

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施 证券投资基金 2021 年年度报告

2021 年 12 月 31 日

基金管理人：红土创新基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：2022 年 3 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2022 年 3 月 29 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料已经审计。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对基础设施项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的基础设施项目未来现金流金额，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 基础设施项目基本情况说明	7
2.3 基金管理人和基金托管人	8
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	8
2.5 信息披露方式	8
2.6 其他相关资料	8
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	11
§ 4 基础设施项目运营情况	13
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	13
4.2 基础设施项目所属行业情况	13
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	15
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	17
4.5 基础设施项目公司经营现金流	17
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	18
4.7 基础设施项目投资情况	18
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	19
4.9 基础设施项目相关保险的情况	19
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	19
4.11 其他需要说明的情况	21
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	21
5.1 报告期末基金的资产组合情况	21
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	21
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	21
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细	21
5.5 投资组合报告附注	21
5.6 报告期末其他各项资产构成	21
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	22
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	22
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	22
§ 6 管理人报告	22

6.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	22
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明.....	24
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明.....	24
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析.....	24
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明.....	25
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望.....	25
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施.....	26
6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况.....	27
6.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明.....	27
§ 7 托管人报告.....	27
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明.....	27
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明.....	28
7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见.....	28
§ 8 资产支持证券管理人报告.....	28
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明.....	28
§ 9 外部管理机构报告.....	29
9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明.....	29
9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明.....	32
§ 10 审计报告.....	33
10.1 审计报告基本信息.....	33
10.2 审计报告的基本内容.....	33
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明.....	35
§ 11 年度财务报告.....	35
11.1 资产负债表.....	35
11.2 利润表.....	38
11.3 现金流量表.....	40
11.4 所有者权益变动表.....	42
11.5 报表附注.....	44
§ 12 评估报告.....	75
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明.....	75
12.2 评估报告摘要.....	75
12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明.....	76
§ 13 基金份额持有人信息.....	76
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构.....	76
13.2 基金前十名流通份额持有人.....	76
13.3 基金前十名非流通份额持有人.....	77
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	77
§ 14 基金份额变动情况.....	77
§ 15 重大事件揭示.....	78

15.1 基金份额持有人大会决议.....	78
15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动.....	78
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	78
15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额.....	78
15.5 基金投资策略的改变.....	78
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	78
15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	78
15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况.....	79
15.9 其他重大事件.....	79
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息.....	79
§ 17 备查文件目录.....	79
17.1 备查文件目录.....	79
17.2 存放地点.....	80
17.3 查阅方式.....	80

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	红土盐田港 REIT
场内简称	红土盐田港 REIT
基金主代码	180301
交易代码	180301
基金运作方式	契约型、封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	红土创新基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	800,000,000.00 份
基金合同存续期	基金生效之日（含该日）起至 2057 年 6 月 29 日（含该日），但可根据《基金合同》约定的条件或方式提前终止或续期
投资目标	本基金将主要通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。
投资策略	<p>（一）基础设施项目的购入与出售投资策略</p> <p>本基金将审慎论证宏观经济因素、标的资产周期（供需结构、租金和资产价格波动等）、以及其他可比投资资产项目的风险和预期收益率来判断专项计划间接持有的基础设施资产当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研项目公司所持基础设施资产的基本面（包括区位条件、建设标准、市场供求等）和运营基本面（包括定位、经营策略、现金流情况等），通过合适的估值方法评估其收益状况和增值潜力、预测现金流收入的规模和建立合适的估值模型，对于已持有和拟投资的项目进行价值评估，在此基础上判断是否购入或出售。</p> <p>对拟购入的基础设施项目，基金管理人将进行全面的尽职调查。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基础设施项目的购入提供专业服务。</p> <p>对于拟出售已持有的基础设施项目，基金管理人还将在评估其收益状况和增值潜力的基础上，综合考量交易程序和交易成本，评估基础设施项目出售的必要性和可行性，制定基础设施项目出售方案并负责实施。</p> <p>（二）固定收益资产投资策略</p> <p>本基金投资专项计划以外的剩余资产，应当投资于利率债、AAA 级信用债，或货币市场工具。</p> <p>在不影响基金当期收益分配的前提下，本基金将采用持有到期策略构建投资组合，以获取相对确定的目标收益。本基金</p>

	<p>将对利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的资产投资组合久期做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。</p> <p>（三）基础设施项目的运营管理策略</p> <p>基金管理人将委托深圳市盐田港物流有限公司作为外部管理机构，协助基金管理人开展部分基础设施项目运营管理工作，基金管理人将对外部管理机构的工作进行监督。</p> <p>（四）基础设施项目的更新改造策略</p> <p>基金管理人聘请外部管理机构根据基础设施项目的特性制定和实施基础设施项目的更新计划，确保基础设施项目处于良好可使用状态。对于可显著提升基础设施项目使用效益，提升基础设施项目收益的改造事宜，基金管理人将综合考虑投入产出比，审慎决策。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人亦可聘请其他中介机构对基础设施项目的更新改造提供专业服务。</p> <p>（五）基金的融资策略</p> <p>基金管理人将审慎判断基础设施基金的总体资金需求，通过基金扩募和对外借款等各种融资方式、融资条件、融资成本和融资风险的比较，综合考虑适用性、安全性、收益性和可得性，合理选择融资方式，使得基金整体杠杆水平符合本基金及监管上限要求，并使得基础设施基金的融资金额、融资期限和融资成本处于适当水平，最大限度降低利率及再融资风险。</p>
业绩比较基准	无。
风险收益特征	本基金在《基金合同》存续期内通过基础设施资产支持证券投资于基础设施项目，以获取基础设施项目收益为目标，主动运营管理基础设施项目。本基金的现金流波动与基础设施项目的租赁市场情况相关，风险收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年度不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。本基金收益分配方式为现金分红。每一基金份额享有同等分配权。
资产支持证券管理人	深创投红土资产管理（深圳）有限公司
外部管理机构	深圳市盐田港物流有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：现代物流中心项目

