



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

2026年2月



目 录

释 义.....	1
一、 本次发行的主要参与机构.....	3
1.1 发起人.....	3
1.2 原始权益人.....	6
1.3 基金管理人.....	9
1.4 基金托管人.....	11
1.5 财务顾问.....	14
1.6 运营管理机构.....	15
1.7 法律顾问.....	20
1.8 评估机构.....	20
1.9 会计师事务所.....	22
二、 本基金募集的条件.....	23
2.1 投资方向.....	23
2.2 运作方式.....	24
2.3 基金类别和品种.....	24
2.4 《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》 及其他交易文件的合法合规性.....	24
2.5 基金名称.....	25
2.6 投资者适当性安排.....	26
2.7 基金管理制度.....	26
2.8 基金管理人申请募集基金的授权.....	26
2.9 基金的信息披露.....	27
三、 不动产项目合法合规性.....	27
3.1 项目公司情况.....	27
3.2 不动产项目资产情况.....	35
3.3 不动产项目运营与现金流情况.....	39
四、 不动产项目转让行为合法性.....	40
4.1 不动产基金认购不动产资产支持证券.....	40
4.2 不动产项目转让.....	41
五、 关于内部治理安排的合规性.....	45
六、 关联交易、同业竞争及利益冲突、对外借款.....	45



6.1	关联交易.....	46
6.2	同业竞争及利益冲突.....	47
6.3	对外借款.....	49
七、	结论性意见.....	50
7.1	本次发行的主要参与机构.....	50
7.2	本基金募集的条件.....	51
7.3	不动产项目合法合规性.....	51
7.4	不动产项目转让行为合法性.....	54
7.5	关于内部治理安排的合规性.....	55
7.6	关联交易、同业竞争及利益冲突、对外借款.....	55
附件一：	不动产项目资产海域使用权证书信息.....	58
附件二：	不动产项目资产不动产权属证书信息.....	59
附件三：	不动产项目资产建设文件信息.....	60



释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

本项目	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项目
公募 REITs/不动产 REITs	指	不动产投资信托基金
不动产基金/本基金/公募基金	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
专项计划	指	建信资本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
不动产资产支持证券/资产支持证券	指	资产支持证券管理人拟发起设立，并由基础设施基金持有其全部份额的不动产资产支持证券
本次发行	指	本基金依法进行首次发行募集资金，用于投资“建信资本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”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和 SPV、项目公司等特殊目的载体获得不动产项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权
发起人/临港发展	指	公募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。如本基金后续购入不动产项目，则发起人的范围相应调整
原始权益人/项目公司原股东/临港港务	指	公募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。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
不动产项目公司/项目公司/民安国泰	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。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
SPV 公司/建海盈通	指	原始权益人临港港务全资设立的一家子公司，专项计划拟受让 SPV 公司股权并以增资和发放借款方式向 SPV 公司投资，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

临港控股	指	天津临港投资控股集团有限公司
基金管理人/建信基金	指	建信基金管理有限责任公司
计划管理人/专项计划管理人/资产支持证券管理人/建信资本	指	根据《标准条款》担任专项计划及资产支持证券管理人的建信资本管理有限责任公司，或根据《标准条款》任命的作为专项计划及资产支持证券管理人的继任机构
财务顾问/国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
基金托管人/渤海银行	指	渤海银行股份有限公司
计划托管人/专项计划托管人/资产支持证券托管人/渤海银行	指	根据《专项计划托管协议》担任专项计划及资产支持证券托管人的渤海银行股份有限公司，或根据该协议任命的作为专项计划及资产支持证券托管人的继任机构
运营管理机构	指	接受基金管理人委托对不动产项目进行运营管理的《基金指引》规定的运营管理机构，就公募基金而言，指临港控股及临港港务的合称。其中临港控股拟任运营管理统筹机构，临港港务拟任运营管理实施机构
基金份额持有人	指	根据《基金合同》和《招募说明书》合法取得基金份额的投资人
评估机构/世联评估	指	符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构，本基金首次申报时，指深圳市世联资产评估有限公司
会计师事务所/审计机构/中喜会计师事务所	指	符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的会计师事务所，本基金首次申报时，指中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
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
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
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

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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国银保监会	指	原中国银行保险监督管理委员会。2023年3月，中共中央、国务院印发了《党和国家机构改革方案》，在中国银行保险监督管理委员会基础上组建国家金融监督管理总局，不再保留中国银行保险监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2023修订）
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019修订）
《港口法》	指	《中华人民共和国港口法》（2018修正）
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》（2015修正）
《运作办法》/《证券投资基金运作管理办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（2023修订）
《资产证券化业务规定》	指	《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》
《上交所审核关注事项（试行）》	指	《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）》
958号文	指	《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》
236号文	指	《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》
1014号文	指	《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》
782号文	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》
39号文	指	《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》
《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

《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
《基金托管协议》	指	基金管理人与基金托管人就本基金签订之《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》及其任何有效修改或补充
《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）、运营管理机构与项目公司等相关方签署的《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
《计划说明书》	指	资产支持证券管理人制作的《建信资本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说明书》及其任何有效修改或补充
《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订的本《建信资本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标准条款》及其任何有效修改或补充
《专项计划托管协议》	指	资产支持证券管理人与计划托管人签订的《建信资本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托管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充
《认购协议》	指	在专项计划设立时，资产支持证券管理人与资产支持证券投资者签订的《建信资本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认购协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充
《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，用于向资产支持证券投资者阐明投资风险，并应经认购人签署
《SPV 股权转让暨增资协议》	指	资产支持证券管理人、原始权益人与 SPV 签订的《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》，以及对该协议的任何有效修改或补充
《SPV 股东借款合同》	指	资产支持证券管理人与 SPV 签订的《天津港保税区建海盈通港口服务有限公司股东借款合同》，以及对该协议的任何有效修改或补充
《项目公司股权转让协议》	指	原始权益人、SPV 公司、基金管理人、计划管理人与项目公司签订的《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》，以及对该协议的任何有效修改或补充
《项目公司借款合同》	指	资产支持证券管理人与项目公司签订的《天津港保税区民安国泰港口服务有限公司借款合同》，以及对该协议的任何有效修改或补充
《吸收合并协议》	指	由项目公司与 SPV 就项目公司吸收合并 SPV 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》，以及对该协议的任何有效修改或补充
《债权债务确认协议》	指	资产支持证券管理人与项目公司，就项目公司吸收合并SPV公司后债务承继事项签署的《建信资本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》，以及对该协议的任何有效修改或补充
《监管协议》/监管协议	指	SPV 监管协议、基本户账户管理协议和运营收支账户监管协议的统称
《SPV 监管协议》/SPV 监管协议	指	基金管理人、计划管理人、SPV 监管银行与 SPV 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）》，以及对该协议的任何有效修改或补充
《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、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》，以及对该协议的任何有效修改或补充
《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
专项计划文件	指	与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《标准条款》《认购协议》《风险揭示书》《计划说明书》《专项计划托管协议》《SPV 股权转让暨增资协议》《SPV 股东借款协议》《项目公司股权转让协议》《项目公司借款协议》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》《监管协议》《运营管理服务协议》
不动产项目	指	2、3号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目的单称及/或合称，视上下文义而定
公募 REITs 项目资产/公募 REITs 资产/不动产资产/不动产项	指	项目公司持有的公募 REITs 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

目资产/标的项目资产/目标项目资产		
资产重组	指	临港港务将其持有的2、3号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程经营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项目公司
重要现金流提供方	指	对于尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，标的项目资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过标的项目资产同一时期现金流总额的10%的，则认定该现金流提供方为重要现金流提供方
《项目公司说明与确认函》	指	《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》
《原始权益人说明与确认函》	指	《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》
尽职调查基准日	指	2025年9月30日
报告期	指	2022年度、2023年度、2024年度、2025年1-9月
查询日	指	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，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
本所/天达共和	指	北京天达共和律师事务所
元	指	中国法定货币人民币元
法律法规/中国法律	指	截至本法律意见书出具日现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章、规范性文件等的统称

北京天達共和律師事務所

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

致：建信基金管理有限责任公司

本所是经北京市司法局批准成立，具有合法执业资格的律师事务所。本所接受建信基金的委托，担任其公募基金的特聘专项法律顾问。应建信基金的要求，本所根据《公司法》《证券法》《证券投资基金法》《民法典》等法律的规定及《运作办法》《基金指引》《资产证券化业务规定》《上交所审核关注事项（试行）》等监管规则、交易所业务指南及本法律意见书出具之日前正式颁布实施的其他适用的中国法律的规定，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本次发行有关的事实进行了调查，查阅了本所认为必须查阅的文件，并就公募基金及与之相关的问题向建信基金、临港发展、临港港务及本次发行其他参与者做了必要的询问和讨论。

