.57	895,611.62
经营活动现金流入小计	**2,511,693.31**	**1,911,391.09**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,003,210.57	1,058,444.79
支付给职工以及为职工支付的现金	18,734.11	24,444.58
支付的各项税费	85,535.62	47,148.73

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
支付其他与经营活动有关的现金	1,496,572.31	397,475.32
经营活动现金流出小计	**2,604,052.60**	**1,527,513.42**
经营活动产生的现金流量净额	**-92,359.30**	**383,877.67**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	29,691.25	81,976.08
取得投资收益收到的现金	4,157.35	39,455.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25.54	13,911.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	7,054.89	-167,474.74
收到其他与投资活动有关的现金	6,818.47	4,460.99
投资活动现金流入小计	**47,747.50**	**-27,670.81**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75,453.28	29,359.36
投资支付的现金	14,181.60	102,827.25
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	22,125.49	-297.76
支付其他与投资活动有关的现金	-	451.33
投资活动现金流出小计	**111,760.37**	**132,340.18**
投资活动产生的现金流量净额	**-64,012.87**	**-160,010.99**
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	23,095.90	21,009.89
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	1,260,290.79	946,293.92
收到其他与筹资活动有关的现金	1,538,931.42	2,351,939.63
筹资活动现金流入小计	**2,822,318.11**	**3,319,243.45**
偿还债务支付的现金	1,380,316.62	1,410,163.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	227,784.06	296,360.36

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	900,218.35	1,787,957.17
筹资活动现金流出小计	**2,508,319.03**	**3,494,480.77**
筹资活动产生的现金流量净额	**313,999.08**	**-175,237.32**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		**-17.27**
五、现金及现金等价物净增加额	**157,626.92**	**48,612.09**
加：期初现金及现金等价物余额	118,266.91	66,566.96
六、期末现金及现金等价物余额	**275,893.83**	**115,179.05**

2、财务分析

（1）资产负债构成分析

表：临港发展近 1 年及一期资产构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	480,224.15	3.68%	276,181.64	2.23%
衍生金融资产	49.98	0.00%	-	
应收票据	31,148.59	0.24%	1,610.21	0.01%
应收账款	2,480,727.10	18.99%	2,366,509.31	19.07%
预付款项	129,511.75	0.99%	40,753.27	0.33%
其他应收款	2,779,703.61	21.28%	2,893,615.70	23.32%
存货	4,515,041.99	34.57%	4,454,007.85	35.89%
合同资产	1,185.33	0.01%	-	
一年内到期的非流动资产	13,451.10	0.10%	15,156.05	0.12%
其他流动资产	6,912.13	0.05%	6,263.34	0.05%
流动资产合计	**10,437,955.74**	**79.91%**	**10,054,097.36**	**81.01%**
非流动资产：				

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
长期应收款	82,954.97	0.64%	93,420.01	0.75%
长期股权投资	241,581.76	1.85%	258,409.76	2.08%
其他权益工具投资	106,407.03	0.81%	147,210.16	1.19%
其他非流动金融资产	75,508.00	0.58%	43,338.00	0.35%
投资性房地产	830,227.94	6.36%	825,850.97	6.65%
固定资产	415,000.55	3.18%	422,047.63	3.40%
在建工程	131,395.14	1.01%	127,830.42	1.03%
使用权资产	80,993.18	0.62%	1,631.66	0.01%
无形资产	136,652.64	1.05%	57,574.55	0.46%
开发支出	55.00	0.00%	55.00	0.00%
商誉	6.21	0.00%	6.21	0.00%
长期待摊费用	131,819.75	1.01%	18,318.17	0.15%
递延所得税资产	3,932.30	0.03%	14,334.67	0.12%
其他非流动资产	387,198.61	2.96%	346,551.25	2.79%
非流动资产合计	**2,623,733.07**	**20.09%**	**2,356,578.45**	**18.99%**
资产总计	**13,061,688.81**	**100.00%**	**12,410,675.81**	**100.00%**

截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的资产总计分别为 12,410,675.81 万元和 13,061,688.81 万元，公司成立以来，总资产规模逐步增长。

从资产结构来看，截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的流动资产分别为 10,054,097.36 万元和 10,437,955.74 万元，占总资产的比重分别为 81.01%和 79.91%，主要包括应收账款、其他应收款和存货等；非流动资产分别为 2,356,578.45 万元和 2,623,733.07 万元，占总资产的比重分别为 18.99%和 20.09%，主要包括投资性房地产、固定资产和长期股权投资等。流动资产和非流动资产的占比较为稳定。

（2）负债结构分析

表：临港发展近 1 年及一期负债构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	465,425.08	5.02%	276,446.29	3.35%
应付票据	5,000.00	0.05%	-	-
应付账款	124,111.38	1.34%	124,451.48	1.51%
预收款项	146,745.58	1.58%	147,238.20	1.78%
合同负债	30,935.05	0.33%	28,321.07	0.34%
应付职工薪酬	4,253.71	0.05%	5,136.91	0.06%
应交税费	-80,482.13	-0.87%	-57,960.02	-0.70%
其他应付款	2,988,367.46	32.25%	3,418,391.90	41.37%
一年内到期的非流动负债	778,388.68	8.40%	760,615.85	9.21%
其他流动负债	37,958.00	0.41%	20,088.50	0.24%
流动负债合计	**4,500,702.82**	**48.57%**	**4,722,730.19**	**57.16%**
非流动负债：				
长期借款	3,223,397.11	34.79%	2,351,264.06	28.46%
应付债券	303,000.74	3.27%	318,025.26	3.85%
租赁负债	709.94	0.01%	907.92	0.01%
长期应付款	1,126,992.12	12.16%	730,328.49	8.84%
递延收益	70,771.63	0.76%	71,513.79	0.87%
递延所得税负债	20,456.57	0.22%	47,958.63	0.58%
其他非流动负债	20,000.00	0.22%	20,000.00	0.24%
非流动负债合计	**4,765,328.11**	**51.43%**	**3,539,998.16**	**42.84%**
负债合计	**9,266,030.92**	**100.00%**	**8,262,728.34**	**100.00%**

截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的负债总计分别为 8,262,728.34 万元和 9,266,030.92 万元。从负债结构来看，截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的流动负债分别 4,722,730.19 万元和 4,500,702.82 万元，占总负债的比重分别为 57.16%和 48.57%，主要包括短期借款和其他应付款等；非流动负债分别为 3,539,998.16 万元和 4,765,328.11 万元，占总负债的比重分别为 42.84%和

51.43%，主要包括长期借款、应付债券和长期应付款等。

（3）现金流分析

表：临港发展近 1 年及一期现金流量分析表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
经营活动现金流入小计	2,511,693.31	1,911,391.09
经营活动现金流出小计	2,604,052.60	1,527,513.42
经营活动产生的现金流量净额	**-92,359.30**	**383,877.67**
投资活动现金流入小计	47,747.50	-27,670.81
投资活动现金流出小计	111,760.37	132,340.18
投资活动产生的现金流量净额	**-64,012.87**	**-160,010.99**
筹资活动现金流入小计	2,822,318.11	3,319,243.45
筹资活动现金流出小计	2,508,319.03	3,494,480.77
筹资活动产生的现金流量净额	**313,999.08**	**-175,237.32**
期末现金及现金等价物余额	**275,893.83**	**115,179.05**

2024 年度和 2025 年 1-9 月，临港发展经营活动产生的现金流量净额分别为 383,877.67 万元和-92,359.30 万元，2025 年 1-9 月发起人经营活动产生的现金流量净额为负主要系 2025 年前三季度下属公司积极参与区域资产盘活运营，支付运营款较多所致；投资活动产生的现金流量净额分别为-160,010.99 万元和-64,012.87 万元，临港发展成立之初，受处置子公司及其他营业单位以及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支出增加的影响，投资活动产生的现金流处于净流出状态；筹资活动产生的现金流量净额分别为-175,237.32 万元和 313,999.08 万元；期末现金及现金等价物余额分别为 115,179.05 万元和 275,893.83 万元。

（4）盈利能力分析

表：临港发展近 1 年及一期盈利能力指标表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
营业总收入	**966,450.60**	**1,050,465.96**
营业总成本	**1,016,344.06**	**1,125,487.07**
其中：营业成本	882,950.56	965,122.01

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
税金及附加	4,890.17	7,214.23
销售费用	7,662.64	10,905.19
管理费用	21,268.73	24,665.95
研发费用	174.24	-
财务费用	99,397.73	117,579.70
加：其他收益	1,527.38	9,342.94
营业利润	**-43,820.39**	**-21,022.76**
利润总额	**-30,069.25**	**105,153.83**
净利润	**-38,294.35**	**78,378.94**

2024 年度和 2025 年 1-9 月，临港发展营业总收入分别为 1,050,465.96 万元和 966,450.60 万元，其中主要收入来源为商业贸易业务、码头运营及港口服务及工程施工业务；营业利润分别为-21,022.76 万元和-43,820.39 万元；净利润分别为 78,378.94 万元和-38,294.35 万元，其中主要利润来源于码头运营及港口服务业务，2025 年 1-9 月期间净利润为负数主要系土地补偿收入减少及合并范围变化导致，对发起人实际经营活动无不利影响。

（5）偿债能力分析

表：临港发展近 1 年及一期偿债能力指标

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动比率	2.32	1.71
速动比率	1.32	0.98
资产负债率	70.94%	66.58%

注：上述指标的计算公式如下：

1）流动比率＝流动资产 / 流动负债；

2）速动比率＝（流动资产-存货）/ 流动负债；

3）资产负债率=负债总额/资产总额。

截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，临港发展的流动比率分别为 1.71 倍和 2.32 倍，具备良好的短期偿债能力；速动比率分别为 0.98 倍和 1.32 倍；资产负债率分别为 66.58%和 70.94%，资产负债结构相对合理，长期负债主要由长期借款和

应付债券等构成，临港发展信用评级良好，具备较强的偿还有息负债的能力。

（七）发起人公司资信情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），截至查询日，临港发展不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日，临港发展在最近三年内不存在重大违法违规或不诚信记录的情况，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，或被暂停或者限制融资的情形。；

二、对原始权益人的尽职调查

（一）基本情况

表：原始权益人基本情况表

事项	内容
公司名称	天津临港港务集团有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）

法定代表人	李占友
统一社会信用代码	91120116758144489J
注册资本	360,000 万元
成立日期	2004 年 3 月 26 日
营业期限	2004 年 3 月 26 日至 2044 年 3 月 25 日
注册地址	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号
经营范围	许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动；国内船舶代理；国际船舶代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；货物进出口；船舶拖带服务；国内集装箱货物运输代理；集装箱维修；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；木材销售；纸浆销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；化肥销售；煤炭及制品销售；金属制品销售；畜牧渔业饲料销售；建筑装饰材料销售；电子专用设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；食用农产品批发；食用农产品零售。（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）

（二）设立情况及存续情况

临港港务成立于 2004 年 3 月 26 日，成立时名称为天津临港工业港务有限公司（以下简称“临港工业港务”），初始注册资本 1.60 亿元，由天津临港建设开发有限公司（以下简称“临港建设”）及天津贻成集团有限公司（以下简称“天津贻成”）和天津世纪集团有限公司（以下简称“天津世纪”）共同出资组建。后经数次注册资本变更，至 2011 年 3 月 14 日注册资本为 6.00 亿元。

临港工业港务于 2011 年 3 月 29 日正式更名为临港港务。2013 年 5 月 30 日，临港建设对临港港务增资 12.00 亿元，临港港务注册资本及实缴资本变更为 18.00 亿元。同年 6 月 25 日，临港建设对临港港务增资 8.00 亿元，注册资本及实缴资本变更为 26.00 亿元。

2021 年 12 月 20 日，临港建设将持有的临港港务的 100%股权转让至天津兴港产业发展有限公司（以下简称“兴港产发”），兴港产发成为临港港务的唯一股东。

2024 年 4 月 23 日，临港港务股东天津兴港建设工程有限公司（原名“天津兴港产业发展有限公司”，以下简称“兴港建工”）出具股东决定，对临港港务增资 10.00 亿元，临港港务注册资本变更为 36.00 亿元。同年 8 月 1 日，兴港建工将持有的临港港务的 100%股权转让至临港控股，临港控股成为临港港务的唯一股东。

截至 2025 年 9 月 30 日，除上述披露情况外，原始权益人无其他股权变动情况。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况及其历史变动情况

截至2025年9月30日，临港控股持有临港港务100%的股权，临港港务的控股股东为临港控股，实际控制人为天津港保税区国有资产监督管理局。

股权结构、控股股东和实际控制人历史变动情况相见本节之“（二）设立情况及存续情况”。

（四）主要原始权益人及其股东涉及外资的情况

截至尽调基准日，主要原始权益人及其股东不存在涉及外资的情况。

（五）组织架构、治理结构和内部控制情况

（六）原始权益人对不动产项目享有所有权或者经营权利的情况

是否对不动产项目享有所有权或者经营权利，且上述权利是否存在重大经济或者法律纠纷；不动产基金是否合法取得不动产项目的所有权或者经营权利；

（七）原始权益人近 3 年审计报告及一期财务报告

（八）原始权益人转让项目的合法合规性

对不动产项目的转让是否获得了合法有效的授权，是否获得了外部有权机构审批（如有）；涉及竞自持、竞配建等情形的，转让是否符合有关规定或者约定；

（九）原始权益人公司资信情况

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），截至查询日，临港港务不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日，临港港务在最近三年内不存在重大违法违规或不诚信记录的情况，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，或被暂停或者限制融资的情形。

（十）回收资金使用计划

原始权益人承诺将本项目的回收资金主要用于新的不动产项目建设，紧跟国家经济发展重点领域。结合原始权益人当前业务安排，不超过15%的净回收资金拟用于补充流动资金，不低于85%的净回收资金拟主要集中用于原始权益人下列项目建设。具体情况如下表所列：

表：不动产项目回收资金用途

项目名称	6-7号通用泊位项目	天津港大沽口港区15号通用泊位及14号延长段工程项目	38-41号通用码头项目	6-7号通用泊位南堆场项目

项目总投资（万元）		116,713	25,006	247,806	35,000
项目资本金缺口（万元）		38,300	25,006	247,806	35,000
建设地点（省、市）		天津市滨海新区	天津市滨海新区	天津市滨海新区	天津市滨海新区
建设主体		临港港务	临港港务	临港港务	临港港务
建设内容和规模		项目位于大沽口港区北侧岸线中部,已建2.3号粮油码头项目东部,建设两个基本10万吨级通用泊位,岸线长度584米,年设计吞吐量650万吨,并配套建设后方堆场、附建区等设施	项目位于大沽口港区西港池西侧岸线北端，南侧紧邻博迈科临港海洋重工建造基地码头，15号泊位拟建设一个3.5万吨级通用泊位，14号泊位延长段按5万吨级结构设计。岸线长度260米，设计吞吐量100-120万吨，并配套建设后方堆场	项目位于天津港大沽口港区东端，北侧紧邻大沽沙航道，东侧为防波堤口门，岸线总长度1,269.25米（拟建2个5万吨通用泊位、1个7万吨多用途泊位，1个10万吨多用途泊位，设计吞吐量740万吨），并配套建设后方堆场、附建区等设施，总面积约55.21万平方米	项目位于大沽口港区北侧岸线中部，已建2.3号粮油码头项目东部，占地面积约25万平方米，作为6-7号通用泊位项目的补充堆场
前期工作进展		码头主体建设中，后方堆场待建	谋划阶段	谋划阶段	谋划阶段
拟使用募集资金规模（万元）	临港港务	25,976	25,006	10,000	10,261
募集资金投入项目的具体方式	临港港务	注资	注资	注资	注资

原始权益人已出具《关于回收资金用途的承诺函》，承诺：

1、原始权益人将遵照规定使用回收资金。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，原始权益人将及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，原始权益人将向交易所提交回收资金投向变更报告并向省级发展改革委备案并说明情况。

2、原始权益人将按照监管政策要求尽快使用回收资金。

3、原始权益人将按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。

4、原始权益人将建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅或商业地产开发领域。

5、原始权益人承诺按照国家发改委制定的有关业务监管细则，在每季度结

束后5个工作日内向国家发改委投资司直接报送回收资金使用情况，同步抄送再投资项目涉及的省级发展改革委。

6、如违反上述承诺，原始权益人愿接受监管机关的相关处罚。”

原始权益人的控股股东临港控股和发起人临港发展已分别出具《关于募集资金监督的承诺函》，承诺：

“控股股东/发起人承诺按照申报的回收资金用途正常使用不动产基金的回收资金，除此之外不会以任何方式挪用不动产基金的回收资金，并将采取充分措施确保回收资金与控股股东/发起人运营及自有资金相隔离。此外，控股股东/发起人将严格监督原始权益人遵照相关法律法规、规范性文件、业务规则的相关规定使用回收资金。

三、对运营管理机构的尽职调查

（一）基本信息

1、运营管理统筹机构

表：运营统筹机构基本情况表

事项	内容
公司名称	天津临港投资控股集团有限公司
企业类型	有限责任公司
法定代表人	樊在义
主要负责人员	樊在义（党委书记、董事长）
统一社会信用代码	91120116660345 40XR
成立日期	2007年5月18日
营业期限	2007年5月18日至2057年5月17日
注册资本	1,871,179.4万元人民币
注册地址	天津市滨海新区临港经济区渤海十二南路2336号
经营范围	以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；机械设备销售；运输设备租赁服务；特种设备出租；自有资金投资的资产管理服务；商业、饮食、服务专用设备销售；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；财务咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；工

	程管理服务；货物进出口；进出口代理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：投资管理；房地产开发经营；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）

2、运营管理实施机构

表：运营管理实施基本情况表

事项	内容
公司名称	天津临港港务集团有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	李占友
主要负责人员	李占友（党委书记、董事长）
统一社会信用代码	91120116758144489J
注册资本	360,000 万元
成立日期	2004 年 3 月 26 日
营业期限	2004 年 3 月 26 日至 2044 年 3 月 25 日
注册地址	天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号
经营范围	许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动；国内船舶代理；国际船舶代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；货物进出口；船舶拖带服务；国内集装箱货物运输代理；集装箱维修；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；木材销售；纸浆销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；化肥销售；煤炭及制品销售；金属制品销售；畜牧渔业饲料销售；建筑装饰材料销售；电子专用设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；食用农产品批发；食用农产品零售。（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）

（二）设立、存续和历史沿革情况

1、运营管理统筹机构

临港控股于 2007 年 5 月 18 日在天津市工商行政管理局登记注册成立，企业法人营业执照注册号为 120107000021691，注册资本 10,000.00 万元，实收资本 10,000.00 万元。