基础设施项目公司名称	深圳市盐港现代物流发展有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	提供仓储租赁服务

基础设施项目地理位置	深圳市盐田区盐田街道东海社区明珠道 15 号盐田综合保税区盐田港现代物流中心
------------	--

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		红土创新基金管理有限公司	招商银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	张洗尘	张燕
	联系电话	0755-33011878	0755-83199084
	电子邮箱	zhangxc@htcxfund.com	yan_zhang@cmbchina.com
客户服务电话		4000603333	95555
传真		0755-33011855	0755-83195201
注册地址		广东省深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
办公地址		深圳市福田区深南大道 4011 号港中旅大厦 6 楼	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
邮政编码		518048	518040
法定代表人		阮菲	缪建民

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	深创投红土资产管理（深圳）有限公司	深圳市盐田港物流有限公司
注册地址	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-102	深圳市盐田区盐田街道盐田综合保税区南区 24 号仓库 307 室
办公地址	深圳市福田区深南大道 4011 号港中旅大厦 13 楼	深圳市盐田区海港大厦 16 楼
邮政编码	518048	518081
法定代表人	罗霄鸣	吴春雷

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	http://www.htcxfund.com
基金年度报告备置地点	基金管理人、基金托管人的办公场所

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号

	估有限公司	嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1 (3850)
--	-------	-------------------------------

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日
本期收入	66,736,457.16
本期净利润	21,823,115.91
本期经营活动产生的现金流量净额	-11,630,588.17
本期剔除合格投资经营活动产生的现金流量净额	47,928,255.76
期末数据和指标	2021 年末
期末基金总资产	1,906,013,574.21
期末基金净资产	1,861,823,115.91
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	102.37

注：本报告期自 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	2.3273

注：本报告期自 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	47,308,398.90	0.0591	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

无。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	21,823,115.91	-
本期折旧和摊销	27,732,506.64	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	390,285.80	-
本期息税折旧及摊销前利润	49,945,908.35	-
调增项		
1-基础设施基金发行份额募集的资金	1,840,000,000.00	-
2-期初现金余额	1,152,156.23	-
调减项		
1-收购基础设施项目所支付的现金	-1,839,990,000.00	-
2-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	-1,561,143.20	-
3-预留资本性支出	-647,868.68	-
4-不可预见费用	-1,500,000.00	-
5-未来合理期间内的运营费用	-90,653.80	-
本期可供分配金额	47,308,398.90	-

注：未来合理的相关支出预留包括预留资本性支出、不可预见费用及未来合理期间内的运营费用。

其中，预留资本性支出主要拟用于基础设施资产的大修支出及更新改造支出。基于本基金管理人的审慎判断，本基金对投资性房地产的重大资本性支出金额预留比例为当期营业收入的 1%，对应本报告期内预留金额为人民币 647,868.68 元；不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出，本基金自基金成立日至 2021 年 12 月 31 日止期间拟预留人民币 1,500,000.00 元用于不可预见的项目支出，对应本报告期内预留金额为人民币 1,500,000.00 元；未来合理期间内的运营费用拟用于支付次年一月份相关行政管理费支出，对应本报告期内预留金额为人民币 90,653.80 元。本基金本期内未实际使用上述未来合理的相关支出预留。

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

从基金合同生效日 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 6 月 30 日，项目可供分配现金流 6,670,569.03 元。

2021 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，项目可供分配现金流 40,637,829.87 元，较可供分配金额测算报告 38,140,408.85 元增加 2,497,421.02 元，完成《招募说明书》预测的 106.55%。其中，EBITDA（税息折旧及摊销前利润）完成《招募说明书》预测的 104.50%，总体运营情况良好，可供分配金额及 EBITDA 好于《招募说明书》的预测。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

一、管理费

1、固定管理费

(1) 基金管理人的管理费

支付基金管理的基金管理费按 E 的 0.15% 按日计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.15\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金管理人的管理费。

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模。

报告期内发生应支付基金管理人的管理费 1,572,821.12 元，截至报告期末未支付。

(2) 资产支持计划管理人的管理费

支付资产支持计划管理人的管理费按 E 的 0.15% 按日计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.15\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的计划管理人的管理费。

E 为计提日所在年度的上一自然年度《年度资产管理报告》中披露的经审计的专项计划净资产（若涉及专项计划扩募导致专项计划规模变化时，需按照实际规模变化情况对专项计划净资产进行调整，分段计算），特别地，就专项计划设立当年，E 为专项计划设立时的募集规模。

报告期内发生应支付资产支持计划管理人的管理费 1,565,251.20 元，截至报告期末未支付。

2、浮动管理费

支付外部管理机构的浮动管理费以每一项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入为基数并结合该项目公司基础设施项目运营业绩指标计算的费用。

浮动管理费具体包括如下两个部分：

(1) 第一部分

第一部分浮动管理费的计算方法为： $M=N \times K \times L$ 。

其中，N 为该项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入（不含税、不含物业费），具体按本基金在该年度内间接持有该项目公司股权的天数计算；K 为该项目公司对应的费率；L=该项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入（不含税、不含物业费）/该项目公司该自然年度的运营业绩指标，若最终计算的结果大于 100%，则 L 为 100%。K 的初始值为 4%。如任一项目公司基础设施项目运营收入（不含税、不含物业费）连续两个自然年度均大于运营业绩指标的 110%，则自下一个自然年度起该项目公司适用的 K 调整为 5%。如任一项目公司基础设施项目运营收入（不含税、不含物业费）连续两个自然年度均大于运营业绩指标的 120%，则自下一个自然年度起该项目公司适用的 K 调整为 6%。如任一项目公司基础设施项目运营收入（不含税、不含物业费）连续两个自然年度均大于运营业绩指标的 130%，则自下一个自然年度起该项目公司适用的 K 调整为 7%。如任一项目公司某一自然年度的基础设施项目运营收入（不含税、不含物业费）未能达到该自然年度对应运营业绩指标的 90%，则自下一个自然年度起该项目公司适用的 K 调整为 4%。