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

1、本所发表法律意见所依据的是尽职调查基准日前已经发生或存在的有关事实和中国法律，本所基于对有关事实的了解和中国法律的理解而发表法律意见；

2、本所要求建信基金、临港发展、临港港务及本次发行其他参与者向本所提供本所认为出具本法律意见书所必备的和真实的原始书面材料、副本材料、复印材料或者口头证言，本所假设建信基金、临港发展、临港港务和/或本次发行其他参与者向本所提供的该等文件和材料是完整、真实和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处；签署文件的主体均具有签署文件的权利能力、行为能力和授权，所提供文件中的所有签字和印章是真实的；文件材料为副本、复印件或电子文档的，应与其正本或原件是一致和相符的；并且一切足以影响本法律

意见书的事实和文件均已向本所披露，而无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；该等事实和文件于告知或提供给本所之日及尽职调查基准日，未发生任何变更；

3、对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持或由其他机构负责查证的事实，本所依赖建信基金、临港发展、临港港务本次发行其他参与人、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件及本所通过公开渠道核查获取的相关信息出具本法律意见书；

4、本所及经办律师依据中国法律及尽职调查基准日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任；

5、本所仅就与本次发行有关的中国法律问题发表法律意见，而不对有关会计、审计、资产评估及现金流预测等专业事项发表意见。在本法律意见书中述及有关会计、审计、资产评估及现金流预测等专业事项时，均为按照其他有关会计、审计、资产评估等及现金流预测专业机构出具的报告或意见引述，本所经办律师对于该等非法律业务事项仅履行了普通人一般的注意义务。本所在本法律意见书中对其他有关专业机构出具的报告或意见中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证；

6、本法律意见书仅供建信基金向相关监管部门申报本次发行之目的使用。未经本所书面同意，本法律意见书不得由任何其他人使用或依赖，或用于任何其他目的。

基于上述，本所出具法律意见如下：



一、本次发行的主要参与机构

1.1 发起人

根据《招募说明书》及《标准条款》的约定，临港发展拟作为本基金的发起人。

1.1.1 基本情况

截至本法律意见书出具日，临港发展持有统一社会信用代码为91120116MAE21FAT1P的《营业执照》。根据该《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，临港发展的基本情况如下：

名称：天津临港投资发展集团有限公司

住所：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

法定代表人：樊在义

注册资本：2,000,000万元人民币

成立日期：2024年9月29日

企业类型：有限责任公司（国有独资）

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）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，临港发展为存续的有限责任公司。

1.1.2 公募基金发起人的主体资格

根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《上交所审核关注事项（试行）》的规定，本所就临港发展作为公募基金的发起人的主体资格及条件出具法律意见如下：

- (1) 根据临港发展营业执照、公司章程以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，本所律师认为：临港发展依法设立且合法存续，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。
- (2) 经本所律师审查临港发展现有的营业执照、公司章程，以及登录国家企业信用信息公示系统查询，发起人间接持有原始权益人91.6033%的股权，原始权益人持有项目公司100%股权；如本法律意见书之“四、不动产项目转让行为合法性”所述，项目公司享有标的不动产项目资产完全的所有权。因此，临港发展间接享有标的不动产项目资产所有权及对应的标的不动产项目经营收益，并且不存在重大经济或法律纠纷。
- (3) 根据临港发展的说明，其内部规章制度主要统一适用临港控股制度。经本所适当核查临港控股的公司内部制度文件、通过公开渠道适当核查并经临港发展说明，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。

- (4) 经本所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；经本所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/>）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国市场监管行政处罚文书网（网址：<http://cfws.samr.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。

鉴于上述，本所认为，临港发展作为发起人，依法设立且合法存续；间接持有原始权益人 91.6033% 股权，间接享有标的不动产项目资产所有权，并且不存在重大经济或法律纠纷；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；最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行

为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形；最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。临港发展担任本项目的发起人符合《基金指引》等法律法规及其他规范性文件的要求。

1.2 原始权益人

根据《招募说明书》及《标准条款》的约定，临港港务拟作为本基金的原始权益人。

1.2.1 基本情况

截至本法律意见书出具日，临港港务持有统一社会信用代码为91120116758144489J的《营业执照》。根据该《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，临港港务的基本情况如下：

名称：天津临港港务集团有限公司

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：360,000万元人民币

成立日期：2004年3月26日

企业类型：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）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，临港港务为存续的有限责任公司。

1.2.2 公募基金原始权益人的主体资格

根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《上交所审核关注事项（试行）》的规定，本所就临港港务作为不动产基金的原始权益人的主体资格及条件出具法律意见如下：

- (1) 经本所适当核查项目公司公司章程、国家企业信用信息公示系统公示信息，且经临港港务确认，临港港务直接持有项目公司100%的股权，为项目公司唯一股东，且项目公司的股权不存在被质押及被冻结的情形，故待资产重组完成后，临港港务通过项目公司穿透享有不动产项目资产完全的所有权及对应的标的的项目经营收益，不存在重大权属纠纷或者争议。
- (2) 根据临港港务提供的文件，临港港务已制定公司治理方面制度、经营管理制度、综合管理制度、财务管理制度、投资管理制度、采购管理制度、合同管理制度、资产管理制度、人力资源管理制度、信息与沟通制度、风险管理制度、内部监管制度、工程项目管理制度、业务管理制度、船舶及水域安全制度等相关内部控制制度。因此，临港港务已按照《公司法》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和科学的内部控制规则，制定了符合公司发展要求的各项规则和制度，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，截至查询日，公司治理状况良好，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。
- (3) 根据本所适当核查临港港务提供的公司内部制度文件、通过公开渠道适当核查并经临港港务说明，临港港务信用稳健，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。

- (4) 经本所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；经本所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/>）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国市场监管行政处罚文书网（网址：<http://cfws.samr.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。
- (5) 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》，同意临港港务作为原始权益人，以所持有的2、3号粮油码头项目、粮油物流中心一期

工程项目申报不动产投资信托基金。

因此，临港港务已就开展公募REITs相关事项履行了内部程序，取得了作为原始权益人的合法有效的内部授权。

鉴于上述，本所认为，根据临港港务说明及本法律意见书第 3.1 条及第 3.2 条，临港港务享有对项目公司及不动产项目资产的所有权，可以作为《基金指引》第五十条第（三）款所称的原始权益人；临港港务具备《上交所审核关注事项（试行）》第七条规定的作为原始权益人的资格。

1.3 基金管理人

根据《基金合同》的约定，公募基金拟委任建信基金担任基金管理人。

1.3.1 基本情况

截至本法律意见书出具日，建信基金持有统一社会信用代码为 91110000717859226P 的《营业执照》。根据该《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，建信基金的基本情况如下：

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

法定代表人：生柳荣

注册资本：20,000 万元人民币

成立日期：2005 年 9 月 19 日

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，建信基金为存续的有限责任公司。

1.3.2 主体资格

根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《上交所审核关注事项（试行）》的规定，本所就建信基金作为不动产基金的基金管理人的主体资格及条件出具法律意见如下：

- (1) 根据建信基金现行有效的《营业执照》，建信基金成立于2005年9月19日。建信基金已取得中国证监会核发的《中国证券监督管理委员会关于同意设立建信基金管理有限责任公司的批复》（证监基金字〔2005〕158号）以及《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059661），证券期货业务范围为公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。中国证监会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）公示的《公募基金管理机构名录（2025年10月）》包括建信基金。
- (2) 根据建信基金现行有效的公司章程以及建信基金的确认，建信基金重视建立完善的公司治理结构与内部控制体系，已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理健全；根据建信基金提供的主要内部管理制度及其确认，建信基金资产管理经验丰富，建信基金已依据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》和其他中国法律以及基金行业的一般实践，建立了完善的内控制度，具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、风险控制制度和流程，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、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) 根据建信基金的确认，建信基金将任命符合届时法律法规、自律规则，具备公募REITs基金经理任职资格条件的人员担任本基金的基金经理；建信基金已设置独立的公募REITs基金业务主办部门，即公募REITs基金投资管理团队，配备了充足的具有公募REITs项目运营或不动产项目投资管理经验的人员。基金管理人建信基金具有丰富的公募REITs及不动产投资研究经验，专业研究人员充足；具有丰富的仓储物流、清洁能源、消费类等公募REITs行业研究经验、投资管理及投后管理经验。