运营管理统筹机构的历史严格情况如下所示：

表：运营管理统筹机构历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2007-5-18	设立	经天津市塘沽区人民政府的批准，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币资金 10,000.00 万元发起设立。
2	2007-10	第一次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 12,000.00 万元，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币形式出资。
3	2008-1	第二次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 29,500.00 万元。
4	2008-1	第三次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 37,700.00 万元，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币形式出资。
5	2008-8	第四次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 55,679.40 万元，由天津市塘沽区国有资产管理办公室以货币形式出资。
6	2009-4	出资人名称变更	将原天津市塘沽区国有资产管理办公室调整组建为天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会，发行人召开股东会并变更工商登记信息和公司章程，发行人的股东由塘沽区国有资产管理办公室变更为天津市塘沽区国有资产监督管理委员会。
7	2009-6	第五次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 200,000.00 万元，由天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资。
8	2009-8	第六次增资	根据公司股东会议决议，增加天津临港投资控股有限公司注册资本 116,300.00 万元，由天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资。
9	2010-1、2010-2、2010-2	第七、八、九次增资	第一次于 2010 年 1 月 31 日前增资 100,000.00 万元，第二次于 2010 年 2 月 10 日前增资 60,000.00 万元，第三次于 2010 年 2 月 28 日前增资 50,000.00 万元，由天津临港工业区管理委员会代天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资。
10	2014-2	出资人变更	公司出资人由天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会变更为天津市滨海新区国有资产监督管理委员会。
11	2014-12	第十次增资	根据《新区国资委关于天津临港投资控股有限公司增资的批复》（津滨国资产权【2014】86 号），滨海新区国资委以货币形式向发行人增资 60,000.00 万元

序号	发生时间	事件类型	基本情况
12	2016-2	第十一次增资	根据公司股东决定，决定变更公司注册资本金，由 731,179.40 万元变更为 931,179.40 万元，变更后，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以货币资金向公司增资至 931,179.40 万元，出资比例 100%。
13	2018	发行人主管单位变化	2003 年 6 月，原临港工业区为中国发改委规划成立的国家级石化基地，原临港产业区是通过围海造地而形成的具有港口功能的工业园区，发行人位于原临港工业区，上级主管部门为原临港工业区管委会，2010 年，原临港工业区和原临港产业区整合成为原临港经济区，上级主管部门为原临港经济区管委会，2018 年，原天津临港经济区管委会与原天津空港经济区管委会合并为天津港保税区，上级主管部门为天津港保税区管委会。
14	2020-3	第十二次增资	根据公司股东决定，决定变更公司注册资本金，由 931,179.40 万元变更为 1,871,179.40 万元，变更后，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以货币资金向公司增资至 1,871,179.40 万元，出资比例 100%。
15	2021-8	股权划转	天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会将 8.3967%股权无偿划转给天津中联置业有限公司。
16	2024-11	控股股东、实际控制人变更	控股股东由天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会变更为天津港保税区国有资产监督管理局；实际控制人由天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会变更为天津港保税区管理委员会。

2、运营管理实施机构

详见本章之“二、对原始权益人的尽职调查”之“（二）设立情况及存续情况”。

（二）股权结构

1、运营管理统筹机构

截至 2025 年 9 月 30 日，临港发展持有临港控股 91.6033%的股权，是临港控股的控股股东，实际控制人为天津港保税区管理委员会。

2、运营管理实施机构

截至 2025 年 9 月 30 日，临港控股持有临港港务 100%的股权，临港港务的控股股东为临港控股，实际控制人为天津港保税区管理委员会。

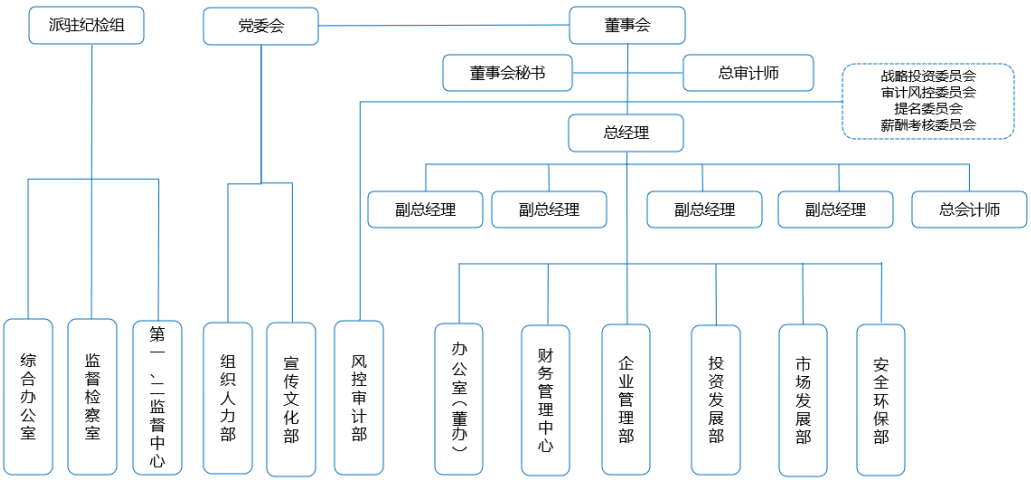
（三）组织架构和治理结构

1、运营管理统筹机构

（1）组织架构

运营统筹机构的组织架构图如下图所示：

图：临港控股组织架构图



临港控股下设以下职能部门，各部门的主要职责如下：

组织人力部：负责党建、组织发展、干部管理、招聘、培训、薪酬福利、员工考核、劳动关系管理以及社保、公积金、个税核算等工作。

宣传文化部：负责宣传，企业文化，工会群团。

风控审计部：负责审计管理、法务管理、风控管理、制度管理、合同管理等工作。

办公室（董办）：负责行政、文秘与档案管理工作，党委会、经办会、董事会会务管理工作，外联与公共关系工作，信访工作，信息化管理工作，后勤管理等相关工作。

财务管理中心：负责财务管理、预算、资金、间接融资、税务、会计、债务管理及外派财务人员管理，社保、公积金、个税等缴纳工作。

企业管理部：负责战略规划、国企改革、经营分析、经营业绩考核、董事会制度建设、董事履职监督和评价、产权登记工作。

投资发展部：负责投资分析、投资项目管理、资本运作等工作，组织对外担

保的审查论证等相关工作；负责直接融资，评级工作。负责固定资产及无形资产管理、资产证券化、土地与海域管理等工作、评估备案。

市场发展部：负责资产盘活运营、招商工作。

安全环保部：负责项目策划、建设项目管理、安全环保管理、招标采购管理、安委会日常管理等工作。

第一、第二监督中心：负责监督执纪问责工作。

（2）治理结构

临港控股严格按照《公司法》的要求，不断完善公司法人治理结构建设、规范运作，加强公司制度建设。临港控股已建立了符合现代企业制度要求的较为规范的法人治理框架，设立了股东会、董事会、监事会，聘任了管理层。

1）股东会

临港控股设立了股东会，股东会行使下列职权：

①决定公司的经营方针、中长期发展战略规划；

②决定公司的投资方向、投资规模和投融资计划，按照有关规定批准公司有关重大投资方案；

③委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；

④审议批准公司的年度财务预算方案和年度财务决算方案；

⑤ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥ 审议批准董事会的年度工作报告；

⑦ 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

⑧ 决定公司主营业务范围；

⑨ 对发行公司债券作出决定；

⑩对公司合并、分立、改制、变更公司形式、上市、申请破产、解散和清算等事项作出决定；

⑪批准公司对外担保方案；

⑫批准规定数额以上的公司重大财产处置方案；

⑬批准规定数额以上的公司对外捐赠方案；

⑭批准依法应当报经股东决定的国有股权转让等产权管理事项；

⑮批准公司章程和章程修改方案；

⑯法律法规规定的其他职权。

就前款审议批准公司利润分配方案事宜，由全体股东按照出资比例行使表决权，经代表半数以上表决权的股东通过；如股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上盖章。

2）董事会

根据公司章程，公司设董事会，董事会由包括外部董事和 1 名职工董事在内的 7 名董事组成，其中 6 名董事由临港发展委派，另 1 名职工董事由公司职工代表大会选举产生。公司董事每届任期三年，任期届满履行公司章程相关程序后可以连任。外部董事在本公司连续任职不得超过两届。

董事会设立战略投资委员会、提名委员会、薪酬考核委员会、审计风控委员会，并可根据实际工作需要设其他专门委员会。专门委员会是董事会的专门工作机构，主要由董事组成，为董事会决策提供咨询和建议，对董事会负责。董事会专门委员会负责制定各自的工作规则，具体规定各专门委员会的组成、职责、工作方式、议事程序等内容，经董事会批准后实施。专门委员会在公司章程规定和董事会授权范围内履行职责不得以董事会名义作出任何决定。

提名委员会主任委员由党委书记、董事长担任；审计风控委员会的主任委员由外部董事担任。

专门委员会成员和主任委员由董事长提出人选建议，公司董事会通过后生效。

公司董事会设董事长 1 名，董事长由临港发展依据保税区管委会的决定从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

①制订公司的发展战略和中长期发展规划；

②制订公司年度投资计划，决定公司投资方案；

③制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

④制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑤制订公司增加或者减少注册资本的方案；

⑥制订发行公司债券方案；

⑦制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

⑧制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

⑨制订公司国有资产转让方案；

⑩制定公司的基本管理制度；

⑪决定公司内部管理机构的设置，决定子企业的设立和撤销；

⑫根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

⑬根据有关规定和程序，聘任、解聘公司总经理、副总经理等公司高级管理人员，根据董事长提名聘任解聘董事会秘书，按照有关规定，决定公司高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

⑭制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

⑮决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

⑯听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

⑰批准规定数额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助；

⑱制订公司对外担保方案，批准公司对内担保方案；

⑲制定董事会年度工作报告；

⑳法律、行政法规、章程规定和保税区管委会授权行使的其他职权。

3）经理层

根据公司章程，公司设总经理 1 名，副总经理 4 名，对董事会负责，向董事

会报告工作，接受董事会的监督管理。董事会闭会期间，总经理向董事长报告工作。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

①主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

②拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

③拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

④根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

⑤拟订发行公司债券方案及规定数额以上的其他融资方案，批准规定数额以下的其他融资方案；

⑥拟订公司的资产抵押、质押、保证等担保方案；

⑦拟订公司规定数额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司规定数额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

⑧拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

⑨拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

⑩拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；

⑪拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

⑫拟订公司的改革、重组方案；

⑬按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

⑭按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

⑮拟订公司的收入分配方案；

⑯拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

⑰建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

⑱协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

⑲提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

⑳法律、行政法规、章程规定和董事会授权行使的其他职权。

（3）管理制度与风险控制制度

临港控股重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，临港控股结合自身实际情况，制定并不断完善了包括公司治理、经营管理、制度管理、综合管理、财务管理、采购管理、风险管理、安全生产管理等在内的一系列的内部控制制度。

截至 2025 年 9 月 30 日，临港控股总体风险可控，未发生对公司产生重大不利影响的重大风险事件。

2、运营管理实施机构

详见本章之“二、对原始权益人的尽职调查”之“（五）组织架构、治理结构和内部控制情况”。

（四）持续经营能力

1、运营管理统筹机构

（1）业务模式

临港控股是天津港保税区下属的国有企业，业务范围覆盖了原临港经济区的滩涂开发、市政等重大施工项目，以及码头运营及港口服务经营等领域，是临港经济区唯一从事围海造陆项目的工程施工的实施主体。作为天津临港经济区重要的开发建设主体，为临港经济区的发展做出了突出贡献。

（2）持续经营能力

近年来，伴随着原临港经济区的持续快速发展，临港控股不断加大改革力度，强化经营管理，资产规模持续增长，综合实力持续提升，已发展成为法人治理结构完善、主业突出、资产明晰、商业化运营的国有大型企业。

作为天津港保税区重要的项目建设和国有资本投资主体，临港控股在当地经济发展中发挥重要作用，且能够得到所在地政府及股东多方面的有力支持，具备较强的持续经营能力。

2、运营管理实施机构

详见本报告之“第二章 不动产 SPV 公司和项目公司主要情况”之“四、同业竞争及关联交易”之“（一）同业竞争”。

（五）不动产运营管理资质（如有）

项目公司民安国泰拟通过重组方式取得标的不动产项目资产权属，并基于届时其对标的不动产项目资产权属、根据《港口法》《港口经营管理规定》《港口危险货物安全管理规定》等规定办理以项目公司民安国泰为权利主体的经营码头不动产所需的《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》，民安国泰可于上述《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》办理后取得对 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目的港口经营资质。

根据交通运输部 2020 年 12 月修订颁布的《港口经营管理规定》，从事港口经营需要依法取得《港口经营许可证》，且《港口经营许可证》有效期为 3 年，到期前 30 日需申请办理延续手续。《港口危险货物安全管理规定》第二十三条规定，所在地港口行政管理部门应当自受理申请之日起 30 日内作出许可或者不予许可的决定。符合许可条件的，应当颁发《港口经营许可证》，并对每个具体的危险货物作业场所配发《港口危险货物作业附证》。因此，项目公司将每三年申请换发《港口经营许可证》和《港口危险货物作业附证》以持续获得不动产项目经营资质。

为缓释经营资质在不动产基金存续期内存在展期的相关风险，本基金设置了完善的运营安排及风险应对预案，包括：

（1）《运营管理服务协议》已约定运营管理机构服务内容包括积极协调并确保项目公司向有权主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与不动产资产运营相关的或满足届时法律法规所要求的其他各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料，并持续满足。

（2）不动产项目运营报告中披露港口经营许可证等经营资质变化（若有）及有效期情况。

（六）同类型不动产项目运营管理经验

1、运营管理统筹机构

临港控股作为运营管理统筹机构，其主营业务之一就是港口物流，积累了丰富的运营经验，具有一定的运营优势。运营与产业协同方面，通过架设直通腹地工厂的粮油综合廊道，打造出“前港后厂”产业空间布局，实现港产融合；构建公路、铁路、管道、海运四位一体的物流联运体系，提高物流效率。临港控股坚持以客户为中心的服务理念，秉持“业务为核，客户至上”理念，凭借货源掌控、资源配置和作业质量优势打造核心竞争力。安全与智慧港口建设方面，临港控股完善责任体系，落实安全环保管理体系，强化应急管理，保障了港区的安全。

2、运营管理实施机构

标的不动产项目所在的大沽口港区为国家粮食安全战略实施的重要沿海港口、重要粮食进境口岸，依托其交通优势形成粮食运输网络中的关键节点，肩负起粮食保通保畅和民生保障的重任，构建辐射京冀的粮食格局，持续发挥粮食运输“压舱石、顶梁柱”作用，夯实国家粮食运输安全的海运支撑，已形成北方最大的粮油食品加工基地。临港港务作为运营管理实施机构，自 2011 年成立以来，一直负责大沽口港区公共岸线、航道、防波堤的开发建设、运营及进出港船舶调度管理工作。目前临港港务持有并运营的万吨级以上泊位 14 个，其中自营通用泊位 7 个、自营专业化粮油泊位 2 个、下属参控股公司液体化工泊位 5 个；后方堆场总面积约 100 万平方米及 28.6 万吨仓容的粮食筒仓，固定资产累计超 50 余亿元。临港港务目前持有并运营的同类码头与配套设施情况如下表所示：

表：运营的其他码头与配套设施情况表

序号	码头类型	资产持有主体	原始权益人持股比例	资产名称	所在地区	资产状态	运营情况
1	通用泊位	临港港务	100%（直接持有）	1A 号通用码头项目	天津市滨海新区天津港保税区	已运营，起始运营时间：2010 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2,623.26 万元、2,237.06 万元和 2,998.42 万元
2		临港港务	100%（直接持有）	10-14 号通用泊位项目和仓储物流中心一期工程项目		已运营，10-11 号通用泊位项目、12-14 号通用泊位项目、仓储物流中心一期工程项目起始运营时间分别为 2012 年 12 月、2016 年 12 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 31,876.67 万元、33,374.35 万元和 37,086.18 万元

序号	码头类型	资产持有主体	原始权益人持股比例	资产名称	所在地区	资产状态	运营情况
3		临港港务	100%（直接持有）	18 号通用泊位项目和仓储物流中心二期工程项目		已运营，18 号通用泊位项目、仓储物流中心二期工程项目起始运营时间分别为 2015 年 3 月、2022 年 10 月	2022 年-2024 年实现营业收入 5,304.23 万元、3,652.46 万元和 5,023.61 万元
4	液体化工泊位	天津临港思多而特码头有限公司	60%	5-6 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：5 号码头：2006 年 12 月，6 号码头：2012 年 5 月	2022 年-2024 年实现营业收入 6590.01 万元、5466.39 万元和 5752.61 万元
5		天津临港孚宝渤化码头有限公司	40%	7-8 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2012 年 1 月	2022 年-2024 年实现营业收入 4903.48 万元、4586.87 万元和 6249.4 万元
6		天津临港威而豪石化码头有限公司	51%	9 号液体化工码头		已运营，起始运营时间：2015 年 3 月	2022 年-2024 年实现营业收入 2651.01 万元、2803.79 万元和 1264.03 万元

临港港务拥有自动化的粮食筒仓和仓储系统，可实现对温度、湿度、通风等环境因素的精准控制，为粮食存储提供良好的环境条件，防止粮食霉变、虫害等，保障粮食品质。同时，先进的仓储管理系统可以实现对粮油库存的精准管理，方便客户随时了解货物存储情况。

在运输模式上临港港务积极创新：开展“公转铁+散改集”运输，开辟了京津冀粮食物流新通道。通过与各方紧密配合，优化流程，能够有效缩短铁路专用线直通车的装车等待时间，提高装车效率。

临港港务具备完善的安全管理体系，能够确保粮油码头运营的安全。从粮油装卸过程中的操作规范，到仓储环节的防火、防潮、防虫等措施，再到运输过程中的安全监管，都有严格的制度和流程，全力保障粮油在码头运营过程中的安全。临港港务运营团队在长期的运营过程中积累了丰富的经验，对于粮油码头运营中的各个环节，如货物装卸、仓储管理、质量检测等都有专业的团队和成熟的操作流程，能够高效、规范地处理各种业务，保证粮油码头的稳定运营。

信息化管理系统是临港港务运营的智慧大脑。通过引入先进的港口管理信息平台，临港港务实现了对港口物流全流程的实时监控与精准调度。从货物进港的

信息录入、仓储位置分配，到装卸作业指令下达、船舶离港安排，每一个环节都在信息化系统的高效统筹下有序推进。这不仅减少了人为操作失误，还使得各部门之间的沟通协作更加顺畅，能够迅速响应客户需求，为客户提供准确的货物位置查询、运输状态更新等服务，增强了客户满意度与忠诚度，在物流服务质量方面树立了良好口碑。

此外，临港港务设有船舶调度指挥中心，对航道进行独立、统一管理、安排船舶动态，保障船舶高效通航，提升港口运营效率，增强港口吸引力和竞争力。现海关、海事、边检等口岸联检部门均已入驻，为客户提供便捷“一站式”服务，提高货物通关效率，降低客户运营成本。

（六）运营管理人员情况

1、运营管理统筹机构

（1）主要运营管理人员情况

运营管理统筹机构为基金的不动产项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员，基金的不动产项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉港口项目运营管理业务流程，主要的运管管理人员情况如下表所示：

