

上海证券交易所

关于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上市及建信天津 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挂牌 转让申请受理反馈意见

20260225R0013

建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司：

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（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》《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）》等有关规定，上海证券交易所（以下简称本所）对你公司提交的不动产基金上市及资产支持证券挂牌转让申请进行审核，并形成如下反馈意见：

一、不动产合规情况

（一）关于合规手续。根据申报材料，原始权益人新设全资子公司作为项目公司，拟通过重组方式取得 2、3 号粮油码头项目和粮油物流中心一期工程项目（以下简称本项目）的资产权属；项目公司拟在重组完成后办理《不动产权证》《海域使用权证》《港口经营许可证》《港口危险货物作业附证》等证照。请管理人、律师对以下事项发表明确意

见：

1.项目公司是否符合《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）》（以下简称《审核关注事项》）第十六条相关规定，合法持有不动产所有权。

2.项目公司是否符合《审核关注事项》第十二条相关规定，权属清晰并取得相关权属证明文件，相关经营资质合法有效。

（二）关于资产完整性

1.关于资产范围。根据申报材料，本项目主要提供港口的装卸和筒仓堆存等服务。

（1）请管理人补充披露不动产各部分的主要功能定位、业务分工，以及粮油物流中心一期工程项目是否仅服务于2、3号粮油码头项目。

（2）请管理人结合上述业务模式，补充说明实现港口装卸和筒仓堆存等服务功能所必需的核心资产及配套服务设施设备是否已完整纳入资产范围，并请管理人、律师对本项目是否符合《审核关注事项》第十二条相关规定发表明确意见。

2.关于共用资产。根据申报材料，本项目共用资产包括35kV变电站和泵站，由原始权益人所有，原始权益人将其租赁给项目公司使用。请管理人补充披露上述租赁合同的主要内容、合同期限等，根据《审核关注事项》第十七条相关规定，说明相关安排能否保障本项目在不动产基金存续期间

的运营稳定性，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

二、项目经营与财务情况

（一）关于运营情况

1.关于吞吐量。根据申报材料，本项目 2022 年-2025 年 9 月末，吞吐量分别为 434.95、514.28、533.67、335.22 万吨。本项目泊位通过能力为 880 万吨。

请管理人补充披露对本项目吞吐量的核心影响因素分析（包括但不限于供需情况分析等），充分说明本项目报告期内吞吐量存在波动以及各期吞吐量均未达到 880 万吨的具体原因；结合重要现金流提供方的业务需求及行业趋势，补充披露上述影响因素是否持续至不动产基金存续期间，并分析对项目现金流的影响。

2.关于可比项目。根据申报材料，天津港大沽口港区的专业散粮泊位除本项目外，还有 A 码头、B 码头。请管理人结合客商群体、服务类型、作业能力及运营主体等因素，说明 A 码头、B 码头与本项目的差异，并分析 A 码头、B 码头与本项目的竞争情况及对本项目稳定运营性的影响，充分揭示相关风险。

3.关于代理模式。根据申报材料，本项目重要现金流提供方包括客商 1、2、3 以及天津大沽口国际物流有限公司（以下简称大沽口国际物流），其中客商 1 及大沽口国际物流为货物代理商。请管理人：

（1）补充披露上述货物代理商在港口相关业务链条中的具体定位与主要职责，及其与不动产持有方、终端客商之

间的业务衔接方式、结算安排，并结合港口行业特点与惯例，补充说明在港口作业环节中引入货物代理商的合理性。

(2) 补充披露本项目与主要客商的合作模式，是否通过长期协议锁定、单次来船预约或其他方式开展业务，并说明不同业务模式对现金流稳定性的影响。

(3) 结合前述问题回复，分析本项目对上述货物代理商是否存在依赖；并结合上述货物代理商的经营稳定性、可替代性等因素，评估相关安排对本项目现金流稳定性的潜在影响，充分揭示相关风险，并设置风险缓释措施。

4.关于收费模式。根据申报材料，本项目主要收入来源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；本项目的结算模式主要为预收款模式，按船计费，计费数量以海关放行单上的数量为准。请管理人：

(1) 逐项说明各项收入所对应的具体业务环节、操作流程及计费依据，并明确各入港船舶是否均需缴纳上述各项费用。

(2) 补充说明预收款与实际收费之间的时间差异情况，并说明其对收入确认、估值及现金流预测是否存在影响。

5.关于同业竞争。根据申报材料，拟建4号泊位与本项目存在竞争关系。请管理人根据《审核关注事项》第六十八条相关规定，对相关利益冲突缓释措施的合理性、充分性和可行性发表明确意见。

6.关于价格差异。请管理人结合货种特性、作业复杂度、客商情况等，说明本项目粮食港口与食用油港口作业包干费

价格差异较大的原因及其合理性。

（二）关于不动产收入情况

1.关于港口作业包干费率。根据申报材料，本项目港口作业包干费实行市场调节价。请管理人结合本项目客商结构、货种、作业模式、区域供需情况等因素，说明港口作业包干费率的具体定价机制，与同行业可比项目的差异情况及其合理性，相关费率是否稳定，并充分揭示风险。