- (4) 根据建信基金的确认，建信基金自成立以来没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚，并且没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查或者正处于整改期间；建信基金具有良好的社会声誉。根据本所在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/>）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国市场监管行政处罚文书网（网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.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，建信基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。
- (5) 根据建信基金的确认，建信基金自成立以来向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
- (6) 根据建信基金的确认并经本所适当核查，截至查询日，建信基金不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

综上，本所认为，建信基金已根据《证券投资基金法》的规定取得不动产基金管理资格，在以上所述方面符合《运作办法》第六条、《基金指引》第五条及《上交所审核关注事项（试行）》第六条规定的担任本基金的基金管理人的资质。

1.4 基金托管人

根据《基金托管协议》《专项计划托管协议》的约定，不动产基金拟委任渤海银行担任基金托管人。

1.4.1 基本情况

截至本法律意见书出具日，渤海银行持有统一社会信用代码为911200007109339563的《营业执照》。根据该《营业执照》及国家企业信用信

息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，渤海银行的基本情况如下：

名称：渤海银行股份有限公司

住所：天津市河东区海河东路 218 号

法定代表人：王锦虹

注册资本：1,776,200 万元人民币

成立日期：2005 年 12 月 30 日

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融证券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇业务；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及保险兼业代理；提供保管箱服务；从事衍生产品交易业务；证券投资基金托管、保险资金托管业务；证券投资基金销售业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，渤海银行为存续的股份有限公司。

1.4.2 主体资格

根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《上交所审核关注事项（试行）》的规定，本所就渤海银行作为基金托管人的主体资格及条件出具法律意见如下：

- (1) 渤海银行现持有原中国银保监会核发的《金融许可证》（机构编码：B0017H112000001），许可经营业务范围包括：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；



(十一) 提供信用证服务及担保；(十二) 代理收付款项及代理保险业务；(十三) 提供保管箱服务；(十四) 经银保监会批准的其他业务。渤海银行现持有中国证监会和原中国银行业监督管理委员会于2010年7月5日核发的《关于核准渤海银行证券投资基金托管资格的批复》(证监许可〔2010〕893号)，渤海银行已取得证券投资基金托管资格。中国证监会网站(网址：<http://www.csrc.gov.cn/>)公示的《证券投资基金托管人名录(2025年10月)》包括渤海银行。

- (2) 根据基金托管人的确认并根据本所在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/>)的查询结果，截至查询日，基金托管人最近一年内没有因证券投资基金托管业务方面的重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；没有因证券投资基金托管业务方面的违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间；基金托管人具有良好的社会声誉；根据本所在中国证监会网站(网址：<http://www.csrc.gov.cn/>)、国家金融监督管理总局网站(网址：<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html?from=screen>)、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏(网址：<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>)、中国市场监管行政处罚文书网(网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>)、信用中国网站(网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>)和国家企业信用信息公示系统(网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>)的查询结果，基金托管人证券投资基金托管业务在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。
- (3) 基金托管人具有不动产领域资产管理产品托管经验，系博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金的托管人，根据基金托管人的确认，其为开展公募REITs基金托管业务配备了充足的专业人员。
- (4) 根据基金托管人的确认，基金托管人最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

- (5) 根据基金托管人的确认并经本所适当核查，基金托管人不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。
- (6) 根据基金托管人的确认，基金托管人不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

综上，本所认为，基金托管人具有《证券投资基金法》规定的证券投资基金托管资格，在以上所述方面符合《运作办法》第六条、《基金指引》第六条及《上交所审核关注事项（试行）》第六条规定的担任基金托管人的资质。

1.5 财务顾问

根据《招募说明书》，公募基金的财务顾问为国泰海通。

1.5.1 基本情况

截至本法律意见书出具日，国泰海通持有统一社会信用代码为 9131000063159284XQ 的《营业执照》。根据该《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，国泰海通的基本情况如下：

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

注册资本：1,762,892.5829 万元人民币

成立日期：1999 年 8 月 18 日

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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：证券财务顾问服务。（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）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，国泰海通为存续的股份有限公司。

1.5.2 主体资格

国泰海通现持有中国证监会于 2025 年 10 月 31 日核发的《经营证券期货业务许可证》（统一社会信用代码：9131000063159284XQ），根据该业务许可证的记载，国泰海通经核准的证券期货业务范围为“证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；公募证券投资基金销售；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。”

经本所适当核查并经国泰海通确认，截至查询日，国泰海通在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展公募 REITs 相关或同类业务。

综上，本所认为，国泰海通具备《基金指引》第十条第二款规定的担任公募基金财务顾问的资质。

1.6 运营管理机构

根据《运营管理服务协议》的约定，就不动产基金初始投资的标的不动产项目资产，运营管理机构包括运营管理统筹机构以及运营管理实施机构。基金管理人拟委托临港控股作为运营管理统筹机构，委托临港港务作为运营管理实施机构，履行标的不动产项目资产的运营管理职责。

1.6.1 运营管理机构基本情况

(1) 运营管理统筹机构：临港控股

截至本法律意见书出具日，临港控股持有统一社会信用代码为 9112011666034540XR 的《营业执照》。根据该《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，临港控股的基本情况如下：

名称：天津临港投资控股集团有限公司

住所：天津市滨海新区临港经济区渤海十二南路 2336 号

法定代表人：樊在义

注册资本：1,871,179.4 万元人民币

成立日期：2007 年 5 月 18 日

企业类型：有限责任公司

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；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）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，临港控股为存续的有限责任公司。

（2）运营管理实施机构：临港港务

截至本法律意见书出具日，临港港务持有统一社会信用代码为 91120116758144489J 的《营业执照》。根据该《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，临港港务的基本情况如下：

名称：天津临港港务集团有限公司

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：360,000 万元人民币

成立日期：2004 年 3 月 26 日

企业类型：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）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，临港港务为存续的有限责任公司。

1.6.2 主体资格

根据《基金指引》的规定，本所就临港控股及临港港务分别作为不动产基金和不动产项目的运营管理统筹机构及运营管理实施机构¹的主体资格及条件出具法律意见如下：

- (1) 根据本所通过公开渠道适当核查及运营管理机构的确认，截至本法律意见书出具日，运营管理机构合法有效存续且持续经营，不存在

¹如无特别说明外，本法律意见书项下：1) 运营管理机构系指运营管理统筹机构与运营管理实施机构的统称；2) 运营管理统筹机构及运营管理实施机构仅对其己方的运营管理能力相关事项进行确认；3) 就网络核查而言，仅核查该运营管理机构所在地的相关地方性官方网站。

《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) 根据运营管理机构确认并经本所适当核查，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，临港控股及临港港务为不动产项目提供运营管理服务无需取得运营管理资质。
- (3) 根据运营管理机构确认，各运营管理机构均已配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中各运营管理机构具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员均不少于2名。
- (4) 经本所律师通过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/>）及信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）进行的公开渠道检索，截至查询日，运营管理机构主要运营管理人员（运营管理人员详细信息以《招募说明书》所载为准）不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。
- (5) 根据运营管理机构现行有效的公司章程及其确认，各运营管理机构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。
- (6) 根据运营管理机构确认，运营管理机构不存在影响持续经营的重大法律障碍。经本所适当核查中国人民银行征信中心分别于2025年12月4日、2025年11月28日出具的临港控股及临港港务的《企业信用报告》，运营管理机构不存在未结清的不良贷款信息；经本所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，运营管理机构不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。
- (7) 根据运营管理机构确认，运营管理机构最近三年内不存在重大违法违规记录；经本所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.ccg.gov.cn/>)、全国建筑市场监管公共服务平台(网址:
<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>)、国家税务总局重大税收违法失信案件信
息 公 布 栏 (网 址 :
<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>)、
中国市场监管行政处罚文书网(网址:<http://cfws.samr.gov.cn/>)和中
国裁判文书网(网址:<https://wenshu.court.gov.cn/>)，截至查询日，
运营管理机构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。