(2) 第二部分

第二部分浮动管理费累进计算。如任一项目公司基础设施项目年度运营收入（不含税、不含物业费）超过该项目公司该年度运营业绩指标，则该项目公司基础设施项目年度运营收入（不含税、不含物业费）处于该年度运营业绩指标的 100%–125%区间的 13%作为第二部分浮动管理费；进一步，如该项目公司基础设施项目年度运营收入（不含税、不含物业费）超过该年度运营业绩指标的 125%，则该项目公司基础设施项目年度运营收入（不含税、不含物业费）处于该年度运营业绩指标的 125%–150%区间的 25%作为第二部分浮动管理费；再进一步，如该项目公司基础设施项目年度运营收入（不含税、不含物业费）超过该年度运营业绩指标的 150%，则该项目公司基础设施项目年度运营收入（不含税、不含物业费）超过 150%部分的 45%作为第二部分浮动管理费，具体累进计算比例如下所示：

项目公司基础设施项目年度运营收入（不含税、不含物业费）为 A，对应年度运营业绩指标为 X。

$A \leq X$ 区间，累进计算比例为 0。

$100\%X < A \leq 125\%X$ 区间，累进计算比例为 13%。

$125\%X < A \leq 150\%X$ 区间，累进计算比例为 25%。

$A > 150\%X$ 区间，累进计算比例为 45%。

报告期内发生应支付外部管理机构的浮动管理费共计 3,039,254.95 元，其中第一部分浮动管

管理费 2,591,474.71 元，第二部分浮动管理费 447,780.24 元，截至报告期末均未支付。

二、托管费

支付基金托管人的托管费按 E 的 0.01% 按日计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日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披露的基金净值(若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算)，特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模。

报告期内发生应支付基金托管人的托管费共计 104,854.88 元，截至报告期末未支付。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

报告期内基础设施项目公司持有的资产为现代物流中心项目(包括 A 仓库、B1 仓库、B2 仓库、B3 仓库、综合办公楼、气瓶站及入、出区盘道和行车道)，总建筑面积为 320,446.22 平方米，仓储及配套部分总可租赁面积为 266,113.00 平方米(其中：仓库可出租面积为 236,407.00 平方米，办公可出租面积为 29,706.00 平方米)。

截至 2021 年 12 月 31 日，项目出租率为 99%。租赁期限 1-12 年不等，最长租赁期限到期日为 2026 年 10 月 31 日。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

本基金投资的基础设施项目主要通过物业出租获得持续、稳定的租金收入，属于仓储物流行业。在仓储物流行业中，根据建设标准，仓储物流基础设施可分为高标准物流仓储(以下简称“高标仓”)和普通物流仓储(以下简称“普通仓”)；根据仓储货物性质，仓储物流基础设施分为保税仓与非保税仓。本基础设施项目为高标仓和保税仓。

一、国内整体情况

1、仓储物流市场迅速发展，整体保持活跃

过去十多年，立足于电商行业崛起及第三方物流快速发展带来的大量仓储物流需求，推动了中国高标仓市场发展迅猛，据戴德梁行统计，至 2021 年三季度末，全国高标仓存量达到 8,200 万平方米。随着经济发展持续向好，整体物流市场保持活跃，在电商与第三方物流租赁需求稳步增长的同时，新能源汽车、工业机器人、集成电路等高端制造业对仓储物流的需求也逐渐涌现。

2、进出口贸易持续增长，带动保税仓储需求增加

得益于我国经济发展和疫情防控保持全球领先地位、全球经济保持复苏态势、稳增长政策措施效果持续显现等利好因素的叠加，2021 年，我国货物贸易进出口总值 39.1 万亿元，比 2020 年增长 21.4%，其中，出口 21.73 万亿元，增长 21.2%；进口 17.37 万亿元，增长 21.5%。以美元计价，2021 年我国年度进出口规模达到了 6.05 万亿美元，首次突破 6 万亿美元关口，达到了历史高点。进出口贸易市场规模的扩张带动了保税仓储需求的快速增长。与此同时，跨境电商、市场采购等新业态新模式成为外贸发展有生力量，也是国际贸易发展的重要趋势，2021 年，我国跨境电商出口同比增长 24.5%，市场采购出口增长 32.1%，我国促进外贸新业态新模式的政策效应持续显现。

从中长期来看，电商持续渗透和新业务模式涌现、制造业升级进程中供应链物流需求快速增长、进出口贸易高质量发展等将持续推动高标仓的快速发展。虽然当前国内及全球疫情依然严峻，外部环境更趋复杂和不确定，但在国内海关总署继续深化“放管服”改革，优化口岸营商环境，促进助企纾困、恢复发展的背景下，有望更大程度地激发外贸市场主体活力和发展的内生动力，促进进出口贸易市场后续有序发展。

二、深圳市仓储物流市场情况

深圳市的现代物流业自 2000 年被列为支柱产业以来已有长足的发展，行业整体竞争力继续领先全国，运营效率接近中等发达国家水平。深圳市物流行业参与者类型较综合，涵盖仓储、公路运输、海路运输、航空运输、货代、快递、城市配送、物流装备生产制造等齐全的物流分支行业。目前，深圳市已形成区域级规模且拥有高标准物流仓储物业的物流园区共有 5 个，成为支撑深圳市现代物流业发展的重要载体，分别为前海湾物流园区、盐田港物流园区、机场物流园区、平湖物流园区及龙华物流园区。物流仓储物业的经营方式主要包含自主经营型及招商租赁型。

截至 2021 年第三季度，深圳市辖区内高标准物流仓储物业（含本项目）总存量面积约为 231.5 万平方米，主要分布于两个依托集装箱枢纽港的物流功能节点，即盐田物流园区（东部港区物流园区）及前海湾物流园区（西部港区物流园区），其余少量分布在如机场物流园区、龙华物流园区、平湖物流园区及部分存在高端物流需求但未形成物流产业聚集的区域。深圳的优质物流园以招商租赁型物流园区为主，由物流地产开发商开发建设物流仓库及配套设施，这些开发商为有仓储、货运需求的企业提供相关服务。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