表：运营管理统筹机构的主要人员情况

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
党委书记、董事长	樊在义	男	1974 年 10 月	硕士研究生	历任天津港保税区规划建设局环保科副科长、科长，天津港保税区安全监督和环境保护局环境保护科科长，天津港保税区安全监督和环境保护局副局长，天津港保税区城市管理局副局长，天津港保税区城市环境管理局副局长、局长，天津港保税区规划国土和建设交通局局长。现任临港控股党委委员、书记、董事长。主持公司党委、董事会全面工作。
党委副书记、总经理	种杨	男	1986 年 2 月	硕士研究生	历任中国长城资产管理公司一级业务员、天津办事处代理业务副主管，工银金融租赁有限公司运营管理部经理、风险资产管理部经理、风险资产管理部高级经理、风险资产管理部副总经理、风险资产管理处置中心副总经理，天津滨海新区国有资本投资运营有限公司副总经理、天津滨海智慧集团总经理（兼）、滨海国投资本（私募基金）执行董事（兼），现任临港控股党委委员、副书记、董事、总经理。主持公司经营管理全面工作。
副总经理	李占友	男	1972 年 1 月	硕士研究生	历任天津机械设备进出口公司财务部经理、财务负责人、天津摩天鑫荣有限公司财务负责人、临港港务财务部副部长、财务部部长兼商务部部长、总经理助理、副总经理、总经理、天津临港铁路建设发展有限公司

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
					党支部书记、董事长、临港建设党支部书记、临港控股总经济师、天津粮油商品交易所股份有限公司党支部书记、董事长。现任临港控股副总经理兼任临港港务党委书记、董事长，负责临港控股直接融资、信用评级、投资管理、资产管理工作；主持临港港务党委、董事会工作。
总会计师	周泉	男	1981 年 11 月	硕士研究生	历任天津市地方财政局津南区分局职员，天津泰达工程管理咨询有限公司职员，天津港保税区财政局科员、副主任科员、主任科员、国库科科长、预算科科长，现任临港控股总会计师。负责间接融资、预算管理、财务核算、税务工作、资金支出审核工作。

（2）公司人员构成

截至 2025 年 9 月 30 日，临港控股本部共有员工 74 人，其中高级管理人员及中级管理人员共 27 人。

按学历分布，现有博士 2 名，硕士 37 名，本科生 35 名，合计 74 名。本科及以上学历占比 100%，占比与 2024 年末持平。

表：运营管理统筹机构的人员结构

年份		2025 年 9 月 30 日			2024 年末	
		总量（人数）	占比（%）	较上年变化率（%）	总量（人数）	占比（%）
人员构成	人员总量	74	100.0%	2.8%	72	100.0%
	其中:高级管理人员	9	12.2%	12.5%	8	11.1%
	其中:中级管理人员	18	24.3%	20.0%	15	20.8%
学历	博士	2	2.7%	0.0%	2	2.8%
	硕士	37	50.0%	2.8%	36	50.0%
	本科	35	47.3%	2.9%	34	47.2%
	本科及以上占比自有人员比重	74	100.0%		72	100.0%

2、运营管理实施机构

（1）主要运营管理人员情况

运营管理实施机构为基金的标的不动产项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员，基金的标的不动产项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉港口场目运营管理业务流程，运管管理主要人员情况如下表所示：

表：运营管理实施机构的主要人员情况

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
党委书记、董事长	李占友	男	1972 年 1 月	硕士研究生	历任天津机械设备进出口公司任财务部经理、财务负责人、天津摩天鑫荣有限公司财务负责人、临港港务财务部副部长、财务部部长兼商务部部长、总经理助理、副总经理、总经理、天津临港铁路建设发展有限公司党支部书记、董事长、临港建设党支部书记、临港控股总经济师、天津粮油商品交易所股份有限公司党支部书记、董事长。现任临港控股副总经理兼任临港港务党委书记、董事长，主持临港港务公司党委和董事会工作。
总经理	吴海涛	男	1969 年 6 月	本科	历任天津港第一港埠公司调度室业务员、单船计划员、集装箱业务员、调度员、值班主任、副主任、主任、总经理助理、副总经理，天津港（集团）有限公司调度指挥中心副主任，天津港新兴建材基地筹备组副组长，天津港中煤华能煤码头有限公司党委副书记、代理总经理、总经理，天津港焦炭码头公司党委副书记、总经理，天津南港工业区港务有限公司党总支书记、总经理、董事长，现任临港港务总经理。主持公司日常经营管理工作。
副总经理	任燚	男	1982 年 11 月	本科	历任中交一航局第一工程有限公司员工、天津临港工业区建设开发有限责任公司工程管理部员工，工程管理部副部长、工程管理部部长，现任临港港务副总经理。负责公司战略投资、企业发展、科技发展、信息化建设、新码头筹建、项目前期开发、工程建设、项目验收、港口设施管理等工作。
副总经理	翟征秋	男	1974 年 8 月	研究生	历任天津航道勘察设计研究院技术员、项目总工、项目副经理，临港港务工程技术部主管、调度中心副主任兼安全保卫部副部长、调度中心副主任兼安全质监部部长、总经理助理兼安全质监部部长、总经理助理、副总经理、常务副总经理、副总经理。现任临港港务副总经理。负责公司全面从严治党、基层党组织建设、干部人才队伍建设、统战、工会、群团、采购管理、招投标等工作。
总会计师	熊晓川	女	1974 年 3 月	本科	历任平安保险天津分公司核保专员，中审华会计师事务所项目经理、部门经理，临港港务集团审计稽核部副部长（主持工作），临港控股财务部副部长、风控审计部部长，现任临港控股总审计师兼任临港港务总会计师。负责公司会计核算、税务、结算、预算、融资、资金、内控等财务管理工作，监督重大经营决策执行情况和资金使用情况。
副总经理	赵海峰	男	1972 年 3 月	研究生	历任天津港第一港埠公司仓库实习理货、货运科运务员、集装箱作业部副经理、总经理办公室主任、调度室主任、天津港中煤华能煤码头有限公司总经理助理、副总经理，天津港焦炭码头有限公司副总经理，天津港劳务发展有限公司副总经理，现任临港港务副总经理。负责公司港区船舶调度、件杂货和粮油码头生产运营等工作。

职务	姓名	性别	出生日期	学历	履历
副总经理	李旭光	男	1982 年 12 月	研究生	历任唐山港集团京唐港液体化工码头有限公司生产作业科调度控制员、工程技术科设备技术员、设备工艺组长、设备技术科副科长、生产作业科科长、总经理助理兼生产作业科科长、副总经理,天津港石油化工码头有限公司副总经理(职业经理人)、副总经理，现任临港港务副总经理。负责公司安全生产、消防安全、交通安全、应急管理、防汛防潮、环境保护、职业健康、疫情防控、内部保卫、反恐等工作。
副总经理	李海滨	男	1980 年 8 月	本科	历任天津港石油化工码头公司人企部质量体系管理员、企业综合管理员、党办主任助理、党办副主任、总经理办公室副主任（牵头）、总经理办公室主任、总经理助理，天津中燃船舶燃料有限公司党委副书记、代理总经理，现任临港港务副总经理。负责公司市场开发与分析、研究制定业务板块发展与规划、业务营运模式优化、业务计划与业务指标制定、商务结算、航线拓展与客户维护等工作。
业务经营部经理	刘洪斌	男	1983 年 6 月	本科	历任临港港务调度员、码头管理一部主管、业务部副部长、业务部部长、外派高管，现任临港港务业务经营部经理。负责业务经营部全面工作，综合部署公司港口生产、商务管理、货源开发、物流体系建设、客户服务管理以及对外沟通协调等主要业务工作。
安全环保部经理	董承赞	男	1976 年 9 月	硕士研究生	历任交通运输部第一航务工程勘察设计院综合设计所设计工程师,天津临港工业区建设开发有限公司项目发展部项目工程师,临港港务经营发展部员工、经营发展部副部长、经营发展部副部长主持工作、经营发展部部长、外派高管，现任临港港务安全环保部经理。负责公司安全环保部总体工作，统筹对接外部工作，指导、督促公司安全生产、消防安全、交通安全、职业健康、环境保护、应急工作。负责组织推进公司绿色港口中长期战略规划的制订和实施工作。
调度中心主任	梁彧卿	男	1984 年 12 月	硕士研究生	历任天津冀海船舶代理有限公司业务员，临港港务码头管理一部调度员、码头管理一部调度主管、码头管理一部副部长、业务部副部长主持工作、码头管理二部副部长、码头管理二部副部长、招商部部长、外派高管，现任临港港务调度指挥中心主任。负责主持调度中心全面日常工作,负责配合相关职能部门完善大沽口港区通航环境的建设、船舶进出港动态管理。
码头管理二部经理	郭强	男	1981 年 11 月	本科	历任临港港务码头管理一部调度员、码头管理一部副部长、招商部副部长主持工作、招商部部长、外派高管、码头管理一部部长，现任临港港务码头管理二部经理。负责码头管理二部的日常管理工作；全面负责粮油码头及筒仓区域的生产和各项管理工作，以及码头创新及改造提升工作。

（2）公司人员构成

截至 2025 年 9 月 30 日，临港港务共有员工 116 人，其中自有职工 113 人；35 岁以下人员 19 人，占比 16.4%。

按学历分布，现有硕士 21 名，本科生 49 名，合计 70 名。本科及以上学历占比 60.3%，基本与 2024 年末持平。

按职称分布，现有正高级职称 2 名，高级职称 23 名，中级职称 42 名，合计 67 名，中高级及以上职称占比 57.8%，基本与 2024 年末持平。

表：运营管理实施机构的人员结构

年份		2025 年 9 月 30 日			2024 年末	
		总量（人数）	占比（%）	较上年变化率（%）	总量（人数）	占比（%）
人员构成	人员总量	116	100.0%	-3.3%	120	100.0%
	其中:自有职工	113	97.4%	-3.4%	117	97.5%
	35 岁以下人员	19	16.4%	-20.8%	24	20.0%
学历	硕士	21	18.1%	-8.7%	23	19.2%
	本科	49	42.2%	-3.9%	51	42.5%
	本科及以上占比自有人员	70	60.3%	-5.4%	74	61.7%
职称	正高级	2	1.7%	0.0%	2	1.7%
	高级	23	19.8%	-8.0%	25	20.8%
	中级	42	36.2%	-2.3%	43	35.8%
	中级及以上占比从业人员	67	57.8%	-4.3%	70	58.3%

（七）不动产运营管理职责安排、业务流程、管理制度、风险控制制度

1、不动产项目运营相关业务流程和制度

通过多年的不动产项目运营管理工作，临港控股和临港港务形成了一系列稳定、有效的不动产资产运营管理体系和业务流程。

（1）业务流程

本不动产项目运营业务属于港口粮食装卸业务，具体的业务流程详见本报告之“第二章 不动产 SPV 公司和项目公司情况”之“三、项目公司所属行业情况及竞争情况”之“三、项目公司的经营模式”之“（二）经营与盈利模式”。

（2）管理制度

临港港务作为标的不动产项目的直接运营方，通过多年的不动产项目运营管理工作，形成了一系列稳定、有效的不动产资产运营管理制度。

1）生产运营类

针对标的不动产项目的业务特点，临港港务制定了《2、3 号粮油码头散粮系统操作规程》《2、3 号粮油码头筒仓散粮出仓操作规程》《2、3 号粮油码头油船接卸操作规程》《2、3 号粮油码头中控室管理制度》，对不动产项目具体日常运营职责及工作规范进行指导，规范了相应的业务流程，确保运营工作的有序开展。

2）安全管理类

为加强标的不动产项目的安全管理，临港港务制定了《危险作业安全管理制度》《2、3 号粮油码头船舶靠离泊及作业安全保障管理办法》《2、3 号粮油码头安全文明生产管理制度》等安全管理类制度，上述制度执行能有效控制作业风险、保障人员与资产安全。

3）财务管理类

临港港务为建立健全财务管理体系，规范财务行为，防范经营风险，发挥财务部门在公司经营管理中的作用，根据《中华人民共和国会计法》《企业会计制度》等有关法律法规和规章制度，结合本公司实际情况，制定了《财务分析管理制度》《费用管理制度》《资金管理制度》《预算管理制度》等财务管理制度。

（3）运营管理安排

1）基金管理人

基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

① 及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等。

② 建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。

③ 建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章。

④ 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险。

⑤ 制定及落实不动产项目运营策略。

⑥ 签署并执行不动产项目运营的相关协议。

⑦ 收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等。

⑧ 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等。

⑨ 实施不动产项目维修、改造等。

⑩ 不动产项目档案归集管理等。

⑪ 按照《基础设施基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计。

⑫ 依法披露不动产项目运营情况。

⑬ 提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益。

⑭ 建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险。

⑮ 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产。

⑯ 中国证监会规定的其他职责。

2）运营管理机构

基金管理人委托临港控股作为运营管理统筹机构、临港港务作为运营管理实施机构为项目公司、不动产项目提供运营管理服务，并负责以下运营管理职责：

① 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险。

② 制定及落实不动产项目运营策略。

③ 签署并执行不动产项目运营的相关协议。

④ 收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等。

⑤ 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等。

⑥ 实施不动产项目维修、改造等。

就上述运营管理工作，基金管理人、项目公司与运营管理机构（含运营管理统筹机构、运营管理实施机构）就标的不动产项目签订《运营管理服务协议》，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

3、基金管理人对运营管理机构的履职监督机制

《运营管理服务协议》已约定基金管理人对运营管理机构的履职监督机制，基金管理人对运营管理机构的监督检查权具体包括：（a）检查运营管理机构与不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同、文件以及其他资料；（b）运营管理机构运营情况，以及出具的运营管理定期/临时报告情况进行检查；（d）财务预算执行情况；（e）就基金管理人为维护基金份额持有人利益监督运营管理

机构履职而合理认为必要的其他事项进行检查。

其中，基金管理人对运营管理机构从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件、履职情况、财务预算执行情况的检查频率不少于每半年 1 次。

4、突发事件的处理和披露机制

基金管理人和运营管理机构已设置突发事件及时响应处置披露机制。根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构将及时告知基金管理人已发生的与项目公司业务和不动产相关的重大事件。突发事件发生后，运营管理机构应当及时向基金管理人报告突发事件情况以及对不动产项目运营稳定性的影响，以及后续应对措施，并积极协助基金管理人防范化解相关负面影响

5、项目资金收支和风险管控安排

（1）运营管理安排

基金发行后，基金管理人、计划管理人、项目公司将委托临港控股与临港港务作为运营管理机构，按照《运营管理服务协议》要求继续负责标的不动产项目的运管管理，具体的运营管理安排详见本报告之“第五章 对业务参与人的尽职调查”之“四、不动产基金的治理机制”。

临港港务为临港控股控制的公司中唯一开展港口装卸业务的平台，具体业务由临港港务及其投资的控股或参股公司具体实施，临港控股主要进行业务的统筹与协调工作。临港港务内部有独立部门-码头管理二部负责标的不动产项目的生产运营，预计能够保障资产持续运营稳定。

（2）现金流归集安排

1）项目公司的账户管理

①项目公司账户开立安排

项目公司将设立独立的基本户和运营收支账户，由基金管理人和监管银行按照《基本户账户管理协议》、《运营收支账户监管协议》共同对项目公司收入和支出进行管理。项目公司除开立运营收支账户、基本户外，原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后才可开立。该机制可以防范标的不动产项目现金流被混同和挪用，标的不动产项目现金流独立于原始权益人。

②项目公司基本户未在托管行开立的原因及必要性

《固定资产贷款合同》的贷款用途为置换标的不动产项目的存量融资，贷款期限为 23 年，贷款利率为 5Y LPR-51bp。根据《固定资产贷款合同》第六条条款的约定，临港港务应在建行天津自贸分行开立账户并用于收取临港港务的全部收入现金流（包括但不限于营业收入等）。

资产重组后，该笔贷款将随标的不动产项目资产一并转移至项目公司，项目公司将根据《固定资产贷款合同》的约定，在建行天津自贸分行开立收取项目公司的全部收入及支付该笔贷款利息的基本户。在当前市场环境下，基金设置的外部银行借款的利率水平较低，通过引入适当规模的银行借款，在其他条件不变的情况下，有助于提升基金的可供分配金额，有利于提升基金份额持有人的收益，因此基金发行后项目公司保留该笔贷款并将项目公司基本户开立在建行天津自贸分行具备必要性。

2）项目公司现金流归集安排和监管设置说明

在基金运作期间，基金管理人、计划管理人及托管人将严格落实项目公司账户内资金的归集要求，限制账户的支出范围，强化对账户付款的监督，从而实现项目公司的资金闭环管理。

①项目公司的收入直接归集到基本户

根据《基本户账户管理协议》，项目公司应当将基本户作为收取不动产项目运营收入及其他合法收入等款项的唯一账户。运营收入及其他合法收入包括但不限于：

A．项目公司因不动产资产的运营、管理而取得的收入，包括但不限于港口作业包干费收入、库场使用费收入、停泊费收入、粮油廊道输送费收入；

B．其他因不动产项目的合法运营管理和处置以及其他合法经营业务而产生的收入；

C．项目公司获得的银行借款和关联方借款；

D．项目公司获得的保险理赔收入；

E．项目公司合法取得的项目公司运营收入以外的其他收入。

如项目公司基本户之外的其他银行账户收到不动产项目运营收入及其他合法收入等款项的，项目公司应在自知悉该情形之日起（含该日）的 5 个工作日内

或自收到基金管理人、计划管理人或监管银行通知之日起（含该日）的5个工作日内，将前述不动产项目运营收入及其他合法收入等款项划付至项目公司基本户。根据上述安排，项目公司运营收入及其他合法收入将及时并直接归集到基本户。

2）基本户的支出范围受到严格的限制

根据《基本户账户管理协议》，基本户内资金的用途受到严格限制。监管期限内，基本户内的资金的使用仅限于以下用途：

A．根据基金管理人批准的月度资金计划，按月向项目公司运营收支账户的转付资金，包括但不限于归还借款未偿本息余额、向股东分配股权投资收益、项目公司的运营管理服务报酬及其他支出；

B．项目公司的职工工资薪酬；

C．项目公司需缴纳的不动产项目相关各项税费（如有，增值税及附加、企业所得税、印花税、房产税、土地使用税、残保金等各项税金和规费）；

D．经基金管理人批准的，向项目公司运营收支账户的转付未纳入月度资金计划的项目公司支出款项，包括但不限于海域使用金、专业服务费用及其他必要支出；

E．基金管理人批准同意后进行基本户合格投资；

F．基金管理人和监管银行批准同意的其他款项收支。

为避免歧义，监管期间内上述资金用途中的第A、D项需由基本户向运营收支账户进行转付资金，再由运营收支账户对外付款；资金用途第B、C、E、F项需经基金管理人和监管银行审批后可由基本户直接对外付款。

③基本户的对外划款流程受到基金管理人、基金托管人的严格监督

A．基本户的资金支出，需经基金管理人审批，基金托管人的分支机构即项目公司监管银行核对后完成划款。原则上应通过企业网银进行，当且仅当发生企业网银系统故障等原因导致企业网银无法按时完成划款的，方可采用柜台划款。