- (8) 运营管理机构尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国
证监会备案。

1.6.3 内部授权

运营管理实施机构临港港务系运营管理统筹机构临港控股的全资子公司。

临港控股作为临港港务股东，于2025年6月9日作出《天津临港港务集团
有限公司股东决定》，同意临港港务作为运营管理实施机构。

临港发展、天津中联置业有限公司作为临港控股股东，于2025年4月11日作出《天津临港投资控股集团有限公司股东会决议》，同意临港控股作为运营管理统筹机构。

综上，运营管理机构已就为不动产项目提供运营管理服务并签署与之相关的必要文件等事宜获得了合法、有效的内部授权。

综上，本所认为，除运营管理机构尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，运营管理机构在以上所述方面具备《基金指引》第四十条第一款及《上交所审核关注事项（试行）》第八条规定的担任不动产基金和不动产项目的运营管理机构资质和权限，待于中国证监会备案后即可担任不动产基金和不动产项目运营管理机构。

1.7 法律顾问

根据《招募说明书》，北京天达共和律师事务所担任建信基金设立本基金的特聘专项法律顾问。

根据北京市司法局于2022年1月14日核发的、统一社会信用代码为31110000E00016100C的《律师事务所执业许可证》以及中国证监会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）公示的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至2025年12月5日）》的备案信息，天达共和具有合法执业资格，具备担任不动产基金法律顾问的资质。

本所在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展公募REITs相关或同类业务，近3年未发生重大违法违规事件。

综上，天达共和具备担任本次发行法律顾问的主体资格。

1.8 评估机构

根据《招募说明书》，世联评估为本基金不动产项目资产的评估机构。

1.8.1 基本情况

截至本法律意见书出具日，世联评估持有统一社会信用代码为91440300576874288Y的《营业执照》。根据该《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，世联评估的基本情况如下：

名称：深圳市世联资产评估有限公司

住所：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座B单元19层1905

法定代表人：王卓

注册资本：1,000万元人民币

成立日期：2011年6月23日

企业类型：有限责任公司

经营范围：一般经营项目是：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），许可经营项目是：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）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，世联评估为存续的有限责任公司。

1.8.2 主体资格

根据《基金指引》的规定，本所就世联评估作为不动产基金不动产项目资产的评估机构的主体资格及条件出具法律意见如下：

- (1) 根据世联评估的确认，世联评估符合国家主管部门相关要求，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。
- (2) 根据中国证监会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）公示的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至 2025 年 12 月 5 日）》的备案信息，世联评估已按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案。
- (3) 经本所适当核查并经世联评估确认，截至查询日，世联评估在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展公募 REITs 相关或同类业务，近三年未发生重大违法违规事件。

综上，本所认为，世联评估具备《基金指引》第十一条规定的担任不动产基金项目资产的评估机构的资质。

1.9 会计师事务所

根据《招募说明书》，中喜会计师事务所作为审计机构对本基金的不动产项目财务情况及可供分配金额测算报告进行审计。

1.9.1 基本情况

截至本法律意见书出具日，中喜会计师事务所持有统一社会信用代码为 9111010108553078XF 的《营业执照》。根据该《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，中喜会计师事务所的基本情况如下：

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

营业场所：北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

执行事务合伙人：张增刚

成立日期：2013 年 11 月 28 日

类型：特殊普通合伙企业

经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、规定的其他业务。（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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，中喜会计师事务所为存续的合伙企业。

1.9.2 主体资格

根据中华人民共和国财政部于2018年2月25日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0000058，批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号），中喜会计师事务所具有会计师事务所执业资格。

根据中国证监会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）公示的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至2025年12月8日）》，中喜会计师事务所已完成从事证券服务会计师事务所备案。

经本所适当核查并经中喜会计师事务所确认，截至查询日，中喜会计师事务所在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展公募 REITs 相关或同类业务，近三年未发生重大违法违规事件。

综上，本所认为，中喜会计师事务所具备对本基金的不动产项目财务情况及可供分配金额测算报告进行审计的资质。

二、本基金募集的条件

2.1 投资方向

根据《基金合同》的约定，本基金主要投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，本基金的其他基金资产可以投资于利率债（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。

本所认为，本基金的投资方向符合《证券投资基金运作管理办法》第 7 条第 1 款第（1）项、《基金指引》第 2 条第 1 款第（1）项、第（2）项和第 26 条规定的要求。

2.2 运作方式

根据《基金合同》的约定，本基金的运作方式为契约型封闭式，具有明确的基金运作方式。

本所认为，本基金的运作方式符合《证券投资基金运作管理办法》第 7 条第 1 款第（2）项和《基金指引》第 27 条规定的要求。

2.3 基金类别和品种

根据《基金合同》的约定，本基金的基金类别为不动产证券投资基金。

本所认为，本基金的类别和品种符合《证券投资基金运作管理办法》第 7 条第 1 款第（3）项和《基金指引》第 2 条规定的要求。

2.4 《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》及其他交易文件的合法合规性

2.4.1 《基金合同》

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

2.4.2 《基金托管协议》

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

2.4.3 《招募说明书》

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

2.4.4 《运营管理服务协议》

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

2.4.5 其他交易文件

经本所核查，本基金的其他交易文件主要包括《标准条款》《认购协议》《风险揭示书》《计划说明书》《专项计划托管协议》《SPV 股权转让暨增资协议》《SPV 股东借款协议》《项目公司股权转让协议》《项目公司借款协议》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》及《监管协议》。

本所认为，该等交易文件不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

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

2.5 基金名称

本基金名称为“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”。

本所认为，该等名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法利益的内容，符合《证券投资基金运作管理办法》第7条第1款第（5）项规定的要求。

2.6 投资者适当性安排

经本所核查建信基金提供的投资者适当性管理办法²和建信基金出具的书面说明及确认文件，并经审阅《招募说明书》，本所认为，本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容，符合《证券投资基金运作管理办法》第7条第1款第（7）项规定的要求。

2.7 基金管理制度

经本所核查建信基金提供的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度和建信基金出具的书面说明及确认文件，本所认为，本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《证券投资基金运作管理办法》第7条第1款第（8）项规定的要求。

2.8 基金管理人申请募集基金的授权

根据建信基金的公司章程的规定，董事会“批准公司募集基金及管理基金”。根据建信基金提供的2020年7月30日通过的《建信基金管理有限责任公司第五届董事会第九次会议决议》，建信基金董事会已授权董事长和公司管理层决定申请募集基金。根据建信基金提供的内部决议及签报文件，建信基金董事长和公司管理层已同意向中国证监会申请募集本基金，本基金的申请已取得内部授权。

本所认为，建信基金申请募集本基金已依法按照公司章程等内部管理制度履行完毕必要的内部授权程序。

² 即经建信基金2024年12月30日第18次总裁办公会审议通过的《建信基金管理有限责任公司投资者适当性管理办法（2024年版）》。

2.9 基金的信息披露

经审查，《基金合同》第二十一部分以及《招募说明书》第四节明确约定了本基金的信息披露，根据《基金合同》和《招募说明书》的相关约定，本基金的信息披露义务人应按照《证券投资基金法》《证券投资基金运作管理办法》《基金指引》等相关规定进行信息披露，并约定了信息披露义务人、信息披露义务人不得有的行为、公开披露信息的文本、公开披露的基金信息、暂停或延迟、暂缓披露安排、信息披露事务管理、信息披露文件的存放与查阅等内容，符合《证券投资基金法》《证券投资基金运作管理办法》《基金指引》的相关规定。

三、不动产项目合法合规性

3.1 项目公司情况

3.1.1 项目公司

(1) 基本情况

根据项目公司持有的统一社会信用代码为 91120116MAEGHDPH30 的《营业执照》、项目公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，项目公司于 2025 年 4 月 11 日成立，注册资本为 100 万元人民币，住所为天津市滨海新区临港经济区浑河道 529 号临港港口大厦 1209 室，经营范围为“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）”，临港港务持有项目公司 100% 股权。

基于上述，本所认为，项目公司为存续的有限责任公司，项目公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息及原始权益人、项目公司

说明，截至尽职调查基准日，临港港务持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、被质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

(2) 设立及重大股权变动情况

a) 设立

项目公司由股东临港港务于 2025 年 4 月 11 日注册成立，设立时注册资本 100 万元人民币。

b) 重大股权变动

根据项目公司说明并经本所适当核查，项目公司自设立以来至尽职调查基准日，未发生过重大股权变动情况。

(3) 重大重组

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，实施资产重组，临港控股作为临港港务股东于 2025 年 5 月 28 日出具《天津临港投资发展集团有限公司股东决定》，同意临港港务将 2、3 号粮油码头项目、粮油物流中心一期工程项目及配套资产增资重组至项目公司。