盐田物流园区（东部港区物流园区）存量面积 112.5 万平方米，占比约 48.6%；前海湾物流园区（西部港区物流园区）存量面积达 63.3 万平方米，占比约 27.3%。盐田物流园区以原盐田港

保税物流园区（现已升级纳入盐田综合保税区）为核心，而前海湾物流园区的主要部分则已纳入前海湾保税港区（现已优化整合升级为前海综合保税区），上述区域乃至深圳市域内高标准物流仓储物业以保税仓为主，亦有少部分为出口监管仓及普通仓。

截至 2021 年第四季度，盐田物流园区的高标准物流仓储物业租金介于 35-45 元/平方米/月（含增值税，不含物业管理费），散租平均租金约为 1.5 元/吨/天。区域内部分项目的租金差异主要由品牌和管理差异决定的，物业管理费范围，在 2-4 元/平方米/月。区域物流市场高标准物流仓储物业租金水平年均增速约为 3%-5%。出租率方面，受海运供应链恢复缓慢、海运运力持续紧张等造成货品堆积的影响，仓租继续保持旺盛需求，区域出租率维持在约 95%，部分优质物业出租表现优于区域平均水平，出租率可达 95%以上。

相比于其他项目，本项目的运营方客户具有强大的客户资源，包括国内外知名企业（如美集物流、德迅物流、日新物流、全球捷运物流等），因此，本项目未来租户和运营现金流相对有保证。相比于其他电梯库项目，本项目的现代物流中心属于四层坡道库，优质的坡道库较之电梯库更方便货物装卸运输，效率更高，本项目的坡道库相对优势明显。

近年来，盐田港综合保税区受整体外贸形势的影响，加之盐田港后方陆域仓储物流物业有一定存量，区域保税仓物业尚处于稳定去化中。在物流市场转型升级的大趋势下，预计仓储物流物业对传统外贸的依存度将降低，还将有效消化区域内存量物业。随着消费型物流需求增长、社会物流效率进入快速提升期，未来盐田综合保税区将牢牢把握粤港澳大湾区和深圳建设中国特色社会主义先行示范区“双区驱动”的历史机遇，紧紧围绕“产业兴盐”战略，用好用活区港联动优势，积极打造高效便利的物流分拨中心，加快推动保税服务专业化发展，培育发展保税展示、跨境电商等“保税+”新业态，做大做强食品进口等优势业务，提升物流枢纽能级，全面促进高水平开放、高质量发展，提升区域保税仓储的竞争力。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目公司名称

序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期		上年同期	
		2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日		—	
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）

1	租赁收入	55,527,441.58	85.71	-	-
2	综合管理服务收入	9,259,426.25	14.29	-	-
-	其他收入	-	-	-	-
-	合计	64,786,867.83	100	-	-

4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

报告期内，基础设施项目公司营业收入无重大变化情况。

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目公司名称

序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日		上年同期 -	
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	13,988,283.29	13.12	-	-
2	运营管理服务费	2,805,807.10	2.63	-	-
3	税金及附加	6,198,760.49	5.82	-	-
4	管理费用	501,511.09	0.47	-	-
5	财务费用及利息支出	83,094,089.44	77.96	-	-
6	其他成本/费用	-	-	-	-
-	合计	106,588,451.64	100	-	-

4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

报告期内，基础设施项目公司营业成本及主要费用无重大变化。

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称

序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至 2021年12月31日	上年同期 -
				指标数值	指标数值

1	毛利率	毛利率是衡量盈利能力的指标。毛利率=毛利/营业收入*100%	%	74.01	-
2	净利率	净利率=净利润/主营业务收入×100%	%	-64.51	-
-	-	(净利润+基金层面提取部分)/营业收入	%	64.67	
3	息税折旧前净利率	息税折旧前净利率=(净利润+所得税费用+利息费用+计入本期损益的折旧和摊销)/营业收入	%	86.86	-

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

报告期内，基础设施项目公司财务业绩衡量指标无重大变化。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

报告期内，基础设施项目公司持有的资产为现代物流中心项目（包括 A 仓库、B1 仓库、B2 仓库、B3 仓库、综合办公楼、气瓶站及入、出区盘道和行车道），基础设施项目仓储及配套部分平均可出租面积为 266,113.00 平方米，截至 2021 年 12 月 31 日，平均实际出租面积为 264,365 平方米，项目平均出租率为 99%，平均租金为 39.32 元/月/平方米。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

报告期内经营活动产生的现金流量净额 65,929,528.56 元。

经营活动现金流入 88,368,605.22 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 86,404,443.71 元，收到的其他与经营活动有关的现金 1,964,161.51 元。

经营活动现金流出 22,439,076.66 元，其中支付的各项税费 20,404,914.52 元，支付的其他与经营活动有关的现金 1,979,167.91 元

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

报告期内，从基础设施项目的主要租户及租赁面积来看，租赁面积占比最大的为深圳市盐田港集团有限公司，租赁面积 116,328 平方米，占仓储及配套部分总可租赁面积的 44%，占比较高。由于盐田港集团对于盐田港现代物流中心项目具有较大面积的实际租赁需求，因此上述租赁占比具备合理性。

盐田港集团是盐田港港口的建设投资商、项目运营商及综合服务商，为盐田港港口内的企业提供港口及临港产业综合服务。盐田港集团中超千人集中为盐田港港区提供港区综合物流服务，自客户船只停泊起，从货物港口吊装、清关报关、港口与后方物流区域间运输、货物车辆装卸、