B.基本户应开通企业网银划款权限，企业网银划款所用的网银盾配置3枚，项目公司通过企业网银划款需三级审批，其中具有一级制单权限的网银盾由项目公司保管，具有二级初审权限的网银盾由基金管理人保管，具有三级终审的网银盾由监管银行保管。基本户在通过企业网银对外支付时，必须同时经基金管理人、

监管银行持有的网银盾共同操作方能完成，具体流程为：通过具有制单权限的网银盾发出电子付款申请，基金管理人通过其持有的具有初审复核权限的网银盾进行复核，监管银行通过终审复核权限的网银盾进行终审复核，基金管理人和监管银行均复核通过后资金才能对外支付。

C．项目公司应在自监管期间起始日起 10 个工作日内向基本户开户行更新预留基本户的印鉴。预留印鉴中包含监管银行指定人员的人名章，并由监管银行保管其指定人员的人名章。基本户在通过柜台划款时，项目公司应通过指定邮箱向监管银行的指定邮箱发送经基金管理人审核通过的加盖项目公司财务章的用款申请等资料并邮件抄送基金管理人。监管银行审核划款审批表、相关材料及审批材料的表面一致性后，协助项目公司通过柜面办理资金划转。

D.未经基金管理人和监管银行书面同意，项目公司不得向基本户开户行申请变更、销户、新增《基本户账户管理协议》以外的其他网银功能、更换预留印鉴或对预留印鉴进行挂失或对权限进行修改等手续。

④运营收支账户的资金支出

根据《运营收支账户监管协议》，运营收支账户内的资金的使用权限仅限于以下用途：

A．向资产支持证券管理人（代表专项计划）清偿债务本金、利息；

B．清偿固定资产贷款合同的债务本金、利息；

C．清偿对原始权益人或其关联方的债务本金、利息（如有）；

D．向其股东支付股东分红（如有）；

E．支付项目公司日常运营支出和费用及其他款项；

F．进行合格投资；

G．基金管理人认为有必要的其他款项。

根据《运营收支账户监管协议》，监管账户内资金的支付申请优先通过渤金网银渠道办理，渤金网银因故无法满足划款需求时，项目公司亦可选择网点柜面办理或邮件划款指令，柜面办理应符合柜面结算相关执行要求。

如项目公司的用款申请符合相关协议约定的，项目公司应通过指定邮箱向监管银行的指定邮箱发送经基金管理人审核通过的加盖项目公司财务章的用款申

请等资料并邮件抄送基金管理人。项目公司在划款时，应及时向监管银行提交划款指令，监管银行对收到的项目公司及经管理人审核的文件进行表面一致性核对，核对无误后完成划款操作。

（八）合作情况

标的不动产项目历史均由原始权益人运营管理。

（九）公司近 3 年审计报告及一期财务报告及主要财务指标分析

1、运营管理统筹机构

（1）主要财务数据

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）对临港控股 2022 年末-2023 年末的合并及公司资产负债表，2022 年度-2023 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中名国成审字【2023】第 0620 号、中名国成审字【2024】第 1681 号）；中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对临港控股 2024 年末的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中喜财审 2025S02167 号）；临港控股编制了 2025 年 9 月 30 日的资产负债表与 2025 年 1-9 月的利润表与现金流量表，尚未经审计。

（万元、%）	2025 年 9 月末/2025 年 1-9 月	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
总资产	10,455,441.53	9,921,410.43	11,368,352.41	10,647,514.10
总负债	7,076,139.77	6,476,002.76	7,041,506.02	6,445,606.19
资产负债率	67.68	65.27	61.94	60.54
营业收入	798,294.71	1,025,678.61	1,061,367.90	1,066,104.27
净利润	-26,313.92	57,121.97	22,556.67	30,880.91
经营活动产生的现金流量净额	127,496.93	310,732.21	237,090.96	236,576.86

（2）资产及负债情况

2022 年-2024 年期末及 2025 年 9 月末，运营管理统筹机构的总资产分别为

10,647,514.10 万元、11,368,352.41 万元、9,921,410.43 万元和 10,455,441.53 万元，资产负债率分别为 60.54%、61.94%、65.27%和 67.68%，资产负债率整体较为稳定，资产负债结构较为合理。

（3）收入及盈利情况

2022 年-2024 年度及 2025 年 1-9 月期间，运营管理统筹机构分别实现营业收入 1,066,104.27 万元、1,061,367.90 万元、1,025,678.61 万元和 798,294.71 万元，报告期内营业收入水平保持稳定。2022 年-2024 年度及 2025 年 1-9 月期间，运营管理统筹机构分别实现净利润 30,880.91 万元、22,556.67 万元、57,121.97 万元和-26,313.92 万元，2025 年 1-9 月期间净利润为负数主要系土地补偿收入减少及合并范围变化导致，对运营管理统筹机构实际经营活动无不利影响。

（4）现金流量情况

2022 年-2024 年度及 2025 年 1-9 月期间，运营管理统筹机构经营活动产生的现金流量净额分别为 236,576.86 万元、237,090.96 万元、310,732.21 万元和 127,496.93 万元，运营管理统筹机构经营活动产生的现金流量净额持续为正，经营稳定性较好。

2、运营管理实施机构

详见本报告之“第五章 对业务参与人的尽职调查”之“二、对原始权益人的尽职调查”之“（七）原始权益人近 3 年及一期财务报告”。

（十一）利益冲突与关联交易情况

详见本报告之“第二章 不动产 SPV 公司和项目公司主要情况”之“四、同业竞争及关联交易”。

（十二）资信水平

1、运营管理统筹机构

经查询中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/），截至查询日，临港控股不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中

华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日，临港控股在最近 3 年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。最近 1 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等情形

2、运营管理实施机构

详见本报告之“第五章 对业务参与人的尽职调查”之“二、对原始权益人的尽职调查”之“（九）原始权益人公司资信情况”。

（十三）运营管理费用收取情况

1、费用构成

就运营管理统筹机构及运营管理实施机构提供的《运营管理服务协议》项下不动产项目的运营管理服务，运营管理统筹机构及运营管理实施机构有权按《运营管理服务协议》约定向项目公司收取运营管理服务费用。运营管理服务费用由固定运营管理费用、考核费和浮动运营管理费用构成，当年运营服务费用=M-Q+C（M 为固定运营管理费，Q 为考核费，C 为浮动运营管理费）。其中固定运营管理费用由运营管理实施机构收取的基础运营管理费和运营管理统筹机构收取的运营管理协调费用两部分构成，浮动运营管理费用由运营管理实施机构负责收取。

2、收取基准、计算方式、调整安排

（1）收取基准与计算方式

1）固定运营管理费用

固定运营管费费用为 M，M=N+T（其中 N 为运营管理实施机构收取的基础运营管理费，T 为运营管理统筹机构收取的运管协调费）

①基础服务费用的计算方式

当年基础运营管理费为 N，N=（N1+N2+N3+N4）×1.06×99.5%，由运营管理实施机构收取。下列运管费用均为不含增值税成本，暂按照 6%增值税考虑税负成本。(在合同执行过程中,如因国家税务政策调整或公司计税方式调整等原因，则在不含税价不变的情况下对后续发票开具过程中的税额作出相应调整。)

N 取值结合历史成本以及未来预测情况计算，取值包括四部分：

A．N1

N1 为运营管理实施机构承担的相对固定成本,相对固定成本包含运营管理实施机构的办公费、材料费、电费、电话费、服务费、技术服务费、劳务费、水费、差旅费、招待费、宣传费、车辆费、咨询服务费等。N1=当年项目公司经审计的实际营业收入（不含增值税）×费率 P，P=相对固定成本/年度营业收入（不含增值税),该固定成本在 2022-2024 年历史三年平均值占营业收入的比例为 22.31%，计算后续年份 P 取值均为 22.31%。

B．N2

N2 为运营管理实施机构承担的人工成本，人工成本包含运营管理实施机构的工资（与运营管理实施机构签署劳动合同的人员）、借调人员工资、为办理港口经营许可证、港口危险货物作业附证等经营证照的人员成本，负责项目公司财务工作的人员成本。以 2024 年人工费为基准，2025 年及后续年度人工费成本按照每年 2%的比例较上一年度进行调增，直至项目期满为止。需要注意的是，由于上述人工费包含了运营管理实施机构推荐至项目公司任职的为办理港口经营许可证、港口危险货物作业附证等经营证照和负责财务工作的共四名人员的人工成本，项目公司在支付人工成本时需要扣除以上四名人员人工成本后，再支付到运营管理实施机构。

C．N3

N3 为非直接装卸业务成本，非直接装卸业务成本包括运营管理实施机构的光纤使用费、码头水深测绘费、维修费、物业费、保安费以及租赁费。结合临港港口业务特点，以 2022-2024 年历史三年平均值为基准，2025 年及后续年份按照每 5 年增长 5%考虑。增长年份分别为 2030 年、2035 年、2040 年、2045 年、2050 年、2055 年、2060 年。

D．N4

N4 为安全生产费，安全生产费包括运营管理实施机构的安全生产费（具体涵盖安全隐患排查及整改，突发事件应急处置，安全教育及安全技能培训，特种作业人员取证，自有特种设备取证及定期检查，开展专项行动，事故调查分析处理，安全应急演练支出等）。根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136 号），安全生产费按照货物种类不同分别以上一年度营业收入的 1%和 1.5%（其中普通货物计提比例 1%，危险品货物计提比例 1.5%），为依据确定本年度应计提金额。

当实际运营服务期不满一个自然年度的，则计算上述基础运营管理费时，应根据该年度运营管理机构提供对应不动产项目运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。即 N=（N1+N2+N3+N4）×1.06×99.5%×实际运营天数÷365

2）运营管理协调费用

每个自然年度的运营管理协调费用=T，由运营管理统筹机构收取。

T=（N1+N2+N3+N4）×1.06×0.5%。其中，在基金存续期内，当首年或最后一年实际运营服务期不满一个自然年度的，T=（N1+N2+N3+N4）×1.06×0.5%×实际运营管理天数÷365（闰年亦同）。

3）考核费

考核费为 Q，即有安全环境考核费 Q1 和运营过程考核费 Q2 构成，即 Q=Q1+Q2。按照《运营管理服务协议》考核结果来执行。

①安全环境考核费 Q1

当安全考核结果为 A 时，Q1=0；

当安全考核结果为 B 时，Q1=2%N4;

当安全考核结果为 C 时，Q1=5%N4；

当安全考核结果为 D 时，Q1=15%N4。

当安全考核结果为 E 时，Q1=30%N4。

②运营过程考核费 Q2

根据《运营管理服务协议》的考核结果执行。其中考核值为奖励的部分，运营管理机构应奖励到团队和个人（包含与标的不动产项目运营管理相关的所有人员）。

4）浮动运营管理费用

浮动运营管理费用为 C，由运营管理实施机构负责收取。

计算方式

R/R0≥115%：C=15%×（R-R0）

115%＞R/R0＞105%：C=10%×（R-R0）

105%≥R/R0≥95%：C=5%×（R-R0）

95%＞R/R0＞85%：C=10%×（R-R0）

85%≥R/R0：C=15%×（R-R0）

其中 R 为当年标的不动产项目 EBITDA 实际值（基于审计机构出具的年度审计报告计算并经审计机构书面/邮件确认为准），R0 为标的不动产项目 EBITDA 目标值，根据公募基金初始发行时，不动产项目《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定计算得出。其中基金初始发行后的前五年（如不满五年则截至第五年的 12 月 31 日），不动产项目 EBITDA 目标值以基金初始发行《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定的运营管理费用收取标准为准进行计算。基金初始发行满五年之后年份，不动产项目 EBITDA 目标值以当年度《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定的运营管理费用收取标准为准进行计算。R＞R0 时，该项为运管服务费用奖励值，奖励额绝对值以当年 N×30%为上限；R＜R0 时，该项为运管服务费用扣减值，扣减额绝对值以当年 N×30%为上限。

EBITDA 为税息折旧及摊销前利润简称，EBITDA=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+折旧及摊销。

（2）调整安排

若发生运营成本水平、行业相关成本定额等发生大幅度改变等重大变化，《运营管理服务协议》各方可对运营管理费金额及计算方式进行重新协商和调整。调整须经基金管理人与运营管理机构书面协商一致并提交基金份额持有人大会投票表决，并以基金份额持有人大会投票表决结果为准。经履行适当程序，。

3、支付主体、支付方式和支付频次等；

（1）支付主体：项目公司

（2）支付方式和支付频次

1）固定管理费

固定管理费分为基础运营管理费和运营管理协调费。

基础运营管理费每季度支付一次，前三季度应支付的基础运营管理费按照当季度预算审核通过的基础运营管理费支付，当年度最后一次应支付的基础服务费用总额为经核算的当年应付基础运营管理费金额扣减当年度前三季度已支付的基础运营管理费金额。

运营管理协调费按年支付。项目公司应当在项目公司的审计机构或签字主审会计师出具年度审计报告，考核主体已确定考核结果且收取运营管理统筹机构开具的相应增值税发票后的 15 个工作日内向运营管理统筹机构支付运营管理协调费用。

2）浮动管理费

运营实施机构浮动管理费用按年支付。项目公司应当在项目公司的审计机构或签字主审会计师出具年度审计报告、考核主体已按照《运营管理服务协议》约定确定考核结果及收取运营管理机构开具的相应增值税发票后的 15 个工作日内向运营管理机构支付经调整（根据年度考核结果增加或扣减）后的运营管理实施机构浮动管理费用。

3）考核费

根据《运营管理服务协议》要求按年支付。

4、与历史运营管理费用的匹配情况、运营管理费率与行业平均水平的对比分析情况

固定管理费用中的基础运营管理费为 N，N=N1+N2+N3+N4，其中 N1 为运营管理实施机构承担的相对固定成本,相对固定成本包含运营管理实施机构的办公费、材料费、电费、电话费、服务费、技术服务费、劳务费、水费、差旅费、招待费、宣传费、车辆费、咨询服务费等。N1=当年项目公司经审计的实际营业收入（不含增值税）×22.31%，2022-2024 年不动产项目上述成本历史三年占营业收入的比例分别为 21.49%、21.82%和 23.45%，与基础管理费用中的 N1 部分的费率设置基本匹配。

N2 为运营管理实施机构承担的人工成本，人工费成本包含运营管理实施机构的工资（与运营管理实施机构签署劳动合同的人员）、借调人员工资、为办理港口经营许可证、港口危险货物作业附证等经营证照的人员成本、负责项目公司财务工作的人员成本。以 2024 年人工费为基准（918.61 万元 ），2025 年及后续年度人工费成本按照每年 2%的比例较上一年度进行调增。

N3 为非直接装卸业务成本，非直接装卸业务成本包括运营管理实施机构的光纤使用费、码头水深测绘费、维修费、物业费、保安费以及租赁费。N3 为 787.72 万元，2022-2024 年不动产项目上述成本历史三年分别为 826.04 万元，744.69 万元和 731.76 万元，2025 年及后续年份按照每 5 年增长 5%考虑。增长年份分别为 2030 年、2035 年、2040 年、2045 年、2050 年、2055 年、2060 年，直至项目期满为止。

N4 为安全生产费，安全生产费包括运营管理实施机构的安全生产费（具体涵盖安全隐患排查及整改，突发事件应急处置，安全教育及安全技能培训，特种作业人员取证，自有特种设备取证及定期检查，开展专项行动，事故调查分析处理，安全应急演练支出等）。根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136 号），安全生产费按照货物种类不同分别以上一年度营业收入的 1%和 1.5%（其中普通货物计提比例 1%，危险品货物计提比例 1.5%），为依据确定本年度应计提金额，2025 年的安全生产费为 218.43 万元。港口粮食装卸业务作为不动产项目的核心业务，主要依托码头固定设备与配套设施，实现从船舶接卸、转运、堆存到输送的全流程规范化作业。主要的流程为：粮食经带斗门机转运至皮带机后，通过自动化皮带机输送至 24 个自有筒仓，中控系统对进仓流程、存储状态全程监控，再经计量塔装车或通过公共廊道自动化输送至后方关联企业，

全流程自动化覆盖度高。

高度自动化的作业模式，大幅提升了项目运营效率，减少人工干预带来的耗时与误差，相较于传统港口人工劳务主导、分段作业的模式，有效缩短了货物周转周期，提升了单位时间作业量。同时，自动化设备的规模化、常态化使用，降低了人工成本、作业损耗及设备维护的额外支出，使得项目运营成本低于同行业平均水平。该成本优势具备充分合理性——既源于自动化设备的长期投入分摊，也得益于全流程作业的集约化管理，实现了效率与成本的双向优化，为标的不动产项目稳定的港口资产使用收入提供了坚实支撑。

5、基础管理费和浮动管理费设置机制、管理费考核目标基准确定机制、运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制、超额收益分享和亏损承担责任、突发事件及时响应处置披露机制等

（1）基础管理费和浮动管理费设置机制

结合港口行业运营模式、REITs 规定对于现金流的要求，设定了具有“包干+业绩抽成”属性的组合运营管理费。项目公司作为业务主体直接与客商签约并收取港口运营收入，同时项目公司向运营管理机构支付“包干+业绩抽成”的组合管理费。

运营管理费参照历史项目运营成本进行设定，一方面可以覆盖运营管理基本成本，保障服务稳定性、持续性；另一方面设定浮动考核机制将运营管理机构的收入与项目业绩紧密绑定，超出目标值时运营管理团队能够得到激励，激励其持续提升运营效率和效益，低于目标值时对等扣除运管费，奖惩对等的考核方式能够激励运营管理机构持续提升运营效率和效益 。

（2）管理费考核目标基准确定机制

考核标准包括标的不动产项目安全环境、运营过程管理及 EBITDA 完成情况三个维度，具体考核方式如下：

1）安全环境维度

具体考核指标包括标的不动产项目关于安全、环境方面的管理情况，主要包括按国家法律法规考核和按行业标准考核。

按国家法律法规考核主要依据《中华人民共和国安全生产法》《生产安全事

故报告和调查处理条例》《环境保护法》《国家突发环境事件应急预案》等法律法规，评价考核周期内是否发生安全生产事故、突发环境事件。

考核结果 A：未发生安全环境问题，或发生监管机构认定项目公司就事件发生负直接责任的无亡人或重伤的安全环境事件（责任认定以事故调查报告为准），造成单次直接经济损失 5 万元及以下的，当年累计发生 1 起。

考核结果 B：发生监管机构认定项目公司就事件发生负直接责任的无亡人或重伤的安全环境事件（责任认定以事故调查报告为准），造成单次直接经济损失 5 万元及以下的，当年累计发生 2 起及以上。

考核结果 C：发生监管机构认定项目公司就事件发生负直接责任的无亡人或重伤的安全环境事件（责任认定以事故调查报告为准），单次造成直接经济损失 5 万元以上的，当年累计发生 2 起及以上。