2.关于重要现金流提供方。根据申报材料，本项目重要现金流提供方包括货物代理商，现金流穿透后来源于多个现金流提供方。部分客商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。请管理人：

（1）完整披露本项目重要现金流提供方的情况，并根据《审核关注事项》第三十四条相关规定，说明重要现金流提供方是否资信情况良好、经营以及财务状况稳健。

（2）结合重要现金流提供方在粮油廊道的固定资产投资或改造等定制化建设情况，评估并充分揭示合同变更或终止的风险。

（3）结合上述问题回复，以及本项目与客商的历史合作情况、协议续约安排、客商集中度及行业惯例等，充分论证本项目现金流稳定性、可持续性。

3.关于行业集中。根据申报材料，粮油加工行业的相关客商占本项目吞吐量、收入和现金流的比例均超过50%。请管理人补充披露粮油相关行业政策演变趋势，包括但不限于粮油行业、国际贸易等相关的最新政策变动情况，分析对本

项目港口粮油运输需求、吞吐量的影响，并充分揭示客商行业集中度较高的相关风险。

三、资产评估与估值合理性

（一）关于收入参数取值合理性

1.关于吞吐量

（1）根据申报材料，自 2014 年投入运营以来，2、3 号粮油码头历史实际吞吐量长期低于 880 万吨/年，本次预测假设基于数量完善后的装卸设备设施的吞吐量上限为 1,073.7 万吨/年。请管理人、评估机构说明该假设的测算依据，结合历史运营数据、现有设施条件及未来可实现预测吞吐量上限的前提条件，以及上述关于吞吐量问题的答复，论证预测吞吐量上限是否具备充分的现实基础与合理性。

（2）根据申报材料，库场使用费收入与其他收入的吞吐量参数预测基础存在差异。请管理人补充披露上述预测逻辑存在差异的具体原因及合理性。

2.关于增长率。根据申报材料，本次评估以 2022-2025 年平均吞吐量为基础，以平均增长率 3.80%预测未来年度吞吐量；预测港口作业包干费费率以历史三年平均单价为基数，2026-2043 年每三年增长 3%，后续年度保持稳定。请管理人说明增长率设置是否充分考虑所在城市以及区域宏观经济发展情况、主要客商所处行业的发展情况、粮油资产的市场供需及政策变化情况、资产竞争力、外贸政策变化等因素的影响，是否合理审慎。

（二）关于成本及折现率参数取值合理性

1.关于资本性支出。根据申报材料，报告期内，本项目年均资本性支出为 1,778.58 万元，剔除相关一次性因素后为年均 364.24 万元，预测期内该参数设置为年均 896.69 万元。请管理人根据《审核关注事项》第四十六条相关规定，结合项目投入运营以来各年度的资本性支出、未来具体调整改造计划相关情况，说明资本性支出预测的合理性。

2.关于折现率。根据申报材料，本项目的折现率为 7.02%。请管理人、评估机构结合行业收益风险特征、所处城市以及区域的经济指标、同类资产大宗交易、上市公司并购重组交易等情况以及本项目风险收益特征等因素，说明折现率取值的合理性。

（三）关于评估方法及结论

1.关于残值合理性。根据申报材料，评估机构对宗地上的建筑物、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%计提残余价值纳入估值。请管理人、评估机构审慎评估残值纳入估值的合理性。

2.关于压力测试。请管理人、评估机构根据《审核关注事项》第四十四条、第四十五条相关规定，完善港口作业包干费费率等重要评估参数的敏感性分析和压力测试。

3.关于评估方法。请管理人、评估机构根据《审核关注事项》第四十四条、第四十五条相关规定，选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

4.关于现金流预测结果差异。根据申报材料，2025 年 10-12 月、2026 年度的《评估报告》与《可供分配金额测算

报告》预测的现金流结果差异分别为-14.92%和-8.91%。请管理人根据《审核关注事项》第四十七条相关规定，说明差异原因及其合理性。

四、基金运作与治理

根据申报材料，本项目的考核费包括安全环境考核费 Q1 和运营过程考核费 Q2。请管理人说明前述考核费设置的合理性，是否符合行业惯例、有利于保障不动产项目稳定运营，是否符合《审核关注事项》第六十九条相关规定。

五、其他反馈问题

请管理人全面梳理“重大事项提示”“风险因素”各项内容，突出重大性，增强针对性，强化风险导向，并按重要性进行排序。

请你公司对上述问题逐项落实并在三十个工作日内提交《关于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上市及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挂牌转让申请受理反馈意见的答复》，并在《关于反馈意见的答复》中对反馈意见进行逐项回复并包含具体文件修订内容，同时由基金管理人和资产支持证券管理人加盖公章。

反馈回复涉及申请文件修改的，请提交修改后的申请文件及《修改勘误表》。涉及修改申请文件的，请以楷体加粗方式或黄色高亮方式标明，并在经修改的材料原文件名后添加“-修改稿”字段。

本所联系人：张女士

联系方式：请拨打400 8888 400，接通后按6，根据提示拨打分机号2168后按“#”确认即可