存储、加工包装到对外运输，盐田港集团将为客户提供一站式的服务体验。而上述一站式的服务体验中，海运仓储是盐田港集团所提供服务中不可或缺的一部分，唯有可为客户提供灵活的仓储物流服务，盐田港集团才能构架整条物流服务体系，为海内外客户提供快速、高效、简便的港口综合物流服务。因此，盐田港集团对底层基础设施项目等港口配套设施具有很强的使用和租赁需求，将通过使用港口配套设施，为盐田港港口内的各类客户提供港口综合服务。

由于盐田港集团为其客户提供全方位一站式港务服务，因此自建了包括基础设施项目在内的众多临港及保税仓库，为客户提供装卸、报关、出入境、加工、运输等多方面港口物流服务，同时盐田港集团日常也会预留部分仓库面积为有临时货物停放需求的客户提供服务，满足其灵活机动的仓储需求。因此，盐田港集团对于盐田港现代物流中心项目的需求大于其可租赁面积的 50%。

基于市场需求，考虑到还有众多的非关联方租户亦对盐田港现代物流中心项目有需求，因此项目公司将不到 50%的可租赁面积租赁予盐田港集团，其他面积均租赁予其他非关联租户。因此，关联方盐田港集团租赁比例的确定具有合理性。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）2021 年的市场调研，截至 2021 年第四季度，盐田物流园区的高标准物流仓储物业租金介于 35-45 元/平方米/月；项目周边配套办公的市场租金为 53 元/平方米/月；高标仓储物流项目的签约租金增长率一般在 3%-5% 之间。

盐田港集团租赁盐田港现代物流中心项目的租金水平如下：仓储部分的首年租金为 37.50 元/平方米/月，配套办公部分的首年租金为 50.00 元/平方米/月，且第二年、第三年的租金水平均将较上一年的租金水平递增 3%。参考市场租金水平，盐田港集团租赁部分的租金定价具备公允性。

4.5.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

报告期内，本基金无对外借款情况。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

报告期内，本基金无对外借款情况。

4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

报告期内，本基金无对外借款情况。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入的基础设施项目，无其他购入或出售基础设施项目。

4.7.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本报告期内，除本基金招募书披露的购入现代物流中心项目外，无其他购入或出售基础设施项目的情况。截止 2021 年 12 月 31 日，本基金收盘价为 3.06 元，较发行价涨幅为 33.04%。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无

4.9 基础设施项目相关保险的情况

一、承保范围

承保地址为“广东省深圳市盐田港保税物流园北片区盐田港现代物流中心一期（含 A、B1、B2、综合楼、气瓶站、车道盘道围墙）”以及“广东省深圳市盐田港保税物流园北片区盐田港现代物流中心二期（B3 仓库及附属设施）”，保险项目为建筑物（含装修及其附属设施）、机器设备、装置、家具及办公设施或用品、仓储物以及所辖范围。

二、购买

购买保险险种：建筑物及仓储物的财产一切险，公众责任险。

保险机构：国任财产保险股份有限公司深圳分公司

三、主要使用情况

报告期内未曾出险。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

一、未来发展前景的分析及说明

本项目所在的盐田综合保税区内，近期将有万纬有信达智能供应链物流园入市，盐田综合保税区（二期）近期顺利通过验收并已具备了封关运作的基本条件，2021 年底深国际拿下保税区内一物流地块拟建成亚太智慧保税物流综合体项目，未来该片区会逐年迎来一定量的优质供应以满足市场需求，将进一步增强提升盐田港作为华南地区枢纽港口的战略影响地位。

2021 年 12 月盐田港东作业区集装箱码头工程开工，盐田港扩容工程正式开始，建成后可增加约 30%的吞吐量，将进一步扩大盐田港区域集装箱码头的经营规模且提升航线密度，优化粤港澳大湾区港口群布局，成为深圳建设海洋中心城市的重要平台，并提升整个粤港澳大湾区深水泊位的结构性供给，将提高对进出口贸易、物流、货代客户的吸引力，从而提高市场对物流仓储的需求。

本项目原始权益人盐田港集团作为片区内规模最大的市场参与者，可整合利用现有资源优势，强化与上下游企业的战略合作关系，以传统保税仓储业务为基础，积极开拓发展供应链管理、展示交易等可依托保税仓储的高附加值相关产业。

二、经营风险因素的分析及说明

1、市场竞争压力

基础设施项目所在的盐田综合保税区一期内存在已有一定数量的物流仓储物业，范围内未来将面临一定规模的物流仓储物业供应，叠加盐田综合保税区二期的验收，区域物流设施资源逐步配套完善，未来会对本项目产生一定市场竞争者。

依托产品区位优势，基础设施项目将进一步加强招商管理工作的力度，一方面加强与长期合作客户的沟通及服务，增强客户粘性，挖掘客户潜在扩租需求，另一方面积极开发潜在客户，通过市场调研建立潜在客户的清单，积极与客户建立良好联系，摸排客户的运营情况及租赁需求，为后续招商做好优质客户储备。

2、区位优势影响

盐田港是全球第四大港口，与深圳保税区中唯一与港口直接连接的盐田港综合保税区是互为补充、相辅相成的关系。作为一带一路重要沿线港口和中国对外贸易的重要门户之一，盐田港正在世界航运体系中逐步发挥其优势效应，伴随深港共建全球性物流中心的政策规划，短期内受前海综合保税区的影响较为有限。

3、行业波动影响

深圳港货物吞吐以外贸运输为主，而其中盐田港区以欧美航线为主（南山港区以亚洲近洋航线为主），中美贸易总额的三分之一通过深圳盐田港进出。在近年整体进出口贸易增速放缓大背景下，中美贸易争端更是放大了对盐田港区的影响。未来进出口贸易的不确定性可能会对本基础设施项目经营产生影响。

在经济整体逐步回暖的背景下，我国供应链优先恢复的优势将继续体现，一方面经济持续恢复，对内需起到有效支撑；另一方面全球需求向我国倾斜的情况预计还将持续一段时间，整体来看，预计 2022 年我国对外贸易行业增速有望进一步回升。