考核结果 D：发生被监管机构认定项目公司就事件发生负直接责任的亡人或重伤的安全环境事件（责任认定以事故调查报告为准），当年合计发生 1 起。

考核结果 E：发生监管机构认定项目公司就事件发生负直接责任的较大等级及以上的生产安全责任事故或当年发生 2 起及以上亡人或重伤安全环境事件（责任认定以事故调查报告为准）。

2）运营过程管理维度

主要考核运营管理机构在运营过程中是否真正做到勤勉尽责、专业审慎，追求卓越，以及与基金管理人的配合度。考核方式与基础运营管理费挂钩，既有扣减项也有奖励项，充分体现对运营管理团队的考核与激励。具体考核项如下所示：

表：运营管理考核事项及方式

序号	事项	考核方式
1	因运营管理机构运营管理服务问题，引发严重社会负面影响，或超出运管机构应急处置突发群体性事件，或受到滨海新区区级及以上主管部门通报批评	视情况每次扣减运营管理机构基础运营管理费 3-10 万元
2	因运营管理机构泄露或违规使用未公开信息等导致项目公司或基金管理人受到政府、监管部门和上市交易场所、行业自律机构处罚、处分或被采取行政监管措施、自律措施的。	除因处罚或罚款给项目公司带来的损失由运营管理机构承担外，还将按罚金的 5%-15%比例对运营管理机构进行相应违约处理

序号	事项	考核方式
3	未能按《运营管理服务协议》约定尽职履责，包括但不限于运营管理机构未按照《运营管理服务协议》约定的时间和技术要求提供相关运营维护、技术和管理过程资料及由运营管理机构负责提供的各项报告（如年度经营计划、运营报告、财务报表、印章台账等）；未按照《运营管理服务协议》要求履行协助职责。以上行为导致项目公司或基金管理人受到监管部门和上市交易场所、行业自律机构处罚、处分或被采取行政监管措施、自律措施的。	除因处罚或罚款给项目公司带来的损失由运营管理机构承担外，还将按罚金的 5%-15%比例对运营管理机构进行相应违约处理
4	由于运营管理机构未及时或未按要求配合公募基金管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的，导致公募基金管理人被监管部门和上市交易场所、行业自律机构处罚、处分或被采取行政监管措施、自律措施的	除因处罚或罚款给项目公司带来的损失由运营管理机构承担外，还将按罚金的 5%-15%比例对运营管理机构进行相应违约处理
5	针对本不动产项目相关的所有设备设施，尤其是门机等特种设备未按照相关法律法规和行业规范完成检验与登记由此受到行业主管部门，监管部门和上市交易场所、自律机构处罚、处分或被采取行政监管措施、自律措施的。	除因处罚或罚款给项目公司带来的损失由运营管理机构承担外，还将按罚金的 5%-15%比例对运营管理机构进行相应违约处理
6	针对本不动产项目在市场开发与营销拓展上有突出表现的。包括但不限于新航线开拓、新客户开拓、新货类开拓等	视具体情况每次奖励运营管理机构基础运营管理费 3-10 万元
7	针对港口码头特性，在作业效率上进行考核。若年度泊船时效率高于平均标准，或者打破历史记录时给予奖励，或者数字化智能化改造创新。	视具体情况每次奖励运营管理机构基础运营管理费 3-10 万元
8	在安全生产上做出重要贡献的进行专项奖励。包括但不限于发现，排除和报告重大安全生产隐患的，应急救援处置得当避免重伤及以上事故的。	视具体情况每次奖励运营管理机构基础运营管理费 3-10 万元
9	获得与不动产项目运行管理直接相关的表彰、荣誉或创优创新成果，包括但不限于滨海新区区级及以上先进团队、先进个人、行业评比或竞赛三等奖及以上等	视具体情况每次奖励运营管理机构基础运营管理费 3-10 万元

3）不动产项目 EBITDA 完成维度

当年不动产项目 EBITDA 完成度与运营管理实施机构浮动管理费用挂钩，依据《运营管理服务协议》相关约定执行。特别地，若项目公司连续 2 年经审计的不动产项目 EBITDA 均未达到《资产评估报告》中对应年度评估预测的不动产项目 EBITDA 目标值 75%的，基金管理人有权要求运营管理机构更换负责标的

不动产项目的主要管理人员。若项目公司连续 3 年经审计的不动产项目 EBITDA 均未达到《资产评估报告》中对应年度评估预测的不动产项目 EBITDA 目标值的 80%，由基金管理人提请基金份额持有人大会决定是否解聘运营管理机构。如因不可抗力原因造成运营管理机构未完成以上目标的除外。

（3）运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制

当浮动管理费为正数时，运营管理实施机构需将每年实际收到奖励金的 20%作为团队业绩激励，以绩效形式发放。激励方案及具体相关激励岗位由运营管理机构根据其内部薪酬管理办法及工资总额管理规定制定，并作为下一年度运营计划的一部分进行列示并提交基金管理人。

为保证团队业绩激励落实到位，运营管理实施机构应尽可能维持工资总额单独管理（独立于运营管理统筹机构基数，与自身绩效挂钩），并确保人员配置、薪酬管理等符合公募基金管理的相关要求。

（4）超额收益分享和亏损承担责任

浮动运营管理费用为 C，由运营管理实施机构负责收取。

1）计算方式

R/R0≥115%：C=15%×（R-R0）

115%＞R/R0＞105%：C=10%×（R-R0）

105%≥R/R0≥95%：C=5%×（R-R0）

95%＞R/R0＞85%：C=10%×（R-R0）

85%≥R/R0：C=15%×（R-R0）

其中 R 为当年标的不动产项目 EBITDA 实际值（基于审计机构出具的年度审计报告计算并经审计机构书面/邮件确认为准），R0 为标的不动产项目 EBITDA 目标值，根据公募基金初始发行时，不动产项目《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定计算得出。其中基金初始发行后的前五年（如不满五年则截至第五年的 12 月 31 日），不动产项目 EBITDA 目标值以基金初始发行《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定的运营管理费用收取标准为准进行计算。基金初始发行满五年之后年份，不动产项目 EBITDA 目标值以当年度《资产评估报告》中的相关数据及《运营管理服务协议》约定的运营

管理费用收取标准为准进行计算。R＞R0 时，该项为运管服务费用奖励值，奖励额绝对值以当年 N×30%为上限；R＜R0 时，该项为运管服务费用扣减值，扣减额绝对值以当年 N×30%为上限。

（5）突发事件及时响应处置披露机制

《运营管理服务协议》约定运营管理机构应针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等突发情况建立相应的应急预案和相应的组织、指挥、设备等保障体系，并保证在出现重大意外事件时其保障体系能够正常启动。制定安全管理应急预案等文件，明确港口安全、突发事件的应急调度方案和调度方式。协助项目公司建立相关安全制度及应急预案。当港口出现险情征兆时，应立即报告至项目公司、基金管理人、政府主管部门，并采取抢救措施。同时，遇应急突发事件时及时向项目公司、计划管理人、基金管理人反馈，并协助处理该等事件。

关于信息披露，若发生突发事件，运营管理机构与基金管理人将按照《运营管理服务协议》约定履行信息披露

发生突发实践后，运营管理机构应当在如下约定时间内，完成临时报告信息披露义务，具体如下：

1)在知道或应当知道前述事件的当天 24 点前通知基金管理人、计划管理人；

2）在知道或者应当知道前述事件发生的 1 个自然日内，完成受托服务内容范围内的报告内容编写及内部审批，提交至基金管理人；

3）在收到基金管理人最终定稿的披露内容 2 小时内，对受托服务内容范围内的报告内容进行确认；对临时报告披露内容存在异议时，应当告知基金管理人，由基金管理人在临时报告中披露异议内容及其理由；

4）相关事件出现重大进展或者变化的，运营管理机构应当于知道或者应当知道之日起 1 个自然日内撰写受托服务内容范围内的报告内容，并向基金管理人、计划管理人提交书面报告。

临时报告相关内容需经基金管理人及运营管理机构共同确认，运营管理机构应当勤勉履行职责，持续关注项目资产的运营情况，及时主动向基金管理人提供信息并配合基金管理人履行信息披露义务，并确保所提供信息的真实、准确、完整。

四、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查

（一）公募基金托管人

1、基金托管人概况

名称：渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）

住所：天津市河东区海河东路 218 号

办公地址：天津市河东区海河东路 218 号

法定代表人：王锦虹

成立时间：2005 年 12 月 30 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币壹佰柒拾柒亿陆仟贰佰万元整

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监许可〔2010〕893 号

联系人：丁晓光

联系电话：022－58314940

2、主要人员情况

屈宏志先生，高级经济师，拥有金融学硕士研究生学历、管理学博士学位。曾任职于中国建设银行，曾任中国建设银行天津市分行资产保全部兼法律事务部总经理、南开支行行长、和平支行行长，天津市分行行长助理、副行长、党委委员，江苏省分行副行长、党委副书记。现任渤海银行党委副书记、执行董事、行长。

邓蓓女士，高级经济师，硕士研究生学历，于 2009 年 3 月加入渤海银行。加入渤海银行之前，曾任职于中国人民银行系统，曾任中国人民银行天津分行计划处科员，货币信贷管理处、金融稳定处副主任科员，金融稳定处副处长。曾任

渤海银行资产负债管理部总经理助理，资金业务部总经理助理、副总经理，资产负债管理部副总经理、总经理，金融市场部、金融同业部总经理。现任渤海银行副行长，资金运营中心总经理。

3、不动产基金托管业务主要人员情况

渤海银行总行设置托管业务部，下设市场营销、产品及业务推动、托管运营中心、稽核监督、需求与运维、基金业务外包服务六个团队，配备人员 70 余人。部门全体人员均具备本科以上学历，取得基金从业资格人员占比达 90%以上。

4、基金托管业务经营情况

渤海银行于 2010 年 6 月 29 日获中国证监会、银监会核准开办证券投资基金托管业务，2011 年 5 月 3 日获中国保监会核准开办保险资金托管业务。渤海银行始终秉持“诚实信用、勤勉尽责”的宗旨，严格履行资产托管人职责，为投资者和金融资产管理机构提供安全、高效、专业的托管服务，并依据不同客户的需求，提供个性化的托管服务和增值服务，获得了合作伙伴的一致好评。

目前，渤海银行托管业务已涵盖信托计划保管、商业银行理财产品托管、证券投资基金托管、基金管理公司特定客户资产管理托管、证券公司客户资产管理托管、期货公司客户资产管理托管、私募投资基金托管、保险资金托管、客户资金托管、资管运营外包服务等业务品种。

5、不动产基金托管业务经营情况、资信情况

渤海银行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。渤海银行托管了天津市首单公募 REITs 项目“博时津开科工产业园 REITs”，参与了市场上多笔类 REITs 产品的托管，包括国家电投-内蒙古能源类 REITs 等。

6、托管人的内部控制制度

托管业务部具备全面、完善的制度控制体系，建立了管理制度、控制制度、岗位职责、业务操作流程，可保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员具备从业资格；业务管理严格实行复核、审核、检查制度，授权工作实行集中控制，

业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，制约机制严格有效；业务操作区专门设置，实行封闭管理，全程监控；业务信息由专职人员负责，防止泄密；业务实现自动化操作，防止人为事故发生，技术系统完整、独立。

（二）专项计划托管人

本项目专项计划托管人为渤海银行，渤海银行的具体情况详见本节之（一）“公募基金托管人”。

五、不动产基金的治理机制

（一）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构等主体的管理架构设置合理满足不动产基金正常运行的要求

1、基金治理架构

表：REITs 治理架构表

层级	机制设计要点
持有人大会	基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。 基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议： 1、一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除法律法规规定或下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。 2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。
基金管理人	本项目基金管理人为建信基金管理有限责任公司。基金管理人采取集体投资决策制度，并设置了单独的不动产与另类资产投资决策委员会，共 7 人。不动产与另类资产投资决策委员会是公司不动产投资信托基金投资管理的决策机构。 不动产与另类资产投资决策委员会的表决原则依据少数服从多数的原则，表决形式分为赞成、反对和弃权三种。所有表决事项，需经三分之二以上（含三分之二）的赞成票表决通过。 不动产与另类资产投资决策委员会会议决议以书面纪要形式生成，与会成员对会议决议持异议的，应在会议纪要上予以注明。不动产与另类资产投资决策委员会可根据需要，对会议内容进行记录。 不动产与另类资产投资决策委员会会议纪要和记录应以书面形式经全体成员签字方可生效。
拟任基金经理情	1、拟任基金经理基本情况

层级	机制设计要点
况	张诺贝先生，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司经理、北京嘉丰达资产管理公司高级投资经理，具备 7 年以上的不动产项目投资管理从业经验。 张辰源先生，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任中国大唐新能源股份有限公司风资源工程师、北京金风慧能技术有限公司产品经理、隆基乐叶光伏科技有限公司北京分公司高级经理，具备 8 年以上的不动产项目运营管理从业经验。 张怡女士，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任泰禾集团股份有限公司北京分公司财务副专业经理、北京万科企业股份有限公司项目财务合伙人、北京智地顺欣房地产开发有限公司会计师，具备 7 年以上的不动产项目运营管理从业经验。 2、兼任情况 上述基金经理不存在兼任情况。
专项计划管理人	专项计划管理人为建信资本管理有限责任公司。专项计划管理人有权根据《标准条款》《认购协议》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于基础资产投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益等。
项目公司	项目公司不设股东会，由股东根据更新的公司章程行使股东权利，项目公司不设董事会，设董事一名，由基金管理人通过计划管理人由 SPV 公司（作为项目公司的股东）委派，项目公司不设监事会，不设监事；项目公司设经理一名，财务负责人一名，由基金管理人委派。

2、运营管理重要事项的分层决策机制

（1）基金份额持有人大会层面

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

基金《基金合同》对基金份额持有人大会做了相关约定，明确约定了需召开基金份额持有人大会进行决策的事项。

基金的基金份额持有人大会不设立日常机构。

（2）基金管理人层面

基金管理人公司对公募 REITs 业务实行统一管理、分层审批、权责统一的管理体制。

基金管理人采取集体投资决策制度，并设置公募 REITs 投资决策委员会（以下简称“公募 REITs 投委会”）作为基金管理人内部公开募集不动产投资信托基金

的最高投资决策机构。公募 REITs 投委会会议由公募 REITs 投委会主席或执行主席主持，提交议题材料的相关人员汇报议题，公募 REITs 投委会成员进行审议，并逐项表决，最终形成决议。公募 REITs 投委会会议作出的决议须经代表三分之二以上表决权同意方能通过。公募 REITs 投委会做出决策后，基金经理负责执行或监督执行。如决策事项属于《基金指引》规定的需要持有人大会审议的事项，则公募 REITs 投委会决策后按照法律法规规定及基金管理人内部流程提交基金份额持有人大会审议。

（3）专项计划管理人层面

通过《标准条款》约定基金管理人（代表基金的利益）作为单一不动产资产支持证券持有人、专项计划管理人、以及专项计划托管人的权利义务，以及专项计划份额持有人大会的决策权限与议事规则，确保专项计划管理人依照基金管理人（代表基金的利益）的指示行使其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

（4）项目公司层面

为进一步确保基金管理人能够代表基金切实行使股东权利，项目公司的法定代表人、董事、经理（如有）、财务负责人等决策人员均由基金管理人委派，确保基金管理人对各层的决策权。

基金管理人和项目公司共同委托运营管理机构为项目提供运营管理服务，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对本项目进行运营管理。根据《运营管理服务协议》，运营管理机构负责年度经营计划的编制和调整、合同谈判及执行、招商调整及租户管理、企划推广、投保及理赔、以及物业资产日常检查、运营、监测与维护等事项，同时协助项目公司完成运营管理制度更新及调整、预算管理、印章和证照管理等工作。

3、运营管理重要事项的决策及执行

（1）年度经营计划的编制、审批和调整

年度经营计划应包括年度经营预算、资本化支出计划、年度检修、技改、保养计划和年度收费目标和计划。年度经营计划由运营管理机构负责编制并提交至

基金管理人审批。基金管理人对年度经营计划有合理的修订或完善意见的，应向运营管理机构提出修订或完善意见。基金管理人及运营管理机构应就年度经营计划进行友好协商讨论并达成一致意见。

年度经营计划审批完成后，如拟对年度经营计划进行调整的，运营管理机构应编制调整方案，并提交基金管理人审批。

基金管理人公募 REITs 投委会负责审议年度经营计划并做出决议。

（2）预算管理和对外付款

项目公司的全部支出均通过预算审批制进行管理。运营管理机构制定经营预算，并按照下述约定进行拨付：

1）在经基金管理人批准的年度经营预算所载该季度的预算额度内，在项目公司完成必要的内部审批流程后由项目公司监管账户对外支付运营支出。当年累计拟使用资金总额超出前述经批准的年度经营计划所载，预算资金总额、实际支出项目与经批准的年度经营计划中的支出项目不一致时，则运营管理机构应按照以下第 3）项的约定执行。

2）若当年度的年度经营预算审批尚未完成（应包括基金管理人及运营管理机构未达成一致意见等情形），项目公司监管账户原则上不得对外划付运营支出，如项目公司因经营需要确需开支，基金管理人应按照前一年度经营预算对应科目的预算情况先行审批资金支出申请，直至当年度经营预算审批完成。待年度经营预算审批通过后，再按实际批复的预算金额与已先行支付金额的差异，按照下述方式处理：

若实际批复的预算金额大于已先行支付金额，则后续预算按照实际批复的预算金额执行；若实际批复的预算金额小于已先行支付金额，则超出实际批复的预算金额部分于其他科目预算金额中平衡扣减。

3）如需要在已批复的预算外支付费用的，运营管理机构应提前向基金管理人提出书面申请并列明超出预算的具体原因，对外支付的预算外费用需经过基金管理人的审批同意后，方可将该笔款项由监管账户进行对外支付。

（二）各主体之间的职责分工清晰，运营管理中的核心事项有明确的责任主体

1、基金管理人的权利及义务

（1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

1）依法募集资金；

2）自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；

3）依照《基金合同》收取管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

4）发行和销售基金份额；

5）按照规定召集基金份额持有人大会；

6）依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

8）在外部管理机构更换时，提名新的外部管理机构；

9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；

11）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

12）在依据法律法规履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及《基金合同》进行信息披露；

13）依照法律法规为基金的利益对被投资资产行使权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、流动性服务商、评估机构、财务顾问或其他为基金提供服务的外部机构；

16）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

17）决定涉及公募基金的投资者关系年度计划及活动；

18）决定涉及公募基金的新闻稿件的组织和发布；

19）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、扩募、非交易过户等的业务规则；

20）依照法律法规为基金的利益直接或间接对标的不动产项目行使的相关权利，包括但不限于：

①不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、提前终止专项计划或延长专项计划期限、决定修改专项计划文件重要内容等；

②SPV 股东、项目公司股东享有的权利；

③标的债权的债权人享有的权利。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利。

21）筛选符合基金投资策略的不动产项目作为潜在购买标的，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当在进行投资分析、尽职调查等工作的基础上，将合适的潜在标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

22）对相关资产进行出售可行性分析、资产评估等工作，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当将资产出售相关事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