2025 年 6 月 5 日，临港港务作为划出方与项目公司作为划入方签署《国有资产增资划转协议》，为进一步满足公募 REITs 项目交易安排，划出方、划入方拟签署《国有资产增资划转补充协议》，前述文件就划出方将包含与 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划入方进行了约定。

除上述资产重组以外，经项目公司确认，项目公司无其他拟重组或剥离的资产或负债。

(4) 项目公司的治理结构

根据项目公司现行有效的公司章程，项目公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生，任期 3 年，任期届满，经股东委派可连任。项目公司不设监事会，不设监事。公司设经理 1 名，由董事聘任或者解聘。

基于上述，本所认为，项目公司的公司章程及其中规定的项目公司组织机构符合《公司法》的规定。

(5) 项目公司的资产状况

根据项目公司说明并经本所适当核查，本所认为，资产重组完成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。关于不动产项目的详细情形，请参见本法律意见书第 3.2 条的内容。

根据项目公司说明并经本所在中国及多国专利审查信息查询网站（网址：<https://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：<https://sbj.cnipa.gov.cn/>）的检索，项目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。

(6) 项目公司的重大合同情况

根据项目公司提供的相关材料并经本所适当核查，截至本法律意见书出具日，项目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：

- i. 项目公司作为划入方与临港港务作为划出方签署的《国有资产增资划转协议》，约定划出方将其持有的 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、负债通过国有资产重组方式重组至划入方；
- ii. 为进一步满足公募 REITs 项目交易安排，临港港务作为划出方、项目公司作为划入方拟签署《国有资产增资划转补充协议》，明确重组基准日为 2025 年 12 月 31 日，重组资产包括 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，以及设施设备资产，进一步细化过渡期安排和重组后资产、业务、人员、档案等方面的管理；
- iii. 为保证不动产项目运营管理工作，项目公司拟委托临港控股、临港港务作为运营管理机构提供运营管理、维修维护管理、合同管理、安全生产管理等管理服务事项，签署《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》并支付运营管理服务费用，委托期限自资产交割完成之日起至《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》生效之日自动终止；

- iv. 自 2026 年 1 月 1 日起，划出方将于过渡期内完成与资产重组对应的供应商及客商关系的转移，将其已签署的全部与标的资产运营相关的合同文件，由划入方进行换签，明确自 2026 年 1 月 1 日起由项目公司作为合同主体，替代划出方在合同中的权利义务。

经本所适当核查本项目交易文件，截至本法律意见书出具日，项目公司拟签署并将要履行的与本次发行相关的重大合同包括：

- i. 建信基金（代表公募基金的利益）与临港控股、临港港务、项目公司拟签署的不动产项目《运营管理服务协议》，各方就不动产项目运营管理服务的相关事项进行约定；
- ii. SPV 公司、临港港务、项目公司拟签署的《项目公司股权转让协议》，约定项目公司股东临港港务将其持有的项目公司 100%股权转让予 SPV 公司；
- iii. 建信资本（代表专项计划的利益）、项目公司拟签署的《项目公司借款协议》，约定专项计划向项目公司提供借款；
- iv. 项目公司、建信基金（代表公募基金的利益）、建信资本（代表专项计划的利益）、项目公司基本户开户行与项目公司基本户监管银行拟签署的《基本户账户管理协议》，约定项目公司基本户监管银行对项目公司在基本户开户行处开立的基本户按协议约定方式进行监管；
- v. 项目公司、建信基金（代表公募基金的利益）、建信资本（代表专项计划的利益）与项目公司运营收支账户监管银行拟签署的《运营收支账户监管协议》，约定项目公司运营收支账户监管银行对不动产项目的运营收入按协议约定方式进行监管；

- vi. 项目公司、SPV 公司拟签署的《吸收合并协议》，约定专项计划设立后，项目公司吸收合并 SPV 公司，实现由计划管理人（代表专项计划）持有项目公司 100% 股权；
- vii. 建信资本（代表专项计划的利益）、项目公司拟签署的《债权债务确认协议》，就项目公司吸收合并 SPV 公司后承继 SPV 公司对建信资本（代表专项计划的利益）相关债务进行明确。

经核查，本所认为，上述重大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。

(7) 重大违法违规及行政处罚情况

经项目公司说明及经本所查询项目公司的《企业信用报告》，项目公司为新设公司，不存在对外借款情形；经本所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。

经本所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/>）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国市场监管行政处罚文书网（网址：<http://cfws.samr.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>），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。

根据项目公司说明并经本所适当核查，项目公司为新设公司，项目公司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。资产重组完成后，项目公司的主营业务为港口经营，本所认为，项目公司的前述经营业务符合中国法律的规定。

3.1.2 拟持有项目公司股权的 SPV

为发行公募 REITs，建信资本（代表专项计划）拟自原始权益人临港港务处受让 SPV 公司 100% 股权并对 SPV 公司进行增资。专项计划取得 SPV 公司的 100% 股权后，SPV 公司拟从原始权益人临港港务处受让并持有项目公司 100% 的股权。截至本法律意见书出具日，SPV 公司已设立完成，为天津港保税区建海盈通港口服务有限公司。

（1）基本情况

根据 SPV 公司持有的统一社会信用代码为 91120116MAEGW69485 的《营业执照》、SPV 公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，SPV 公司于 2025 年 4 月 11 日成立，注册资本为 100 万元人民币，住所为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，经营范围为“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）”，临港港务持有 SPV 公司 100% 股权。

基于上述，本所认为，SPV 公司为存续的有限责任公司，SPV 公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息及原始权益人、SPV 公司

说明，截至本法律意见书日，临港港务持有的 SPV 公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

(2) SPV 的治理结构

根据 SPV 公司现行有效的公司章程，SPV 公司不设董事会，设一名董事，由股东委派产生，任期 3 年，任期届满，经股东委派可连任。SPV 公司不设监事会，不设监事。公司设经理 1 名，由董事聘任或者解聘。

基于上述，本所认为，SPV 公司的公司章程及其中规定的 SPV 公司组织机构符合《公司法》的规定。

(3) SPV 的重大合同情况

经本所适当核查本项目交易文件，截至本法律意见书出具日，SPV 公司拟签署并将要履行的与本次发行相关的重大合同包括：

i. 临港港务、建信资本（代表专项计划的利益）与 SPV 公司拟签署的《SPV 股权转让暨增资协议》，约定建信资本（代表专项计划的利益）从临港港务处受让 SPV 公司 100% 股权并向 SPV 公司进行增资；

ii. 建信资本（代表专项计划的利益）与 SPV 公司拟签署的《SPV 股东借款协议》，约定建信资本（代表专项计划的利益）向 SPV 公司提供股东借款；

iii. SPV 公司、临港港务、项目公司拟签署的《项目公司股权转让协议》，约定项目公司股东临港港务将其持有的项目公司 100% 股权转让予 SPV 公司；

v. SPV 公司、建信基金（代表公募基金的利益）、建信资本（代表专项计划的利益）与 SPV 监管银行拟签署的《SPV 监管协议》，约定 SPV 在监管银行处开立资金监管账户，由监管银行按协议约定方式进行监管；

vi. SPV 公司、项目公司拟签署的《吸收合并协议》，约定专项计划设立后，项目公司吸收合并 SPV 公司，实现由计划管理人（代表专项计划）持有项目公司 100% 股权。

经核查，本所认为，上述重大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。

(4) 重大违法违规及行政处罚情况

经 SPV 公司说明及确认，SPV 公司为新设公司，不存在对外借款情形；经本所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/>），SPV 公司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。

经本所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/>）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国市场监管行政处罚文书网（网址：<http://cfws.samr.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.ccg.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，SPV 公司不存在重大违法、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。

根据 SPV 公司说明并经本所适当核查，SPV 公司自设立日至本法律意见书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。



3.2 不动产项目资产情况

不动产项目资产为位于天津市滨海新区的天津临港工业港区 2、3 号粮油码头项目和位于天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目 2 个港口项目。根据不动产项目的固定资产投资建设相关文件、《港口经营许可证》、《港口危险货物作业附证》和原始权益人及项目公司说明与确认：

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物等包括 2 个粮油泊位，设计船型为 7 万吨级。入池资产范围包括 2、3 号粮油码头项目海域使用权、房屋及占用的土地使用权和设施设备。