基础设施项目本身的重要现金流提供方均为与项目有较长期合作的客户，且目前园区内在租企业均为固租的长租客户，项目整体经营情况及现金流较为稳定，受世界贸易增速放缓的影响相对有限。

4、疫情影响

新冠肺炎疫情的全球扩散，切断了全球的产业链和供应链，让需求供给遭受双重冲击。制造

业进出口订单减少，进出口贸易受阻，直接影响物流公司进出仓货量。

我国在一系列行之有效的防疫措施下，从疫情爆发以来的整体疫情态势得到有效控制，进出口贸易量并未受较大影响，如 2021 年深圳进出口总额 35,435.57 亿元，同比增长 16.2%，两年平均增长 9.1%。作为深圳重要港口的盐田港的进出口情况也呈现出不减反增的趋势，项目客户的业务量也并未因全球疫情扩散而收到较大阻碍。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
1	固定收益投资	—
	其中：债券	—
	资产支持证券	—
2	买入返售金融资产	—
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	—
3	货币资金和结算备付金合计	874,959.24
4	其他资产	—
5	合计	874,959.24

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

无。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

无。

5.5 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体未出现被监管部门立案调查，或在报告编辑日前一年受到公开谴责、处罚的情形。

5.6 报告期末其他各项资产构成

无。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入的原因，分项之和与合计可能有尾差。

5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人为确保基金估值工作符合相关法律法规和基金合同的规定，确保基金资产估值的公平、合理，有效维护投资人的利益。成立红土创新基金估值工作组，估值工作组成员由投资部、研究部、基金事务部、监察稽核部等人员组成，分管运营的公司领导任组长。估值工作组成员均具备良好的专业经验和专业胜任能力，具有绝对的独立性。估值工作组的职责主要包括有：

（1）制定和修订基金估值政策、程序及方法；（2）负责审议公司估值政策、程序及方法的科学性合理性；（3）审议基金及其他资产合同中的估值政策；（4）确定并监督公允价值执行；（5）跟踪现行估值政策的执行。

参与估值流程的各方还包括本基金托管银行和会计师事务所。托管人根据法规及托管合同要求对基金估值及净值计算履行复核责任，如有异议，托管银行有责任要求基金管理公司作出合理解释，通过积极商讨达成一致意见。会计师事务所对基金估值使用的假设及参数等其他信息判断是否存在重大不一致或者重大错报。上述参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司签署服务协议，由其按约定为基础设施资产提供评估服务。

5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

无。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

红土创新基金管理有限公司（以下简称“红土创新基金”）经中国证监会证监许可【2014】562 号文批准设立。红土创新基金总部位于深圳，注册资本金为 4 亿元人民币，是国内首家创投系公募基金管理公司。公司股东为深圳市创新投资集团有限公司，持有股权 100%。

红土创新基金管理有限公司设置了独立的基础设施投资部以作为基础设施基金投资管理部门，基础设施投资部具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员不少于 3 名，其中具备 5 年以上基础设施项目运营经验的主要负责人员不少于 2 名。

股东深创投集团在公募 REITs 领域做了长期的布局和探索,于 2017 年成立了专门从事不动产和 REITs 基金投资的专业投资管理机构深创投不动产基金管理(深圳)有限公司,积累了丰富的不动产投资研究、类 REITs 投资管理和运营经验。

6.1.2 基金经理(或基金经理小组)简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
梁策	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	—	6 年	曾参与设立总规模近 100 亿元的仓储物流私募股权投资基金;成功完成了 3 支类 REITs 产品发行工作,总发行规模超 110 亿元;曾负责 6 支类 REITs 产品的存续期资产管理工作,并实现了 3 支 REITs 项目的顺利到期退出,管理资产类别涵盖办公、零售、综合体、物流、门店等多个持有型不动产资产类型。	罗切斯特大学西蒙商学院金融学硕士、复旦大学金融学学士。拥有丰富的基础设施项目投资管理经验,2015 年起先后任职于中信金石基金管理有限公司、深创投不动产基金管理(深圳)有限公司。
付瑜瑾	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	—	7 年	曾负责成都、无锡、上海等全国重要物流节点的仓储物流基础设施项目投资开发、运营管理;在浙江菜鸟供应链任职期间,统筹全国 52 个重点城市物流仓储调研与菜鸟全国仓储物流基础设施项目租赁定价;曾参与了深创投中金-苏宁云享仓储物流设施资产支持专项计划(疫情防控)的设立、发行与资产管理。	东南大学载运工具运用工程工学硕士、交通运输学士。2014 年起先后任职于苏宁易购集团股份有限公司、浙江菜鸟供应链管理有限公司、深创投不动产基金管理(深圳)有限公司。
陈锦达	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	—	7 年	曾参与了华南区沃尔玛山姆会员店配送项目,及深国际综	香港理工大学硕士。2014 年起供职于深圳

					合物流港基础设施项目的运营管理。拥有逾 5 年物流资产运营管理经验, 擅长新建及投营园区的工程质量、安全生产、物业管理、客户服务等运营管理相关工作, 曾独立建立公司所管辖产业园区的运营管理体系以及各子体系; 统筹管理全国运营园区期间, 武汉、南昌、杭州和贵阳等项目通过五星级仓库评审。	市深国际物流发展有限公司工作, 曾任深圳全程物流服务有限公司业务拓展部大客户经理、深圳国际控股有限公司工程监管中心副经理、深圳市深国际物流发展有限公司运营经理。
--	--	--	--	--	--	--

6.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

无。

6.1.4 基金经理薪酬机制

无。

6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

在本报告期内, 本基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和其他相关法律法规的规定, 并本着诚实信用、勤勉尽责、取信于市场、取信于社会的原则管理和运用基金资产, 为基金持有人谋求最大利益。本报告期内, 基金投资管理符合有关法规和基金合同的规定, 没有损害基金持有人利益的行为。

6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

根据本基金合同的要求, 本基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留费用后应全部投资于约定的单一基础设施资产支持专项计划。