23）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%（含 20%）的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售事项、决定不动产基金直接或间接对外借款、决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 5%（含 5%）的关联交易等；

24）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的

其他权利。

（2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

1）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

2）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记等事宜；

3）办理基金备案手续；

4）自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

5）按照有关规定运营管理不动产项目；

6）派员负责项目公司财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况；

7）发生任一法定解聘情形的，解聘外部管理机构；

8）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

9）配备足够的具有不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的人员进行基金的不动产项目的运营管理；

10）按照法律法规规定和《基金合同》约定，专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《基金指引》第三十八条规定的不动产项目运营管理职责，也可根据《基金指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

11）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

12）除依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

13）依法接受基金托管人的监督；

14）按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基金中期和年度合并及单独财务报表；

15）编制基金定期报告与临时报告；

16）严格按照《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

17）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

18）按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

19）依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

20）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

21）按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

22）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

23）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

24）基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

25）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

26）因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

27）监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金

托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

28）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

29）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

30）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

31）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

32）建立并保存基金份额持有人名册；

33）从事不动产基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化管理；

34）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

2、基金托管人的权利及义务

（1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

1）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产；

2）依《基金合同》约定获得托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

3）监督基金管理人对基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

4）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户，为基金办理证券交易资金清算；

5）提议召开或召集基金份额持有人大会；

6）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他权利。

（2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；配备足够的专业人员开展不动产基金托管业务；

3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

4）除依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

7）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户；

8）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

9）监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

10）保守基金商业秘密，除《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露；

11）复核、审查基金管理人计算的基金净资产；基金托管人复核基金信息披露文件时，应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

12）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

13）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人有未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

14）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

15）建立并保存基金份额持有人名册；

16）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

17)依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

18）依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

19）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

20）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

21）因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

22)按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

23）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

24）基金托管人从事不动产基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化托管；

25）监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

26）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

27）法律法规及中国证监会规定的其他应由基金托管人履行的职责及《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

3、资产支持证券管理人的权利及义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，资产支持证券管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

（1）资产支持证券管理人的权利

1）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》《认购协议》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于基础资产投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益；

2）资产支持证券管理人有权在《标准条款》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件允许的范围内，将专项计划账户中的资金进行合格投资；

3）资产支持证券管理人有权根据专项计划文件的约定收取管理费；

4）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》第 19 条的约定终止专项计划的运作；

5）资产支持证券管理人有权委托资产支持证券托管人托管专项计划资金，并根据《专项计划托管协议》的约定，监督资产支持证券托管人的托管行为，并针对资产支持证券托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益；

6）当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任；

7）中国法律规定及专项计划文件约定的其他权利。

（2）资产支持证券管理人的义务

1）资产支持证券管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》《标准条款》及《计划说明书》的约定为资产支持证券持有人提供服务；

2）资产支持证券管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制制度，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，为专项计划单独记账、独立核算，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账；

3）资产支持证券管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于受让 SPV100%的股权、按照《SPV 股权转让协议》约定对 SPV 缴纳出资，按照《SPV 股东借款合同》约定向 SPV 提供借款、支付与前述交易相关的税费（如有）；

4）资产支持证券管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受资产支持证券托管人对专项计划资金拨付的监督；

5）资产支持证券管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具资产支持证券管理人《收益分配报告》和《资产管理报告》及履行相关的信息披露义务，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息；

6）资产支持证券管理人应按照《标准条款》第 13 条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益；

7）资产支持证券管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 20 年；

8）在专项计划终止时，资产支持证券管理人应按照《管理规定》《标准条款》《认购协议》《计划说明书》及《专项计划托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜；

9）因资产支持证券管理人自身或其代理人的过错导致专项计划资产产生损失的，应向资产支持证券持有人承担相应的赔偿责任；

10）监督、检查 SPV、项目公司等机构的持续经营情况和基础资产现金流状况，出现重大异常情况的，资产支持证券管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全；

11）因资产支持证券托管人过错造成专项计划资产损失时，资产支持证券管理人应代资产支持证券持有人向资产支持证券托管人追偿；

12）资产支持证券管理人应监督资产支持证券托管人、监管银行及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则资产支持证券管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其

违约责任；

13）资产支持证券管理人应对标的资产进行尽职调查；

14）中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

4、资产支持证券托管人的权利及义务

除《专项计划托管协议》约定的权利和义务之外，资产支持证券托管人还应享有以下权利，承担以下义务：

（1）资产支持证券托管人的权利

1）资产支持证券托管人有权依据《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，保管专项计划的现金资产；

2）资产支持证券托管人有权按照《专项计划托管协议》的约定收取专项计划的托管费；

3）资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人的划款指令违反法律、行政法规、《管理规定》《专项计划托管协议》约定的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现资产支持证券管理人出具的《收益分配报告》中内容违反《专项计划托管协议》约定，有权要求其改正，并拒绝执行收益分配方案；资产支持证券管理人未能改正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行，并应及时向中国基金业协会报告，同时抄送对资产支持证券管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失（但资产支持证券托管人有过错的除外），资产支持证券托管人不承担责任；

4）因资产支持证券管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，资产支持证券托管人有权向资产支持证券管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产；

5）中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他权利。

（2）资产支持证券托管人的主要义务

1）资产支持证券托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。但资产支持证券托管人对于已划转出托管账户的财产，以及处于资产支持证券托管人实际控制之外的财产

不承担保管责任；

2）资产支持证券托管人应依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行资产支持证券管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来；

3）资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人的划款指令违反《管理规定》有关规定或者《专项计划托管协议》约定的，如该资金划拨指令未被执行，则应不予执行并立即通知资产支持证券管理人限期改正；资产支持证券管理人未能改正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行，并向中国基金业协会、对资产支持证券管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构报告。如果该资金划拨指令已经被执行，则应以书面形式通知资产支持证券管理人限期改正，并向中国基金业协会、对资产支持证券管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构报告；

4）专项计划账户收到项目公司分配的股利后，根据资产支持证券管理人的要求，资产支持证券托管人以相关约定的方式通知资产支持证券管理人。在项目公司股利分配日，资产支持证券管理人可以通过网上银行查询专项计划账户资金变动情况，资产支持证券管理人也可以向资产支持证券托管人发送查询通知，由资产支持证券托管人向资产支持证券管理人提供专项计划账户资金变动情况。如果资产支持证券管理人发现项目公司未能于每一个项目公司股利分配日将相应的股利划付到专项计划账户，经资产支持证券管理人通知，资产支持证券托管人应在项目公司股利分配日后的 1 个工作日内将上述事项以电子邮件或传真方式通知资产支持证券管理人，以便资产支持证券管理人采取相应积极措施；

5）专项计划账户收到项目公司偿还的标的债权本息后，根据资产支持证券管理人的要求，资产支持证券托管人以相关约定的方式通知资产支持证券管理人。在标的债权还款日，资产支持证券管理人可以通过网上银行查询专项计划账户资金变动情况，资产支持证券管理人也可以向资产支持证券托管人发送查询通知，由资产支持证券托管人向资产支持证券管理人提供专项计划账户资金变动情况。如果资产支持证券管理人发现项目公司未能于每一个标的债权还款日将相应的标的债权本息划付到专项计划账户，经资产支持证券管理人通知，资产支持证券托管人应在标的债权还款日后的 1 个工作日内将上述事项以电子邮件或传真方式通知资产支持证券管理人，以便资产支持证券管理人采取相应积极措施；

6）资产支持证券托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向资产支持证券管理人提供有关资产支持证券托管人履行《专项计划托管协议》项下义务的专项计划托管报告（包括《当期专项计划托管报告》和《年度专项计划托管报告》）；

7）专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，资产支持证券托管人应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以传真的方式通知资产支持证券管理人：

①发生资产支持证券托管人解任事件；

②资产支持证券托管人的法定名称、营业场所等工商登记事项发生变更；

③资产支持证券托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

④资产支持证券托管人经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定；

⑤其他中国法律及监管要求规定的情形；

8）资产支持证券托管人应按照《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，协助资产支持证券管理人要求专项计划账户开户机构，按资产支持证券管理人要求将专项计划账户的银行结算证明通过邮寄、电子邮件或传真方式发送给资产支持证券管理人，专项计划账户开户机构负责保管原件。资产支持证券托管人应妥善保存《SPV 股权转让协议》等与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的交易记录、会计账册等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起 20 年；

9）在专项计划终止或《专项计划托管协议》终止时，资产支持证券托管人应协助资产支持证券管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核资产支持证券管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配；

10）资产支持证券托管人因故意或过失而错误执行或未及时执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，资产支持证券托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接损失负赔偿责任。除此之外，资产支持证券托管人对因正确执行资产支持证券管理人的合法指令而对专项计划造成的损失不承担赔偿责任；

11）资产支持证券托管人应严格遵守《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的相关规定，在资产支持证券存续期履职过程中履行资产支持证券托管人职责；

12）中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他义务。

（三）运营管理中的各项审批权限和节点的设置情况、重要事项的决策安排

1、运营管理中的各项审批权限和节点的设置情况

详见本节之“（一）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构等主体的管理架构设置合理满足不动产基金正常运行的要求”。

2、重要事项的决策安排

（1）基金份额持有人大会规则的主要内容

1）议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如决定修改基金合同的重要内容、决定终止《基金合同》、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及《基金合同》规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第 8 条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次

基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

3）会议记录

①基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

②现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

A．会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

B．会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；

C．出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

D．对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

E．律师及计票人、监票人姓名；

F．法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

③通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

A．会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；

B．参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

C．律师及计票人、监票人姓名；

D．法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

（四）各主体之间有监督机制，内部控制安排健全

详见本节之“（一）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构等主体的管理架构设置合理满足不动产基金正常运行的要求”及“（二）各主体之间的职责分工清晰，运营管理中的核心事项有明确的责任主体”。

（五）出现风险事件时的协调处理机制

《运营管理服务协议》约定运营管理机构应针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等突发情况建立相应的应急预案和相应的组织、指挥、设备等保障体系，并保证在出现重大意外事件时其保障体系能够正常启动。制定安全管理应急预案等文件，明确港口安全、突发事件的应急调度方案和调度方式。协助项目公司建立相关安全制度及应急预案。当港口出现险情征兆时，应立即报告至项目公司、基金管理人、政府主管部门，并采取抢救措施。同时，遇应急突发事件时及时向项目公司、计划管理人、基金管理人反馈，并协助处理该等事件。

关于信息披露，若发生突发事件，运营管理机构与基金管理人将按照《运营管理服务协议》约定履行信息披露

发生突发实践后，运营管理机构应当在如下约定时间内，完成临时报告信息披露义务，具体如下：

（1）在知道或应当知道前述事件的当天 24 点前通知基金管理人、计划管理人；

（2）在知道或者应当知道前述事件发生的 1 个自然日内，完成受托服务内容范围内的报告内容编写及内部审批，提交至基金管理人；

（3）在收到基金管理人最终定稿的披露内容 2 小时内，对受托服务内容范围内的报告内容进行确认；对临时报告披露内容存在异议时，应当告知基金管理人，由基金管理人在临时报告中披露异议内容及其理由；

（4）相关事件出现重大进展或者变化的，运营管理机构应当于知道或者应当知道之日起 1 个自然日内撰写受托服务内容范围内的报告内容，并向基金管理人、计划管理人提交书面报告。

临时报告相关内容需经基金管理人及运营管理机构共同确认，运营管理机构

应当勤勉履行职责，持续关注项目资产的运营情况，及时主动向基金管理人提供信息并配合基金管理人履行信息披露义务，并确保所提供信息的真实、准确、完整。

第六章 财务顾问意见

一、财务顾问结论性意见

财务顾问通过尽职调查，根据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（ REITs ）尽职调查工作指引（试行）》《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）》《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》《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》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求，由项目组对不动产项目、项目公司、原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。与律师、会计师进行了充分沟通，认为：

不动产项目、项目公司、原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方等符合相关规定和条件。

二、财务顾问有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明

截至本报告出具日，本财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为。

（本页无正文，为《建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金财务顾问报告》之盖章页）

李宗霖	胡记丰	蔡伯昊
李宗霖	胡记丰	蔡伯昊

张丹婷	张宪龙	廖楷烨
张丹婷	张宪龙	廖楷烨

沈司锦	袁征	丁泱阳
沈司锦	袁征	丁泱阳

国泰海通证券股份有限公司

2026年2月10日

附件七：基金合同和托管协议有关情况

一、基金合同有关情况

1、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

（1）基金份额持有人的权利与义务

基金投资者持有本基金基金份额的行为即视为对《基金合同》的承认和接受，基金投资者自依据《基金合同》取得基金份额始，即成为本基金的基金份额持有人和《基金合同》的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为《基金合同》当事人并不以在《基金合同》上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

①分享基金财产收益；

②参与分配清算后的剩余基金财产；

③依法并按照基金合同和招募说明书的规定转让其持有的基金份额；

④按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

⑤出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

⑥查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

⑦监督基金管理人的投资运作；

⑧对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

⑨法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《业务办法》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

①认真阅读并遵守《基金合同》、招募说明书、产品资料概要等信息披露文件；

②了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

③关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

④交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

⑤在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

⑥不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

⑦执行生效的基金份额持有人大会的决议；

⑧返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

⑨遵守基金合同第六部分“基金份额的上市交易和结算”中的相关规定；

⑩遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务规则；

⑪战略投资者持有基金份额需满足《基金指引》及业务规则等相关要求；

⑫拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

⑬拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持本基金的基金份额的，按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务；

⑭法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3）投资者及其一致行动人同意在拥有本基金的基金份额时即视为承诺，若违反《业务办法》第五十六条第一款、第二款的规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

（2）基金管理人的权利与义务

1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

①依法募集资金；

②自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；

③依照《基金合同》收取管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

④发行和销售基金份额；

⑤按照规定召集基金份额持有人大会；

⑥依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

⑦在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

⑧在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

⑨选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

⑩担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；

⑪依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

⑫在依据法律法规履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及《基金合同》进行信息披露；

⑬依照法律法规为基金的利益对被投资资产行使权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

⑭以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

⑮选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、流动性服务商、评估机构、财务顾问或其他为基金提供服务的外部机构；

⑯在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

⑰决定涉及公募基金的投资者关系年度计划及活动；

⑱决定涉及公募基金的新闻稿件的组织和发布；

⑲在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、扩募、非交易过户等的业务规则；

⑳依照法律法规为基金的利益直接或间接对标的不动产项目行使的相关权利，包括但不限于：

A.不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、提前终止专项计划或延长专项计划期限、决定修改专项计划文件重要内容等；

B.SPV 股东、项目公司股东享有的权利；

C.标的债权的债权人享有的权利。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利。

㉑筛选符合本基金投资策略的不动产项目作为潜在购买标的，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当在进行投资分析、尽职调查等工作的基础上，将合适的潜在标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

㉒对相关资产进行出售可行性分析、资产评估等工作，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当将资产出售相关事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

㉓行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%（含 20%）的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售事项、决定不动产基金直接或间接对外借款、决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 5%（含 5%）的关联交易等；

㉔法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他权利。

2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

①制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

②依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记等事宜；

③办理基金备案手续；

④自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

⑤按照有关规定运营管理不动产项目；

⑥派员负责项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

⑦发生任一法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

⑧配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

⑨配备足够的具有不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的人员进行本基金的不动产项目的运营管理；

⑩按照法律法规规定和《基金合同》约定，专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《基金指引》第三十八条规定的不动产项目运营管理职责，也可根据《基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

⑪建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

⑫除依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

⑬依法接受基金托管人的监督；

⑭按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基金中期和年度合并及单独财务报表；

⑮编制基金定期报告与临时报告；

⑯严格按照《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

⑰保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但

向监管机构、司法机构提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

⑱按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

⑲依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

⑳按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

㉑按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，相关资料应当能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

㉒确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

㉓组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

㉔基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

㉕面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

㉖因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

㉗监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

㉘当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

㉙以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

㉚基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基

金认购人；

㉛执行生效的基金份额持有人大会的决议；

㉜建立并保存基金份额持有人名册；

㉝从事不动产基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化管理；

㉞法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

（3）基金托管人的权利与义务

1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

①自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产；

②依《基金合同》约定获得托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

③监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

④根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户，为基金办理证券交易资金清算；

⑤提议召开或召集基金份额持有人大会；

⑥在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

⑦法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他权利。

2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

①以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

②设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；配备足够的专业人员开展不动产基金托管业务；

③建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

④除依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

⑤保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

⑥按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

⑦按规定开设基金财产的资金账户和证券账户；

⑧监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

⑨监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

⑩保守基金商业秘密，除《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露；

⑪复核、审查基金管理人计算的基金净资产；基金托管人复核基金信息披露文件时，应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

⑫办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

⑬对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人有未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

⑭保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

⑮建立并保存基金份额持有人名册；

⑯按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

⑰依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

⑱依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

⑲参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

⑳面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

㉑因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

㉒按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金管理

人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

㉓执行生效的基金份额持有人大会的决议；

㉔基金托管人从事不动产基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化托管；

㉕监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

㉖监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

㉗法律法规及中国证监会规定的其他应由基金托管人履行的职责及《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

2、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

为免歧义，若基金份额持有人违反基金合同相关规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

本基金的基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

具体内容详见本基金招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理机制”部分、“第六章 附件”之“附件七：基金合同和托管协议有关情况”部分。

3、基金合同的变更、终止和基金财产的清算

（1）《基金合同》的变更

1）变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告。

2）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（2）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1）本基金存续期届满，且没有延长基金存续期限的；

2）基金份额持有人大会决定终止的；

3）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4）建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划在基金合同初始生效日之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

5）建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划在基金合同初始生效日之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；

6）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

7）本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

8）本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部 变现，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目的；

9）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

10）《基金合同》约定的其他情形；

11）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（3）基金财产的清算

1）基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5）基金财产清算程序：

①《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金。

②对基金财产和债权债务进行清理和确认。

③处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关

法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定。

④制作清算报告。

⑤聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书。

⑥将清算报告报中国证监会备案并公告。

⑦对基金剩余财产进行分配。

6）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券 或不动产资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间 超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务，具体安排如下：

①触发情形若本基金出现称基金合同约定的基金合同终止事由（包括本基金存续期届满且未延长合同有效期限、基金份额持有人大会决定终止的、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营以及基金合同约定的其他情形等），经履行相关程序后，基金合同应当终止，自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。届时本基金若持有未处置的不动产项目，则基金财产清算小组应当对不动产项目进行处置。

②决策程序当本基金出现基金合同约定的终止事由时，将按照以下决策程序进行处理：

A.若相关法律法规或基金合同规定需要召开基金份额持有人大会审议的终止事由，应当召开基金份额持有人大会进行表决。

B.若基金合同终止事由不需要召开基金份额持有人大会审议的，则在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，由基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止基金合同，不需召开基金份额持有人大会。基金合同终止后，将根据基金合同的约定进行基金财产的清算，基金财产清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

③处置方式和流程

A.处置方式不动产项目的处置方式包括但不限于：处置资产支持证券、处置项目公司股权及/或债权、不动产项目的完全所有权等。基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置。