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。入池资产范围包括房屋及占用的土地使用权和设施设备。

(1) 不动产项目海域使用权

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》，不动产项目项下的泊位工程应依法取得海域使用权。经核查，原始权益人就 2、3 号粮油码头项目于 2012 年 6 月 26 日取得天津市海洋局核发的《中华人民共和国海域使用权证书》（国海证 2012B12010700220 号），证载用海面积 7.7394 公顷。具体情况详见本法律意见书“附件一：不动产项目资产海域使用权证书信息”。

项目公司民安国泰拟通过资产重组方式取得不动产项目资产权属，并按规定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》，民安国泰可于上述《中华人民共和国海域使用权证书》办理后取得对 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期项目的海域使用权。

(2) 不动产项目房屋及占用的土地使用权

2、3 号粮油码头项目地块以招拍挂出让方式取得，主要建设码头主体、输粮系统及配套建构物等，不涉及房屋建筑物。原始权益人就 2、3 号粮油码头项目于 2025 年 3 月 28 日取得天津市规划和自然资源局核发的《中华人民共和国

不动产权证书》（津（2025）滨海新区临港经济区不动产权第 0115270 号），证载宗地面积 14,647.60 平方米。

粮油物流中心一期工程项目地块以招拍挂出让方式取得，主要建设筒仓群、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。原始权益人就粮油物流中心一期工程项目于 2022 年 6 月 24 日取得天津市规划和自然资源局核发的《中华人民共和国不动产权证书》（津（2022）滨海新区临港经济区不动产权第 1314690 号），证载宗地面积 60,139.30 平方米，建筑面积 20,330.29 平方米。其中包含部分服务于其他项目的资产（35kv 变电站、泵仓），因上述资产具备公共属性，不纳入入池范围，后续项目公司拟通过租用方式使用上述资产。

项目公司民安国泰拟通过资产重组方式取得不动产项目资产权属，并按规定办理以项目公司民安国泰为权利主体的《中华人民共和国不动产权证书》，民安国泰可于上述《中华人民共和国不动产权证书》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房屋及占用的土地使用权的不动产权。

具体情况详见本法律意见书“附件二：不动产项目资产不动产权属证书信息”。

（3） 不动产项目的其他重要设备

根据资产重组安排、原始权益人说明，不动产项目项下涉及的重要机器设备将一并重组至项目公司。

综上，本所律师认为：不动产项目项下资产范围清晰，待资产重组完成及不动产权属转移登记办理完毕后，项目公司将依法取得不动产项目项下海域使用权、资产不动产权及重要设备所有权，资产权属明确。

（4） 权利负担

经本所律师适当核查，以及原始权益人《企业信用报告》及说明，截至本法律意见书出具日，不动产项目无抵押、质押、留置、查封、扣押、冻结等权利限制或负担。

(5) 项目合法合规性

经本所律师适当核查，不动产项目已取得的相关主管部门出具或核发的投资建设手续的具体情况如本法律意见书“附件三：不动产项目资产建设文件信息”所列示。

综上，本所认为，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。不动产项目已完成竣工验收，依法可投入运营。

根据《原始权益人说明与确认函》，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。

(6) 经营资质

资产重组完成前，不动产项目资产由原始权益人持有，原始权益人已取得港口经营资质，就不动产项目持有天津市港航管理局于2025年6月30日核发的《中华人民共和国港口经营许可证》（证书编号：（津）港经证（MZC-403-04）号），准予从事码头及其他港口设施服务、货物装卸服务、货物仓储服务。其中2、3号粮油码头项目涉及危险货物作业场所，已取得天津市港航管理局配发《港口危险货物作业附证》，作业危险货物品名为植物油（豆油、棕榈油、菜油、葵花油、花生油、玉米油、橄榄油），作业方式为船—管道、管道—船。

项目公司民安国泰拟通过资产重组方式取得不动产项目资产权属，并基于届时其对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港口项目所需的《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港口经营资质。

(7) 保险

截至2025年9月30日，不动产项目已投保财产一切险、机器损坏险、公众责任险、码头营运人责任险、雇主责任险、安全生产责任险。具体情况如下：

1) 财产一切险

不动产项目的财产一切险由如下三个保单构成：

保险单号：612000801000220250000001，保险公司为建信财险保险有限公司，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，保险金额为人民币1,902,651,743.76元，保险价值为出险时的重置价值，暂未覆盖估值。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，保险金额人民币1,000,000.00元。

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，保险金额为人民币150,000,000.00元，保险期限自2025年3月1日至2026年2月28日。

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。保险金额为人民币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2-3号码头机械设备，保险金额为人民币255,694,406.82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，保险金额为人民币10,000,000.00元，累计责任限额为人民币10,000,000.00元，每次事故财产损失免赔额为人民币1,000.00元，每次事故责任限额为人民币5,000,000.00元，每次事故每人责任限额为人民币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，保险金额为人民币10,000,000.00元，累计责任限额为人民币10,000,000.00元，每次事故责任限额为人民币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

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人民币 300,000.00 元，每人医药费用责任限额人民币 30,000.00 元，雇主附加传染病责任，累计责任限额人民币 49,170,000.00 元，每次事故责任限额人民币 49,170,000.00 元，每人责任限额人民币 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

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，总累计赔偿限额为人民币 80,000,000.00 元，总每次事故赔偿限额为人民币 40,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 10 月 26 日至 2026 年 10 月 25 日。

资产重组完成后，上述保单被保险人将变更为项目公司。

3.3 不动产项目运营与现金流情况

3.3.1 不动产项目运营情况

如本法律意见书“三、不动产项目合法合规性/3.2 不动产资产情况/（6）经营资质”部分所述，资产重组完成前，不动产项目资产由原始权益人持有，原始权益人已取得港口经营资质，符合《港口法》《港口经营管理规定》《港口危险货物安全管理规定》的规定，具备从事港口经营业务、运营不动产项目的主体资格及相应资质。

项目公司民安国泰拟通过资产重组方式取得不动产项目资产权属，并基于届时其对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港口项目所需的《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。

根据原始权益人的说明并经本所律师适当核查不动产项目业务合同，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，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。根据原始权益人的说明，其中停泊费实行政府指导价，港口作业包干费、库场使用费、粮油廊道输送费及其他实行市场调节价。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。

综上，本所认为，不动产项目现金流源于为向港口资产使用人收取的费用，费用收取基础系真实、合法的经营活动，相关业务合同不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形，定价与收费标准符合相关法律法规规定，符合《上交所审核关注事项（试行）》第十四条第（一）项的相关规定。

3.3.2 重要现金流提供方

根据《招募说明书》，不动产项目资产存在重要现金流提供方，为客商1、客商2、客商3、天津大沽口国际物流有限公司。其中客商1主要经营货物代理业务，穿透后的客商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%。

根据本所律师于主管部门网站及公示系统的查询结果，截至查询日，上述重要现金流提供方资信情况良好，最近三年内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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

四、不动产项目转让行为合法性

4.1 不动产基金认购不动产资产支持证券

根据《基金合同》及《认购协议》的约定，不动产基金拟以募集资金认购专项计划的全部不动产资产支持证券，并成为专项计划的唯一不动产资产支持证券持有人。



本所认为,《认购协议》的内容不违反法律法规的强制性规定,经相关当事人适当签署并满足协议生效条件(如有)后,即对签署双方具有法律约束力,合法有效;待《认购协议》适当履行完毕后,建信基金(代表公募基金的利益)将持有专项计划全部资产支持证券。

经审阅计划管理人向本所提供的专项计划文件(包括《专项计划说明书》《标准条款》《认购协议》《专项计划托管协议》《SPV 股权转让暨增资协议》《SPV 股东借款协议》《项目公司股权转让协议》《项目公司借款协议》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》《监管协议》及《运营管理服务协议》),本所认为,该等专项计划文件的内容不违反法律法规的强制性规定,经相关当事人适当签署并满足该等文件约定的生效条件(如有)后,即对签署各方具有法律约束力,合法有效。

4.2 不动产项目转让

4.2.1 中国法律规定的转让限制及解除

(1) 国有资产转让限制及解除

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%,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。

就上述转让限制,天津港保税区国有资产监督管理局于2025年5月29日出具了相关支持函,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) 不动产REITs申报要求的规定、限制及解除

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。”

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³，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，保税区规建局出具相关复函，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。

4.2.2 项目融资合同协议项下的转让限制及解除

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：

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了编号为“HTU120670000FBWB2025N001E”的《固