本报告期末, 本基金所募集的资金在扣除必要的预留费用后已经全部投资于“深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划”。本基金尚未投资信用债等本基金合同允许的投资品种。在上述投资操作中, 本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司制定的公平交易相关制度。

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本基金设立时已投资于深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划，并通过投资于该专项计划穿透取得了现代物流中心项目完全所有权。

在本报告期内，深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划根据《深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划标准条款》正常运营。本报告期内，该专项计划未进行收益分配，未召开基础设施资产支持证券持有人大会，未进行临时披露。

基础设施项目现代物流中心项目位于深圳市盐田区盐田综合保税区北片区总建筑面积为 320,446.22 平方米，总可租赁面积为 266,113.00 平方米。在本报告期内，基础设施项目现代物流中心项目在基金管理人和外部管理机构的主动管理下稳定运营。截至 2021 年 12 月 31 日，现代物流中心项目出租率为 99%，资产运营情况良好。

在本报告期内，本基金项目公司，即深圳市盐港现代物流发展有限公司完成对深圳市盐港现代物流运营有限公司的吸收合并，深圳市盐港现代物流运营有限公司主体注销，深圳市盐港现代物流发展有限公司主体存续并继承深圳市盐港现代物流运营有限公司全部债权、债务等。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据相关法律法规和基金合同的要求以及本基金的实际运作情况，本报告期内本基金未进行收益分配。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

一、宏观经济

1、经济社会持续恢复、经济韧性不断增强

深圳近年来 GDP 增长迅速，经济规模居全国第三，随着深圳“新经济”充分发挥优势，未来发展前景可期。2021 年深圳 GDP 首度跨越三万亿大关，达到 30,664.85 亿元，同比增长 6.7%，呈现稳中求进的良好发展态势；深圳全市社会消费品零售总额 9,498.12 亿元，同比增长 9.6%；全市居民人均可支配收入 70,847 元，比上年增加 5,969 元，名义增长 9.2%，扣除价格因素实际增长 8.2%，高出同期 GDP 增速 1.5 个百分点。

2021 年深圳经济社会持续恢复，在高质量发展的引领下，经济韧性不断增强，经济循环更加畅通，主要指标实现了预期目标，实现“十四五”良好开局。

2、进出口贸易再创佳绩、领先地位进一步巩固

2021 年，深圳全市进出口总额 35,435.57 亿元，同比增长 16.2%，两年平均增长 9.1%。其中，出口 19,263.41 亿元，同比增长 13.5%，两年平均增长 7.3%，出口规模连续 29 年居内地城市首位；进口 16,172.16 亿元，同比增长 19.5%，两年平均增长 11.2%。同期，深圳进出口占粤港澳大湾区

区内地 9 市的 44.9%，对 9 市整体进出口增长的贡献度达 43.8%。

2021 年，产业链更长、附加值更高、更能反映企业自主发展能力的深圳一般贸易进出口 1.75 万亿元，增长 16.9%，占同期深圳进出口总值的（下同）49.4%；加工贸易进出口 9,459.5 亿元，增长 14.7%，占 26.7%；保税物流进出口 8,179.6 亿元，增长 17.9%，占 23.1%。

3、土地供应进一步收紧、行业持续受益于政策利好

在深圳市土地利用总体规划的指导下，工矿仓储用地供地比例缩减，其中仓储物流用地供应量明显小于其他工矿仓储用地。纵观 2021 年，深圳市出让的仓储用地合计不足百亩，在土地集约利用的政策环境下，未来仓储用地的供应有限，整体市场供不应求的态势或将扩大。

基础设施项目所处盐田综合保税区是深圳市唯一享受国务院出台《关于促进综合保税区高水平开放和高质量发展的若干意见》优惠政策的区域，同时出口加工区、保税区、综合物流园区三种海关特殊监管区政策功能叠加，可满足客户多元化需求，拥有独特的政策服务优势。

二、行业走势

基础设施项目处于港口高标准仓储物流行业，从高标准仓储物流行业而言，2021 年中国国内快递业务增量和出口增速（按美元计）均达到 30%，双循环发力共同推动电商、第三方物流和制造业的仓储需求大幅上升。从港口行业而言，行业对港口资源高度依赖，进入壁垒较高，得益于 2021 年进出口贸易的快速增长及盐田港作为全球集装箱吞吐量最大的单一港区及华南地区集装箱枢纽港，亦是全球最繁忙的集装箱码头之一的得天独厚的优势，根据盐田国际发布的最新数据显示，2021 年，盐田港区集装箱吞吐量达 1,416 万标箱，在“5.21 疫情”一度中断港区操作的不利情况下，同比上年仍增长 6.1%，继续刷新全球单一码头集装箱吞吐量历史纪录，占深圳港全港吞吐量的一半以上；全年新开航线 28 条，总航线达到 107 条，其中欧美航线 62 条，密度继续稳居华南首位，行业整体竞争力进一步凸显。

三、市场展望

2021 年在国内经济快速恢复、进出口贸易快速增长的大背景下，港口保税仓储物流需求旺盛，租金水平稳中求升，伴随着海内外疫情形势发展、地缘政治冲突，以及其他影响国际贸易的政策等因素的影响，后续对仓储物流的需求或带来一定的不确定性。但基础设施项目所在的深圳市土地资源紧缺，加之近年土地利用规划调整方向使得仓储物流用地供给进一步受限，面对深圳有限的土地供应及相对高昂的地价水平，从中长期来看，制造业升级进程中供应链物流需求的持续增长、RCEP 落地对区域化贸易和物流的促进、国内消费性需求强劲为进口提供支撑力量等利好因素，还将继续推动区域高标准保税仓储物流市场的发展。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

根据基金管理人的公司章程，基金管理人和基金的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方可执行。董事会就关联交易事项进行表决时，有利害关系的董事应当回避。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。