B.处置流程

a.基金财产清算程序自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。基金财产清算程序如下：①基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；②对基金财产和债权债务进行清理和确认；③处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；④制作清算报告；⑤聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；⑥将清算报告报中国证监会备案并公告；⑦对基金剩余财产进行分配。

b.不动产项目处置流程基金清算涉及不动产项目处置的，管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。具体流程如下：①制定不动产项目处置方案管理人负责制定不动产项目处置方案，主要内容包括不动产项目基本情况说明、不动产项目处置方案及可行性分析、不动产项目处置进度安排、处置资产价款的回收分配方案以及其他需要说明的事项等。②聘请中介机构管理人在不动产项目处置过程中，聘请评估机构等中介机构提供必要服务的，可以按照相关规定聘请中介机构。③执行不动产项目处置方案管理人应按照既定的处置方案落实相关措施。如在处置过程中，因不动产项目或相关主体发生变化导致原方案无法执行，或出现更有利于投资者的新情况需要调整方案的，管理人可重新制定处置方案并组织实施。

④相关信息披露安排资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金管理人将履行勤勉尽责义务，若出现极端风险，基金管理人将依据相关程序及时进行信息披露。

（4）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（5）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（6）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

（7）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。

4、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在北京市，仲裁裁决是终局性的并对相关各方均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人、基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律（为基金合同之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖。

5、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

二、托管协议有关情况

1、基金托管协议当事人

（1）基金管理人

名称：建信基金管理有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

办公地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

法定代表人：生柳荣

成立时间：2005 年 9 月 19 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基金字[2005]158 号文

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 2 亿元

存续期限：持续经营

（2）基金托管人

名称：渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）

住所：天津市河东区海河东路 218 号

办公地址：天津市河东区海河东路 218 号

法定代表人：王锦虹

成立时间：2005 年 12 月 30 日

批准设立机关及批准设立文号：原中国银行业监督管理委员会，银监复[2005]337 号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监许可[2010]893 号

注册资本：人民币壹佰柒拾柒亿陆仟贰佰万元整

组织形式：股份有限公司

存续期间：持续经营

2、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（1）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

1）基金托管人根据《基金指引》等有关法律法规的规定及《基金合同》和《基金托管协议》的约定，对基金的投资范围、投资对象进行监督。

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为建信资本管理有限责任公司，不动产资产支持证券拟对项目公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产项目为项目公司持有的位于天津市滨海新区天津港保税区的天津临港工业港区 2、3 号粮油码头工程项目和天津临港经济区粮油物流中心一期工程。

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于不动产资产支持专项计划，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的港口不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，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。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

2）基金托管人根据《基金指引》等有关法律法规的规定及《基金合同》和《基金托管协议》的约定，对基金投资、融资比例进行监督。

除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：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、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、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。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

3）基金托管人根据《基金指引》等有关法律法规的规定及基金合同和《基金托管协议》的约定，对基金投资禁止行为进行监督。基金财产不得用于下列投资或者活动：

①承销证券；

②违反规定向他人贷款或者提供担保；

③从事承担无限责任的投资；

④买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

⑤向基金管理人、基金托管人出资；

⑥从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

⑦法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，将基金财产投资于不动产资产支持证券涉及的关联交易，运用基金财产收购不动产项目后从事重大关联交易或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

4）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同和《基金托管协议》的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

①基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定对于基金管理人参与银

行间市场交易时面临的交易对手资信风险进行监督。

基金管理人应向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的银行间市场交易对手的名单。基金托管人在收到名单后 2 个工作日内电话或书面回函确认收到该名单。基金管理人应定期和不定期对银行间市场现券及回购交易对手的名单进行更新。基金托管人在收到名单后 2 个工作日内电话或书面回函确认，新名单自基金托管人确认当日生效。新名单生效前已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算。

②基金管理人参与银行间市场交易时，有责任控制交易对手的资信风险，由于交易对手资信风险引起的损失，基金管理人应当负责向相关责任人追偿。

5）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同和《基金托管协议》的约定，对基金管理人银行存款业务进行监督。

本基金投资银行存款应符合如下规定：

①基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立对账机制，确保基金银行存款业务账目及核算的真实、准确。

②基金管理人与基金托管人应根据相关规定，就本基金银行存款业务另行签订书面协议，明确双方在相关协议签署、账户开设与管理、投资指令传达与执行、资金划拨、账目核对、到期兑付，以及存款证实书的开立、传递、保管等流程中的权利、义务和职责，以确保基金财产的安全，保护基金份额持有人的合法权益。

③基金托管人应加强对基金银行存款业务的监督与核查，严格审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

④基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《证券投资基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

6）基金托管人根据《基金指引》等法律法规的规定及《基金合同》和《基金托管协议》的约定，对基金投资其他方面进行监督。

（2）基金托管人根据《基金指引》的规定履行如下保管职责和监督职责：

1）安全保管与基金有关的权属证书、相关凭证和文件等。

基金管理人对不动产项目权属证书及相关文件的真实性及完整性验证后，基金管理人将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得上述权属证书及相关文件等重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。基金管理人应严格按照基金合同的约定的用途及期限

使用上述文件，并在使用期间安全保管上述文件。

2）监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

基金托管人负责不动产项目运营收支账户及其他重要资金账户的开立和管理，不动产项目运营收支账户及其他重要资金账户应在基金托管人指定的营业机构开立，预留印鉴须包括基金托管人被授权人名章。

不动产项目的日常收支应通过不动产项目运营收支账户进行，基金托管人应在付款环节，对不动产项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应配合基金托管人履职。基金管理人应建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。

3）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

4）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险。基金管理人应及时将不动产项目相关保险证明文件（如保单等）交基金托管人保管，基金托管人据以监督保额是否充足。

5）监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的140%。基金管理人应明确不动产项目公司借入款项安排，并提供给基金托管人作为监督依据。

（3）基金托管人应根据《基金指引》等有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对不动产项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确认、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。如果基金管理人未经基金托管人的审核擅自将不实的业绩表现数据印制在宣传推介材料上，则基金托管人对此不承担任何责任，并有权在发现后报告中国证监会。

（4）基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查，在规定时间内答复并改正，就基金托管人的疑义进行解释或举证。对基金托管人按照法规要求需向中国证监会报送基金监督报告的，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

基金托管人发现基金管理人的投资指令或实际投资运作违反《证券投资基金法》《基金指引》及其他有关法规、《基金合同》和《基金托管协议》规定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应及时核对，并以电话或书面形式向基金托管人反馈，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的

违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人有权报告中国证监会。

基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人在限期内纠正。

基金托管人发现基金管理人的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当拒绝执行，立即通知基金管理人，并有权向中国证监会报告。

基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人，并有权向中国证监会报告。

3、基金管理人对基金托管人的业务核查

根据《证券投资基金法》及其他有关法规、《基金合同》和《基金托管协议》规定，基金管理人对基金托管人履行托管职责的情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人是否安全保管基金财产、权属证书及相关文件；是否开立并监督基金财产的资金账户、证券账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，保证基金资产在监督账户内封闭运行；是否监督基金管理人为标的不动产项目购买足够的保险；是否监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；是否及时、准确复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；是否根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配；是否按照法规规定和《基金合同》规定进行相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

基金管理人定期和不定期地对基金托管人保管的基金资产进行核查。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复并改正。

基金管理人发现基金托管人未对基金资产实行分账管理、擅自挪用基金资产、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《证券投资基金法》《基金合同》、《基金托管协议》及其他有关规定的，应及时以书面形式通知基金托管人在限期内纠正，基金托管人收到通知后应及时核对并以书面形式对基金管理人发出回函。在限期内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应报告中国证监会。对基金管理人按照法规要求需向中国证监会报送基金监督报告的，基金托管人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金托管人在限期内纠正。

4、基金财产的保管

（1）基金财产保管的原则

1）基金托管人应安全保管基金财产、基金管理人提交的权属证书及相关文件，未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产，非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。基金托管人对权属证书及相关文件等的保管并不保证该等文件对应的实际资产不至灭失。

2）基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产。原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销，不同不动产基金财产的债权债务，不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对基金财产行使请求冻结、扣押和其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

3）基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户、专项计划账户等本基金投资所需的相关账户。监督基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

4）基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理，独立核算，确保基金财产的完整和独立。

5）对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金资产没有到达基金银行存款账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金的损失。基金托管人对此不承担任何责任。

6）基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等《基金托管协议》当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

7）除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（2）基金募集资产的验证

基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》等有关规定，且满足《基金指引》基金成立条件后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户，由基金管理人聘请具有从事证券、期货相关业务资格的会计师事务所进行验资，

出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

若基金募集期限届满，未能达到基金合同备案的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜。

（3）基金资金账户的开立和管理

1）基金托管人应负责本基金资金账户的开立和管理。

2）基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），并根据基金管理人合法合规的指令办理资金收付。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金收益，均需通过本基金的资金账户进行。

3）本基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户，亦不得使用基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

4）基金托管人可以通过申请开通本基金银行账户的企业网上银行业务进行资金支付，并使用渤海银行企业网上银行（以下简称“渤海银行网银”）办理托管资产的资金结算汇划业务。

5）基金资金账户的管理应符合银行业监督管理机构的有关规定。

（4）基金证券交收账户、资金交收账户的开立和管理

基金托管人以基金托管人和本基金联名的方式在中国证券登记结算有限责任公司开立证券账户。

基金证券账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借和未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

基金管理人不得对基金证券交收账户、资金交收账户进行证券的超卖或超买。基金证券账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户即资金交收账户，用于证券交易资金的结算。基金托管人以本基金的名义在基金托管人处开立基金的证券交易资金结算的二级结算备付金账户。

（5）债券托管账户的开立和管理

1）基金合同生效后，基金管理人负责向中国人民银行进行报备，基金托管人在备案通过后在中央国债登记结算有限责任公司及银行间市场清算所股份有限公司以本基金的名义开立债券托管账户，并由基金托管人负责基金的债券及资金的清算。基金管理人负责申请基金进入全国银行间同业拆借市场进行交易，由基金管理人在中国外汇交易中心开设同业拆借

市场交易账户。

2）基金管理人代表基金签订全国银行间债券市场债券回购主协议，协议正本由基金管理人保存。

（6）基金投资银行存款账户的开立和管理

存款账户必须以基金名义开立，账户名称为基金名称，存款账户开户文件上加盖预留印鉴（须包括基金托管人印章）及基金管理人公章。

本基金投资银行存款时，基金管理人应当与存款银行签订具体存款协议/存款确认单据，明确存款的类型、期限、利率、金额、账号、对账方式、支取方式、存款到期指定收款账户等细则。

为防范特殊情况下的流动性风险，存款协议中应当约定提前支取条款。

（7）其他账户的开立和管理

若中国证监会或其他监管机构在《基金托管协议》订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，由基金管理人协助基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，开立有关账户。该账户按有关规则使用并管理。

（8）基金财产投资的有关实物证券、银行存款定期存单等有价凭证的保管

实物证券由基金托管人存放于基金托管人的保管库。实物证券的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的本基金资产不承担保管责任。

银行存款定期存单等有价凭证由基金托管人负责保管。

基金托管人只负责对存款证实书进行保管，不负责对存款证实书真伪的辨别，不承担存款证实书对应存款的本金及收益的安全保管责任。

基金管理人对不动产项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

（9）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的与基金有关的重大合同的原件分别由基金托管人、基金管理人保管，相关业务程序另有限制除外。除《基金托管协议》另有规定外，基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时应尽可能保证持有二份以上的正本，以便基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件，基金管理人应及时将正本送达基金托管人处。因基金管理人邮件发送的合同扫描件与事后送达的合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。合同的保管期限按照国家有关规定执行。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应邮件向基金托管人提供加盖授权业务章的合同扫描件，未经双方协商或未在合同约定范围内，合同原件不得转移。基金管理人向基

金托管人提供的合同传真件与基金管理人留存原件不一致的，以传真件为准。

5、不动产基金净资产计算和会计核算

（1）基金净资产的计算与复核

基金净资产是指基金总资产减去负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。基金份额净值是按照估值日闭市后，不动产基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产基金份额净值。基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

基金管理人及基金托管人应当按照基金合同的约定进行估值。如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

（2）净值差错处理

对于估值错误的确认与处理按照基金合同的约定执行。

（3）基金会计制度

按国家有关部门制定的会计制度执行。

（4）基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在《基金合同》生效后，应按照双方约定的同一记账方法和会计处理原则，分别独立地设置、登录和保管本基金的全套账册，对双方各自的账册定期进行核对，互相监督，以保证基金财产的安全。若双方对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。

（5）会计数据和财务指标的核对

双方应定期核对账目，如发现双方的账目存在不符的，基金管理人和基金托管人必须及时查明原因并纠正，确保核对一致。若当日核对不符，暂时无法查找到错账的原因而影响到基金资产净值的计算和公告的，以基金管理人的账册为准。

（6）基金定期报告的编制和复核

基金财务报表由基金管理人编制，基金托管人复核。

基金管理人、基金托管人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成季度报告的编制及复核；在上半年结束之日起两个月内完成基金中期报告的编制及复核；在每年结束之日起三个月内完成年度报告的编制及复核。

基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产基金中期与年度合并及单独财务报表。基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以双方认可的账务处理方式为准。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报证监会备案。

基金托管人对上述报告复核完毕后，可以出具复核确认书（盖章）或以其他双方约定的方式确认，以备有权机构对相关文件审核检查。

6、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，基金登记机构保存期不低于法律法规规定的最低期限，法律法规另有规定或有权机关另有要求的除外。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其的真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

7、争议解决方式

双方当事人同意，因《基金托管协议》而产生的或与《基金托管协议》有关的一切争议，应通过友好协商解决。基金托管协议当事人不愿通过协商解决或者协商不成的，任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在北京市，仲裁裁决是终局的，并对双方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》和《基金托管协议》规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金托管协议》受中华人民共和国法律（为《基金托管协议》之目的，在此不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖。

8、基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（1）托管协议的变更程序

《基金托管协议》双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应报中国证监会备案。

（2）基金托管协议终止的情形

1）基金合同终止；

2）基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金托管业务；

3）基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理业务；

4）发生法律法规或基金合同规定的其他终止事项。

（3）基金财产的清算

基金管理人与基金托管人按照基金合同的约定处理基金财产的清算。

附件八：本次发行参与机构的基本情况

附件八：本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

（一）基金管理人基本情况

名称：建信基金管理有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

办公地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

法定代表人：生柳荣

设立日期：2005 年 9 月 19 日

批准设立机关和批准设立文号：中国证监会证监基金字[2005]158 号文

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 2 亿元

存续期限：持续经营

联系电话：010-66228888

公司的股权结构如下：

表：基金管理人股权结构

股东名称	持股比例
中国建设银行股份有限公司	65.00%
美国信安金融集团有限公司	25.00%
中国华电集团产融控股有限公司	10.00%

（二）为管理不动产基金专门设置的主要部门情况

建信基金已设立独立的不动产基金业务主办部门，目前已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名以上具备 5 年以上不动产项目运营经验，在人员数量和经验上满足要求。

（三）主要人员情况

1、基金管理人董事、经理及其他高级管理人员基本情况

1）董事会成员

生柳荣先生，董事，现任建信基金管理有限责任公司董事长。厦门大学经济学博士。历任中国建设银行厦门市分行和总行金融市场部、资产负债管理部等部门主要负责人，现任中国建设银行首席财务官。2023 年 9 月兼任建信基金管理有限责任公司党委书记，9 月 26 日兼任建信基金管理有限责任公司董事长。

谢海玉女士，执行董事，现任建信基金管理有限责任公司总裁。毕业于对外经济贸易大学金融学专业，获博士学位。历任中国建设银行总行资金部科员、香港资金交易室一级业务员、资金交易部业务经理、高级副经理、金融市场部处长等职务；2017 年 7 月起历任建信金融资产投资有限公司首席投资官、副总裁等职务，2018 年 8 月起兼任建信金投私募基金管理（北京）有限公司[原建信金投私募基金管理（天津）有限公司]执行董事（至 2024 年 11 月）、总经理（至 2024 年 1 月）；2024 年 11 月起任建信基金管理有限责任公司党委副书记；2024 年 12 月起任建信基金管理有限责任公司党委副书记、总裁、执行董事。

钟蓉萨女士，董事，现任美国信安金融集团副总裁、中国区负责人。毕业于中国人民大学统计学专业，获经济学学士学位。历任中国证监会信息统计部信息中心主任科员、副处长、处长和机构监管部处长，中国证券业协会党委委员、副秘书长，中国证券投资基金业协会党委委员、副秘书长、副会长。

陈惠燕女士，董事，现任信安亚洲区财务总监。1993 年毕业于新加坡南洋理工大学，获学士学位。2001 年毕业于悉尼理工大学，获硕士学位。2002 年至 2021 年，在英国保诚集团旗下翰亚投资公司工作，历任亚洲总部财务部经理、财务部高级经理、财务部副总监和财务总监。

王晓波先生，董事，现任中国华电集团产融控股有限公司党委委员，副总经理、总会计师。毕业于哈尔滨建筑大学，研究生学历。历任黑龙江省物资对外贸易公司会计，华电能源股份有限公司监察审计部审计员、副经理、主任，华鑫国际信托有限公司计划财务部负责人、总经理，华鑫国际信托有限公司信托财务管理部总经理，华鑫国际信托有限公司运营总监兼信托财务管理部总经理，华鑫国际信托有限公司副总经理，中国华电集团资本控股有限公司审计部主任。

吴岚女士，独立董事，现任北京大学数学科学学院金融数学系主任、教授。1999 年获北京大学理学博士学位。1990 年硕士研究生毕业后在北京大学（原）概率统计系、数学科学学院金融数学系担任教学科研工作。2003 年至今担任北京大学数学科学学院金融数学系主任。

姚磊先生，独立董事，现任华领私募股权基金管理（北京）有限公司总经理。毕业于对外经济贸易大学，获硕士学位。历任中国国际金融有限公司投资银行部经理、高级经理、副总经理、执行总经理，公司管理部董事总经理，首席财务官；厦门博润资本投资管理有限公司总经理。

王遥女士，独立董事，现任中央财经大学教授，博士生导师。中央财经大学绿色金融国际研究院院长，中央财经大学 - 北京银行双碳与金融研究中心主任，财经研究院、北京财经研究基地研究员。中国金融学会绿色金融专业委员会副秘书长，中国证券业协会绿色发展委员会顾问。剑桥大学可持续领导力研究院研究员，牛津大学史密斯企业与环境学院可持续

金融项目咨询委员会专家，卢森堡证券交易所咨询顾问。2021 担任联合国开发计划署中国生物多样性金融“BIOFIN”项目首席技术顾问；之前任 SDG 影响力融资研究与推广首席顾问。

莫红女士，职工董事，现任建信基金管理有限责任公司副总裁。毕业于四川大学刑事诉讼法证据法学专业，获博士学位。曾在四川省高级人民法院、四川省纪委、四川省纪委监委任职，从事涉及经济、金融方面的法律工作和对金融企业的纪检监察工作。2021 年 8 月任中国建设银行资产保全部负责人。2023 年 6 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员，2024 年 2 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、首席运营官，2024 年 10 月任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁、首席运营官。