³《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。

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》中涉及基础项目对应的份额并解除其在银团贷款中的抵质押。

前述《固定资产贷款合同》（编号：HTU120670000FBWB2025N001E，简称“不动产项目贷款合同”）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，中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行于 2025 年 12 月 24 日出具了《同意函》，同意民安国泰 100%股权转让，同意以 2、3 号粮油码头项目及粮油物流中心一期工程项目作为公募 REITs 底层资产及收益来源，同时对上述事项进行必要的调整。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。

发起人、原始权益人出具相关承诺函，函中承诺“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。”“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。”

4.2.3 不动产项目转让的内部决策

2025 年 3 月 14 日，发起人临港发展做出《董事会临时决议》，审议通过了关于临港公募 REITs 项目发行方案相关事宜的议案，同意临港发展为发起人。

2025 年 5 月 29 日，天津港保税区国有资产监督管理局作为临港发展的股东，于 2025 年 5 月 29 日出具了相关支持函，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。

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申报不动产投资信托基金。

根据《公司法》及临港港务的公司章程，发起人、原始权益人已根据其规章制度就将项目以100%股权转让的方式发行公募REITs取得了股东方的同意。

4.2.4 不动产项目转让的其他限制

根据发起人、原始权益人提供的资料、出具的说明并经本所律师核查，除上述披露事项外，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。

4.2.5 项目公司股权转让对价的支付及公允性

根据交易安排，计划管理人（代表专项计划）先自原始权益人临港港务处受让SPV公司100%股权，并对SPV公司增资；专项计划取得SPV100%股权后，SPV再从原始权益人临港港务处受让项目公司100%的股权。

根据原始权益人临港港务（转让方）、计划管理人（受让方）、SPV公司签署的《SPV股权转让暨增资协议》，SPV的股权转让价款为人民币1元，股权收购完成后，计划管理人（代表资产支持专项计划）向SPV公司增资。

根据原始权益人临港港务（转让方）、SPV公司（受让方）和项目公司（项目公司）签署的《项目公司股权转让协议》，各方同意根据经网下投资者询价方式确定的不动产基金的认购价格确定目标股权的最终转让价款。目标股权转让价款将以不动产基金募集资金总额扣除预留费用、专项计划向转让方支付的SPV股权转让价款后剩余金额为基础，结合项目公司既有负债及调整项金额（如有）按照《项目公司股权转让协议》确定的计算公式予以确定。

根据《基金指引》，公募基金的询价、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《专项计划说明书》，专项计划募集资金总额具体以资产支持证券认购人交付的认购资金金额为准，具体以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》中确认的金额为准。

根据原始权益人的说明及确认，本次发行交易安排项下，上述 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系由其与计划管理人（代表专项计划的利益）经充分协商确定，作为本次发行安排的一个组成部分，上述 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。

基于上述，本所认为，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计划管理人（代表专项计划）对于 SPV 公司/项目公司股权转让价格、SPV 公司增资款金额的定价方式是公允的。

五、关于内部治理安排的合规性

经审阅《基金合同》《招募说明书》，本所认为，《基金合同》《招募说明书》约定的基金份额持有人大会的议事规则、基金管理人的权利义务符合《证券投资基金法》及《基金指引》的规定。

经审阅《基金合同》《招募说明书》，基金管理人设立不动产与另类资产投资决策委员会，负责对不动产基金关联交易、同业竞争和潜在利益冲突情况的审批决策，不动产投资决策委员会参与治理的相关机制设置符合《证券投资基金法》及《基金指引》的相关规定。

经审阅本次发行项下计划管理人（代表专项计划）拟作为项目公司股东签署的项目公司章程，本所认为，该等项目公司章程规定的治理结构符合《公司法》的规定。

经审阅《基金合同》《招募说明书》及《运营管理服务协议》，本所认为，基金管理人及运营管理机构的职权、运营管理机构的更换安排符合《基金指引》的规定。

六、关联交易、同业竞争及利益冲突、对外借款

6.1 关联交易

6.1.1 关联交易的类型

根据中喜会计师事务所审计并出具的《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》（编号：中喜财审 2025S03259 号）、《招募说明书》并经核查相关关联交易合同以及经原始权益人说明，报告期内，原始权益人与其关联方（天津大沽口国际物流有限公司、天津临港货运有限公司、天津环投数字科技有限公司）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。

6.1.2 关联交易的合法合规性

根据原始权益人提供的资料及说明及确认，报告期内发生的关联交易均履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司制度要求。

原始权益人已对报告期内本公司关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性问题作出了如下承诺：“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。”

截至本法律意见书出具日，原始权益人已提供上述关联交易涉及的全部交易合同。基于本所作为非财务专业人员的理解和判断，根据《招募说明书》及原始权益人提供的材料及出具的承诺，上述关联交易已履行必要的决策程序，且相关关联交易已经审计机构完成审计，故本所认为，不动产项目上述关联交易真实、合法且履行了必要的决策程序。

6.2 同业竞争及利益冲突

6.2.1 原始权益人/运营管理实施机构与项目公司的同业竞争及利益冲突

临港港务作为不动产项目的运营管理实施机构，根据《运营管理服务协议》的约定为本基金及不动产项目提供运营管理服务。原始权益人/运营管理实施机构持有的其他同类资产情形，详见《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“十一、同业竞争”之“（一）与原始权益人、运营管理实施机构同业竞争情况”。

为保证公募基金投资者的合法权益，临港港务作为公募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：

“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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。”

6.2.2 原始权益人控股股东/运营管理统筹机构与项目公司的同业竞争及利益冲突

临港控股作为不动产项目的运营管理统筹机构，根据《运营管理服务协议》的约定为本基金及不动产项目提供运营管理服务。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形，详见《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“十一、同业竞争”之“（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”。

为保证公募基金投资者的合法权益，临港控股作为原始权益人控股股东、公募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：

“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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。”

6.2.3 基金管理人的同业竞争及利益冲突

本基金成立之时，基金管理人不存在管理其他同类型公募基金、不动产项目的情形。基金管理人在管理本基金期间，不排除同时管理其他投资于港口不动产项目的不动产基金的可能，未来有可能产生潜在利益冲突。

为防范以上利益冲突风险，基金管理人在公募基金运营管理层面设置了防范措施，详见《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“十一、同业竞争”之“（四）同业竞争缓释措施”。

6.3 对外借款

经本所适当核查及原始权益人、项目公司确认，除本法律意见书第 4.2.2 条披露的原始权益人作为融资方与相关方签署的协议项下与不动产项目资产相关的债务外，截至本法律意见书出具日，项目公司就不动产项目不存在对外借款。

七、结论性意见

综上，本所认为，除另有注明外，截至尽职调查基准日：

7.1 本次发行的主要参与机构

- (1) 临港港务享有对项目公司的所有权，可以作为《基金指引》第五十条第（三）款所称的原始权益人；临港港务具备《上交所审核关注事项（试行）》第七条规定的作为原始权益人的资格；
- (2) 建信基金为存续的有限责任公司，已根据《证券投资基金法》的规定取得不动产基金管理资格，在本法律意见书第 1.3.2 条所述方面符合《运作办法》第六条、《基金指引》第五条及《上交所审核关注事项（试行）》第六条规定的担任本基金的基金管理人的资质；
- (3) 渤海银行为存续的股份有限公司，具有《证券投资基金法》规定的证券投资基金托管资格，在本法律意见书第 1.4.2 条所述方面符合《运作办法》第六条、《基金指引》第六条及《上交所审核关注事项（试行）》第六条规定的担任基金托管人的资质；
- (4) 国泰海通为存续的股份有限公司，具备《基金指引》第十条第二款规定的担任不动产基金财务顾问的资质；
- (5) 临港控股、临港港务为存续的有限责任公司，除尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，运营管理机构在本法律意见书第 1.6.2 条所述方面具备《基金指引》第四十条第一款及《上交所审核关注事项（试行）》第八条规定的担任不动产基金和不动产项目的运营管理机构资质和权限，待于中国证监会备案后即可担任不动产基金和不动产项目的运营管理机构；
- (6) 本所具有合法执业资格，具备担任不动产基金法律顾问的资质；
- (7) 世联评估具备《基金指引》第十一条规定的担任不动产基金不动产资产的评估机构的资质；