2）公司高管人员

谢海玉女士，总裁（简历请参见董事会成员）。

莫红女士，副总裁（简历请参见董事会成员）。

张铮先生，副总裁、财务负责人，硕士。1997 年 4 月加入中国建设银行总行，先后在资金计划部、计划财务部、资金部、资金交易部、金融市场部、香港资金运营中心、财富管理与私人银行部、私人银行部等部门工作，曾长期从事金融市场研究、资金交易、本币投资等业务。2024 年 12 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员，2025 年 1 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁，2025 年 11 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁、财务负责人。

刘大超先生，副总裁，硕士。曾在合肥三宇集团工作。2003 年 7 月加入中国建设银行总行，先后在基金托管部、投资托管服务部、资产托管业务部工作，长期从事基金托管业务。2025 年 7 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员，2025 年 8 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁。

吴曙明先生，首席风险官、督察长，硕士。1992 年 7 月至 1996 年 8 月在湖南省物资贸易总公司工作；1999 年 7 月加入中国建设银行，先后在总行营业部、金融机构部、机构业务部从事信贷业务和证券业务，历任科员、副主任科员、主任科员、机构业务部高级副经理等职；2006 年 3 月加入建信基金管理有限责任公司，担任董事会秘书，并兼任综合管理部总经理。2015 年 8 月起任建信基金管理有限责任公司督察长、董事会秘书，2016 年 12 月起任建信基金管理有限责任公司副总裁（首席风险官）、督察长，2017 年 11 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁（首席风险官）、督察长，2024 年 6 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁、督察长，2025 年 4 月起任建信基金管理有限责任公司副总裁、督察长，2025 年 11 月起职务名称由副总裁更名为首席风险官，并继续担任督察长。

安晔先生，首席信息官兼信息技术总监，硕士。1995 年 8 月加入中国建设银行，先后在北京分行信息技术部、总行信息技术部北京开发中心任职；2005 年 9 月加入建信基金管理有限责任公司，一直从事信息技术工作，历任基金运营部副总监、信息技术部副总监（主

持工作）、信息技术部总监、信息技术部总经理等职务，2017 年 11 月起任建信基金管理有限责任公司信息技术总监，2026 年 1 月起任建信基金管理有限责任公司首席信息官兼信息技术总监。

2、基金经理

张诺贝先生，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司经理、北京嘉丰达资产管理公司高级投资经理，具备 7 年以上的不动产项目投资管理从业经验。

张辰源先生，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任中国大唐新能源股份有限公司风资源工程师、北京金风慧能技术有限公司产品经理、隆基乐叶光伏科技有限公司北京分公司高级经理，具备 8 年以上的不动产项目运营管理从业经验。

张怡女士，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任泰禾集团股份有限公司北京分公司财务副专业经理、北京万科企业股份有限公司项目财务合伙人、北京智地顺欣房地产开发有限公司会计师，具备 7 年以上的不动产项目运营管理从业经验。

3、不动产与另类资产投资决策委员会

基金管理人采取集体投资决策制度，并设置了单独的不动产与另类资产投资决策委员会，共 7 人。不动产与另类资产投资决策委员会是公司不动产投资信托基金投资管理的决策机构。

不动产与另类资产投资决策委员会的表决原则依据少数服从多数的原则，表决形式分为赞成、反对和弃权三种。所有表决事项，需经三分之二以上（含三分之二）的赞成票表决通过。

不动产与另类资产投资决策委员会会议决议以书面纪要形式生成，与会成员对会议决议持异议的，应在会议纪要上予以注明。不动产与另类资产投资决策委员会可根据需要，对会议内容进行记录。

不动产与另类资产投资决策委员会会议纪要和记录应以书面形式经全体成员签字方可生效。

4、3 名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情况

本基金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为张诺贝先生、张辰源先生、张怡女士，具体简历详见本部分“2、基金经理”。

5、主要不动产专业研究人员的情况

我公司研究部目前有研究员 37 名，其中宏观经济策略研究员 4 名，不动产及相关基础设施行业研究员 3 名。宏观经济策略研究员对全市场经济走势、人口结构发展、不动产及相关基础设施投资、政策方向进行研究，并提出投资建议，可以为不动产基金的投资管理提供市场走势、长期经济走势建议。不动产及相关基础设施行业研究员的研究方向包括房地产、

建筑及建材、环保/公用事业，具有丰富的研究经验。

6、上述人员之间均不存在近亲属关系。

（四）基金管理人承诺

1、本基金管理人将根据基金合同的规定，按照招募说明书列明的投资目标、策略及限制等全权处理本基金的投资。

2、本基金管理人不从事违反《中华人民共和国证券法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《中华人民共和国证券法》行为的发生。

3、本基金管理人不从事违反《基金法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，保证基金财产不用于下列投资或者活动：

1）承销证券。

2）违反规定或基金合同约定向他人贷款或者提供担保。

3）从事承担无限责任的投资。

4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外。

5）向其基金管理人、基金托管人出资。

6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动。

7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，将基金财产投资于不动产资产支持证券涉及的关联交易，运用基金财产收购不动产项目后从事重大关联交易或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

4、本基金管理人将加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律、法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责，不从事以下行为：

1）将其固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资。

2）不公平地对待其管理的不同基金财产。

3）利用基金财产或职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益。

4）向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失。

5）依照法律、行政法规有关规定，由国务院证券监督管理机构规定禁止的其他行为。

5、基金经理承诺

1）依照有关法律、法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取利益。

2）不利用职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

3）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

6、不动产项目管理部门主要负责人承诺

1）依照有关法律、法规和基金合同的规定，管理部门人员和业务。

2）不利用基金财产或职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

3）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

（五）基金管理人的内部控制制度

1、内部控制的原则

（1）全面性原则。内部控制制度覆盖公司的各项业务、各个部门和各级人员，并渗透到决策、执行、监督、反馈等各个经营环节。

（2）独立性原则。公司设立独立的督察长与监察稽核部门，并使它们保持高度的独立性与权威性。

（3）相互制约原则。公司部门和岗位的设置权责分明、相互牵制，并通过切实可行的相互制衡措施来消除内部控制中的盲点。

（4）有效性原则。公司的内部风险控制工作必须从实际出发，主要通过对工作流程的控制，进而实现对各项经营风险的控制。

（5）防火墙原则。公司的投资管理、基金运作、计算机技术系统等相关部门，在物理上和制度上适当隔离。对因业务需要知悉内幕信息的人员，制定严格的批准程序和监督处罚措施。

（6）适时性原则。公司内部风险控制制度的制定，应具有前瞻性，并且必须随着公司经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行相应的修改和完善。

2、内部控制的主要内容

（1）控制环境

公司董事会重视建立完善的公司治理结构与内部控制体系。基金管理人在董事会下设立了审计委员会和风险控制委员会，负责对公司在经营管理和基金业务运作的合法性、合规性和风险状况进行检查和评估，对公司监察稽核制度的有效性进行评价，监督公司的财务状况，

审计公司的财务报表，评价公司的财务表现，保证公司的财务运作符合法律的要求和运行的会计标准。

公司管理层在总裁领导下，认真执行董事会确定的内部控制战略，为了有效贯彻公司董事会制定的经营方针及发展战略，设立了投资决策委员会，就基金投资等发表专业意见及建议。另外，在公司高级管理层下设立了风险管理与内控合规委员会，负责对公司经营管理和基金运作中的风险进行研究，制定相应的控制制度，并实行相关的风险控制措施。

此外，公司设有督察长，全权负责公司的监察与稽核工作，对公司和基金运作的合法性、合规性及合理性进行全面检查与监督，参与公司风险控制工作，发生重大风险事件时向公司董事长和中国证监会报告。

（2）风险评估

公司风险控制人员定期评估公司风险状况，范围包括所有能对经营目标产生负面影响的内部和外部因素，评估这些因素对公司总体经营目标产生影响的程度及可能性，并将评估报告报公司董事会及高层管理人员。

（3）操作控制

公司内部组织结构的设计方面，体现部门之间职责有分工，但部门之间又相互合作与制衡的原则。基金投资管理、基金运作、市场等业务部门有明确的授权分工，各部门的操作相互独立，并且有独立的报告系统。各业务部门之间相互核对、相互牵制。

各业务部门内部工作岗位分工合理、职责明确，形成相互检查、相互制约的关系，以减少舞弊或差错发生的风险，各工作岗位均制定有相应的书面管理制度。

在明确的岗位责任制度基础上，设置科学、合理、标准化的业务操作流程，每项业务操作有清晰、书面化的操作手册，同时，规定完备的处理手续，保存完整的业务记录，制定严格的检查、复核标准。

（4）信息与沟通

公司建立了内部办公自动化信息系统与业务汇报体系，通过建立有效的信息交流渠道，保证公司员工及各级管理人员可以充分了解与其职责相关的信息，保证信息及时送达适当的人员进行处理。

（5）监督与内部稽核

基金管理人设立了独立于各业务部门的风险与合规管理部，履行监督、稽核职能，检查、评价公司内部控制制度合理性、完备性和有效性，监督公司内部控制制度的执行情况，揭示公司内部管理及基金运作中的相关风险，及时提出改进意见，促进公司内部管理制度有效地执行。监察稽核人员具有相对的独立性，定期不定期出具监察稽核报告。

3、基金管理人关于内部控制的声明

（1）基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任。

（2）上述关于内部控制的披露真实、准确。

（3）基金管理人承诺将根据市场环境的变化及公司的发展不断完善内部控制制度。

（六）基金管理人不动产研究经验以及业务风险情况

目前我公司管理了 1 只不动产基金，为 2021 年 12 月 3 日成立的建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金。自 2014 年至 2025 年 9 月，建信资本设立、管理的不动产领域资产管理计划 77 单，包括已终止项目 74 单，存续项目 3 单，当前存续规模 2.69 亿元，在不动产领域具备丰富历史项目经验。在不动产类 ABS 业务方面，建信资本管理建信资本-云智 2018 资产支持专项计划、南国置业-建信资本泛悦 2020 年资产支持专项计划、建信资本-招商创融-步步高资产支持专项计划、建信中关村产业园资产支持专项计划、中联建信资本-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划，共 5 单，存续规模 67.05 亿元。原始权益人分别为苏宁易购集团股份有限公司、南国置业股份有限公司、步步高商业连锁股份有限公司、北京中关村软件园发展有限责任公司、珠海华发实业股份有限公司，所涉不动产为分布于北京、上海、西安、武汉、长沙、珠海等地的商业物业资产、产业园及租赁住房。存续期管理方面，建信资本主要通过持续跟踪原始权益人、增信方等重要业务参与人的经营情况和财务情况，包括不限于查阅其审计报告及财务报表，通过公开渠道进行月度或季度舆情监控等；督促各方按时核算并归集划转基础资产回收款，收集资金划付凭证；按季度核查底层物业租赁台账；定期/不定期核查监管账户余额；根据需要对底层物业资产进行现场核查，了解物业资产运营情况及项目公司经营情况等措施以持续跟踪基础资产质量、产生现金流能力、交易结构有效性和增信措施的变化情况等，勤勉尽责履行管理人职责。

（七）管理同类型项目及利益冲突防范情况

详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“四、利益冲突”部分。

二、基金托管人

（一）基金托管人基本情况

名称：渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）

住所：天津市河东区海河东路 218 号

办公地址：天津市河东区海河东路 218 号

法定代表人：王锦虹

成立时间：2005 年 12 月 30 日

基金托管业务批准文号： 中国证监会证监许可〔2010〕893 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币壹佰柒拾柒亿陆仟贰佰万元整

存续期间： 持续经营

（二）发展概况

渤海银行于 2005 年 12 月成立，2020 年 7 月于香港联交所主板上市，注册资本达 177.62 亿元，内资法人股占比 65.09%，H 股占比 34.91%。截至 2025 年 6 月末，渤海银行集团资产总额为 1.82 万亿元，在岗职工超 1.3 万人。

渤海银行系 2003 年《中华人民共和国商业银行法》修订以来，国内唯一一家全新设立的全国性股份制商业银行。在 12 家同类银行中最为年轻，具备显著的后发优势，同时也是中国唯一一家由外资银行参与发起设立的全国性股份制商业银行。渤海银行始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，深入贯彻落实党的二十大及历次全会精神，认真贯彻党中央、国务院的决策部署，落实市委、市政府和监管部门的工作要求，遵循金融发展的基本逻辑以及“五篇大文章”的新时代金融主题，秉持“责任渤海、专业渤海、精细渤海”的理念，在公司治理、经营管理、业务产品、商业模式和科技支撑体系创新方面进行了不懈的探索，实现了资本、效益和风控的协同发展。

截至 2025 年 9 月末，渤海银行开业机构已覆盖全国 25 个省市自治区、5 个副省级城市和 1 个特别行政区，其中一级分行（含苏州、青岛、宁波 3 家直属一级分行和 1 家境外分行）34 家、二级分行 35 家、支行 292 家、社区小微支行 16 家，正式开业机构网点总数达 377 家。此外，专营机构资金运营中心于 2022 年 6 月设立，全资子公司渤银理财有限责任公司于 2022 年 9 月成立，并自 2023 年 2 月起作为运营主体独立开展业务。

（三）主要人员情况

屈宏志先生，高级经济师，拥有金融学硕士研究生学历、管理学博士学位。曾任职于中国建设银行，曾任中国建设银行天津市分行资产保全部兼法律事务部总经理、南开支行行长、和平支行行长，天津市分行行长助理、副行长、党委委员，江苏省分行副行长、党委副书记。现任渤海银行党委副书记、执行董事、行长。

邓蓓女士，高级经济师，硕士研究生学历，于 2009 年 3 月加入渤海银行。加入渤海银行之前，曾任职于中国人民银行系统，曾任中国人民银行天津分行计划处科员，货币信贷管理处、金融稳定处副主任科员，金融稳定处副处长。曾任渤海银行资产负债管理部总经理助理，资金业务部总经理助理、副总经理，资产负债管理部副总经理、总经理，金融市场部、金融同业部总经理。现任渤海银行副行长，资金运营中心总经理。

（四）不动产基金托管业务主要人员情况

渤海银行总行设置托管业务部，下设市场营销、产品及业务推动、托管运营中心、稽核监督、需求与运维、基金业务外包服务六个团队，配备人员 70 余人。部门全体人员均具备本科以上学历，取得基金从业资格人员占比达 90%以上。

（五）基金托管业务经营情况

渤海银行于 2010 年 6 月 29 日获中国证监会、银监会核准开办证券投资基金托管业务，2011 年 5 月 3 日获中国保监会核准开办保险资金托管业务。渤海银行始终秉持“诚实信用、勤勉尽责”的宗旨，严格履行资产托管人职责，为投资者和金融资产管理机构提供安全、高效、专业的托管服务，并依据不同客户的需求，提供个性化的托管服务和增值服务，获得了合作伙伴的一致好评。

目前，渤海银行托管业务已涵盖信托计划保管、商业银行理财产品托管、证券投资基金托管、基金管理公司特定客户资产管理托管、证券公司客户资产管理托管、期货公司客户资产管理托管、私募投资基金托管、保险资金托管、客户资金托管、资管运营外包服务等业务品种。

（六）不动产托管业务经营情况、资信情况

渤海银行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。渤海银行托管了天津市首单公募 REITs 项目“博时津开科工产业园 REITs”，参与了市场上多笔类 REITs 产品的托管，包括国家电投-内蒙古能源类 REITs 等。

（七）内部控制制度

托管业务部具备全面、完善的制度控制体系，建立了管理制度、控制制度、岗位职责、业务操作流程，可保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员具备从业资格；业务管理严格实行复核、审核、检查制度，授权工作实行集中控制，业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，制约机制严格有效；业务操作区专门设置，实行封闭管理，全程监控；业务信息由专职人员负责，防止泄密；业务实现自动化操作，防止人为事故发生，技术系统完整、独立

（八）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

1．监督方法

依照《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套法规和基金合同的约定，对所托管基金的投资运作进行监督。利用业内普遍使用的基金监控系统，严格按照现行法律法规以及基金合同规定，对基金管理人运作基金的投资比例、投资范围、投资组合等情况进行监督，并定期编写基金投资运作监督报告，报送中国证监会。在日常为基金投资运作提供的基金清算和核算服务环节中，对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与开支情况进行检查监督。

2．监督流程

（1）每个工作日按时通过基金监控系统，对各基金投资运作比例控制指标进行例行监控，发现投资比例超标等异常情况，向基金管理人发出书面通知，与基金管理人进行情况核实，督促其纠正，并及时报告中国证监会。

（2）收到基金管理人的划款指令后，对涉及各基金的投资范围、投资对象及交易对手等内容进行合法合规性监督。

（3）根据基金投资运作监督情况，定期编写基金投资运作监督报告，对各基金投资运作的合法合规性、投资独立性和风格显著性等方面进行评价，报送中国证监会。

（4）通过技术或非技术手段发现基金涉嫌违规交易，以电话或书面形式要求管理人进行解释或举证，并及时报告中国证监会。

三、其他参与机构

（一）资产支持证券管理人

名称：建信资本管理有限责任公司

法定代表人：王宇

住所：上海市虹口区广纪路 738 号 2 幢 232 室

办公地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

联系人：马牧童、刘一铄

联系方式：电话：010-66228815、传真：010-66228323

（二）基金份额发售机构

名称：建信基金管理有限责任公司

法定代表人：生柳荣

住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

办公地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

联系人：郭雅莉

联系方式：010-66228800

（三）注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

联系人：朱立元

联系方式：电话：010-59378856、传真：010-59378907

（四）财务顾问

名称：国泰海通证券股份有限公司

法定代表人：朱健

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 27 楼

联系人：吴迪珂、吴浩宇、李宗霖、胡记丰、蔡伯昊、张丹婷、张宪龙、袁征、丁泱阳、廖楷烨、沈司锦

联系方式：电话：021-38676798、传真：021-38676798

（五）律师事务所

名称：北京天达共和律师事务所

法定代表人：汪冬

住所：北京市朝阳区东三环北路 8 号 4 号楼 20、22~25 层

办公地址：北京市朝阳区东三环北路 8 号 4 号楼 20、22~25 层

联系人：张璇、翟耸君、邢飞

联系方式：电话：010-65107030、传真：010-65906339

（六）会计师事务所

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：张增刚

住所：北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

办公地址：天津市红桥区国投大厦 14 层

联系人：陈濛濛、吕曦静

联系方式：010-67085873

（七）资产评估机构

名称：深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：王卓

住所：深圳市福田区卓越梅林中心广场 19 楼

办公地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场 19 楼

联系人：陈迅、宋秋红

联系方式：0755-82548121

（八）吞吐量上限预测机构

名称：中交第一航务工程勘察设计院有限公司（吞吐量上限预测机构）

法定代表人：陈夏波

住所：天津市河西区大沽南路 1472 号

办公地址：天津市河西区大沽南路 1472 号

联系人：杨松姗

联系方式：电话：022-28160808、传真：022-28341925