- (8) 中喜会计师事务所具备对本基金的不动产项目财务情况及可供分配金额测算报告进行审计的资质。

7.2 本基金募集的条件

- (1) 本基金的投资方向、运作方式、类别和品种符合《证券投资基金运作管理办法》《基金指引》的规定；
- (2) 《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》及其他交易文件，包含了《证券投资基金法》《基金指引》、相关证券投资基金信息披露内容与格式准则要求的必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定；
- (3) 基金名称符合《证券投资基金运作管理办法》的规定；
- (4) 本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容，符合《证券投资基金运作管理办法》的规定；
- (5) 本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《证券投资基金运作管理办法》的规定；
- (6) 建信基金申请募集本基金依法按照公司章程履行了必要的程序；
- (7) 本基金的信息披露安排符合《证券投资基金法》《证券投资基金运作管理办法》《基金指引》的规定。

7.3 不动产项目合法合规性

7.3.1 项目公司情况



- (1) 项目公司为依法设立并存续的有限责任公司，项目公司已完成工商注册登记，公司设立程序符合《公司法》的规定，项目公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定；
- (2) 截至尽职调查基准日，项目公司股东持有的相应项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；
- (3) 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机构符合《公司法》的规定；
- (4) 资产重组完成后项目公司合法持有相应的标的不动产项目资产，拥有相应标的不动产项目资产的所有权及经营收益，有权占有并使用相应的标的不动产项目资产；
- (5) 项目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；
- (6) 本法律意见书第 3.1.1 条第（6）项“项目公司的重大合同情况”中，项目公司重大合同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；
- (7) 自设立至查询日项目公司不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况，在本法律意见书第 3.1.1 条第（7）项“重大违法违规及行政处罚情况”项下列示的网站公布的信息中不存在重大违法、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，不存在因违反法律法规而被政府主管部门处以行政处罚的情形；
- (8) 项目公司尚待根据《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港口项目所需的《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。

7.3.2 不动产项目资产情况

- (1) 不动产项目资产的资产范围明确；
- (2) 项目公司民安国泰拟通过资产重组方式取得不动产项目资产权属，并按规定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》，民安国泰可于上述权属证书办理后，取得 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目涉及的海域使用权、房屋及占用的土地使用权的不动产权；
- (3) 各不动产项目资产已依法分别取得了本法律意见书附件三所示的项目投资、建设文件，该等项目手续合法合规；截至查询日，原始权益人及项目公司在最近三年内在中华人民共和国应急管理部网站（网址：<http://www.mem.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）和信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）的公示信息中不存在安全生产领域失信记录；
- (4) 标的不动产项目资产已投保财产一切险、机器损坏险、公众责任险、码头营运人责任险、雇主责任险、安全生产责任险。

7.3.3 不动产项目运营与现金流情况

- (1) 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目运营时间均已满 3 年，不动产项目未来预期均可产生持续、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；
- (2) 项目公司运营不动产项目并取得的运营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，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。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；截至尽职调查基准日正在履行的业务合同均合法有效，资产重组完成后项目公司有权根据已有效签署的业务合同的约定取得相应的不动产项目收入；

- (3) 不动产项目存在重要现金流提供方，截至查询日，该等重要现金流提供方在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，不存在被有权部门认定的失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位的情形。

7.4 不动产项目转让行为合法性

- (1) 《认购协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，经相关当事人适当签署并满足生效条件（如有）后，即对签署双方具有法律约束力，合法有效；待《认购协议》适当履行完毕后，建信基金（代表公募基金的利益）将持有专项计划全部资产支持证券；
- (2) 对于不动产项目中土地出让协议对不动产项目转让的限制，已在取得天津港保税区规划国土和建设交通局出具的相关复函后，予以解除；
- (3) 对于不动产项目中涉及的国有资产转让限制，已在取得天津港保税区国有资产监督管理局出具的相关支持函后，予以解除；
- (4) 对于不动产项目中融资文件对不动产项目转让的限制，已在取得中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行出具的同意项目以 100%股权转让方式发行公募 REITs 的函后，予以解除；
- (5) 对于本不动产 REITs 须经履行内部决议程序，发起人、原始权益人已根据其规章制度就项目以 100%股权转让的方式发行公募 REITs 取得了股东方的同意，满足了相关要求；

- (6) 除上述限制条件（或特殊规定、约定）之外，不动产项目相关转让或资产处置事项已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定；
- (7) 《认购协议》及《SPV 股权转让暨增资协议》《项目公司股权转让协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，经相关当事人适当签署并满足该等文件约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；资产重组及所述的交易适当完成后，不动产基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得全部项目公司的 100% 股权，从而间接取得全部不动产项目资产的所有权。

7.5 关于内部治理安排的合规性

- (1) 《基金合同》《招募说明书》约定的基金份额持有人大会的议事规则、基金管理人的权利义务符合《证券投资基金法》及《基金指引》的规定；
- (2) 基金管理人设立的不动产证券投资基金业务投资决策委员会参与治理的相关机制设置符合《证券投资基金法》及《基金指引》的相关规定；
- (3) 本次发行中计划管理人（代表专项计划）拟作为项目公司股东签署的项目公司章程规定的治理结构符合《公司法》的规定；
- (4) 《基金合同》《招募说明书》及《运营管理服务协议》约定的基金管理人及运营管理机构的职权、运营管理机构的更换安排符合《基金指引》的规定。

7.6 关联交易、同业竞争及利益冲突、对外借款

- (1) 本法律意见书第 6.1 条所述关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等相关法律规定及公司内部管理制度要求，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有公允性；

- (2) 原始权益人、运营管理机构已采取相应的措施避免可能出现的本法律意见书第 6.2 条所述的利益冲突；基金管理人尚未管理与本项目存在利益冲突的 REITs 产品；
- (3) 除不动产项目贷款合同项下债务拟随资产重组一并重组至项目公司外，截至本法律意见书出具日，项目公司目前不存在其他对外借款。

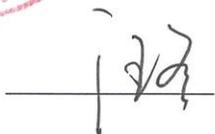
(以下无正文)

(本页无正文，为《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》的签署页)

北京天达共和律师事务所 (盖章)



律师事务所负责人: _____


汪冬

经办律师: _____


张璇

经办律师: _____


邢飞

2026 年 2 月 6 日

附件一：不动产项目资产海域使用权证书信息

项目名称	登记编号	海域使用人	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

附件二：不动产项目资产不动产权属证书信息

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 (m ²)
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	14647.60
粮油物流中心一期工程	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: 60139.3 建筑面积总计: 20330.29

附件三：不动产项目资产建设文件信息
(一) 2、3号粮油码头项目

经本所律师适当核查，2、3号粮油码头项目已取得的相关主管部门出具或核发的项目核准文件、环境影响评价批复文件、建设项目选址意见书、海域使用选址批复、用地预审意见、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收文件、环保验收文件及竣工验收文件的具体情况如下：

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注	
1	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	/	/
		可行性研究报告批复	/	/	/	/
		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	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	决定对本项目予以核准
		企业投资项目备案	/	/	/	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）	/	/	/	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	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	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	/	/	/	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	/	/	/	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）	/	/	/	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）	/	/	/	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	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	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	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	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	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	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	确认同意项目建设
		环境影响评价(报告书、报告和登记表)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	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	确认同意项目建设
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	《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		1.同意工程通过验收,自验收之日起正式交付使用;



序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
				政委、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、临港管经济区委建交局、临港管经济区委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		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	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	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	/	/	/	/	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	确认项目竣工环境保护验收合格
	节能验收	/	/	/	/	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）	/	/	/	/

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注	
	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	有效期至2028年6月29日
		航道通航条件影响评价	/	/	/	《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	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	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	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	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	原则同意论证结论和专家评审意见

(二) 粮油物流中心一期工程项目

经本所律师适当核查，粮油物流中心一期工程已取得的相关主管部门出具或核发的项目备案文件、环境影响评价批复文件、建设项目选址意见书、海域使用选址批复、用地预审意见、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收文件、环保验收文件及竣工验收文件的具体情况如下：

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注	
1.	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	/	/
		可行性研究报告批复	/	/	/	/
		初步设计批复	/	/	/	/
		企业投资项目核准(2004年以后)	/	/	/	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	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		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	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	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	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	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)	/	/	/	2025年1月24日，天津港保税区规划国土和建设交通局出具的相关复函，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)	/	/	/	2024年11月22日，天津港保税区规划国土和建设交通局出具的相关复函，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	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
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	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



序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
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	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	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	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	《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	《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	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	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	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		



序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
		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		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)	/	/	/	/
		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	有效期至2028年6月29日