基金管理人建立了完善的内部控制制度体系，通过《红土创新基金管理有限公司内部控制大纲》、《红土创新基金管理有限公司风险控制制度》及《红土创新基金管理有限公司关联交易管理办法》等一系列规章制度规范约束基金关联交易。基金管理人执行基金关联交易前，需履行内部审批流程。

为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险：基金重大关联交易，将事先经基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）批准并取得基金托管人同意；基金一般关联交易，将根据基金管理人的章程、有关关联交易的管理制度履行内部审批程序。必要时基金管理人将就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人坚持一切从规范运作、防范风险、保护基金份额持有人利益出发，严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则，在进一步梳理完善内部控制制度和业务流程的同时，确保各项法规和管理制度的落实。公司监察稽核部门按照规定的权限和程序，通过合规评审、合规检视等各项合规管理措施以及实时监控、定期检查、专项检查等方法，对基金的投资运作、基金销售、基金运营、客户服务和信息披露等进行了重点监控与稽核，发现问题及时提出改进建议，并督促相关部门进行整改，同时定期向董事会和公司管理层出具监察稽核报告。公司重视对员工的合规培训，开展了多次培训活动，加强对员工行为的管理，增强员工合规意识。公司还通过网站、邮件等多种形式进行了投资者教育工作。

报告期内，本基金管理人所管理的基金运作合法合规，基金合同得到严格履行，有效保障了基金份额持有人利益。本基金管理人将继续以风险控制为核心，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金安全、合规运作。

6.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无

§ 7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

招商银行具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，我行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明

招商银行根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对托管产品的投资行为进行监督，并根据监管要求履行报告义务。

招商银行按照托管协议约定的统一记账方法和会计处理原则，独立地设置、登录和保管本产品的全套账册，进行会计核算和资产估值并与管理人建立对账机制。

本年度报告中利润分配情况真实、准确。

7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本年度报告中财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告内容真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§ 8 资产支持证券管理人报告

8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明

一、本基金资产支持证券管理人合规守信情况说明

在本报告期内，本基金资产支持证券管理人严格遵循了《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》和其他相关法律法规的规定，并根据《深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划资产支持证券认购协议》（以下简称“认购协议”）、《深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划说明书》（以下简称“计划说明书”）及《深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划标准条款》（以下简称“标准条款”）的规定或约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则为基础设施资产支持证券持有人提供专项计划管理服务。本报告期内，专项计划管理符合有关法规和认购协议的规定或约定，不存在损害基础设施资产支持证券持有人利益的行为。

二、本基金资产支持证券管理人履职情况说明

在本报告期内，本基金资产支持证券管理人按照认购协议、标准条款等交易文件安排，恪尽职守地履行了管理和运用专项计划资产的职责。具体履职情况如下：

1、根据法律法规及公司制度的要求，将专项计划的资产与固有财产分开管理，为专项计划单独建账、独立核算；

2、根据法律法规及标准条款的规定或约定，将专项计划募集资金投资于基础资产，完成了对 SPV 的目标股权及目标债权的收购，实现了对项目公司及基础设施项目相关权益的重组及持有；

3、依据 SPV 或项目公司章程及法律规定，根据基金管理人的指示行使作为 SPV 及/或项目公司股东的股东权利，完成了对 SPV 及项目公司的交割接收及其后续吸收合并工作；根据基金管理人的指示行使作为项目公司债权人的权利，向项目公司收取了借款利息；

4、根据法律法规及标准条款的规定或约定，履行了与专项计划相关的信息披露义务，完成了向相关监管机构的备案与报告工作，包括向基础设施资产支持证券持有人披露专项计划成立、挂牌转让等信息，并将设立情况向中国基金业协会备案；向交易所定期披露基础设施资产支持证券风险管理报告等；

5、根据法律法规及标准条款、《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》等交易文件的要求，履行了对底层资产运营情况及现金流归集情况的检查、监督义务，包括对底层资产运营中招商管理、合同管理、租金收缴与催收、预算管理、物业管理、信息披露等各个方面的监督与检查，以及对各业务参与方的履职监督等；

6、根据法律法规及标准条款的规定或约定，履行本基金资产支持证券管理人在专项计划文件项下的的其他职责或义务。

§ 9 外部管理机构报告

9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明

一、外部管理机构合规守信的说明

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 2 月 16 日出具的外部管理机构《企业信用报告》，外部管理机构不存在未结清的不良贷款信息；根据全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台 (<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)，截至 2022 年 3 月 25 日，前述网站公布的信息中不存在外部管理机构被纳入全国法院失信被执行人名单。

经查询中华人民共和国应急管理部网站 (<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站 (<https://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国自然资源部网站 (<http://www.mnr.gov.cn/>)、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、中国证监会网站 (<http://www.csrc.gov.cn/>)、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 (<https://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站 (<http://www.mof.gov.cn/index.htm>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网站 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)、中华人民共和国公安部网站 (<https://www.mps.gov.cn/>)、国家税务总局网站 (<http://www.chinatax.gov.cn/>)、国家税务总局广东省税务局 (<https://guangdong.chinatax.gov.cn/>)、国家税务总局深圳市税务局网站 (<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>)、广东省应急管理厅网站 (<http://yjgl.gd.gov.cn/>)、广东省

生态环境厅网站 (<http://gdee.gd.gov.cn/>)、广东省自然资源厅 (<http://nr.gd.gov.cn/>)、中国证监会广东监管局 (<http://www.csrc.gov.cn/pub/guangdong/>)、广东省市场监督管理局 (知识产权局) (<http://amr.gd.gov.cn/>)、广东省发展和改革委员会网站 (<http://drc.gd.gov.cn/>)、广东省财政厅网站 (<http://czt.gd.gov.cn/>)、广东省住房和城乡建设厅网站 (<http://zfcxjst.gd.gov.cn/>)、广东省公安厅网站 (<http://gdga.gd.gov.cn/>)、深圳市应急管理局网站 (<http://yjgl.sz.gov.cn/>)、深圳市生态环境局网站 (<http://meeb.sz.gov.cn/>)、深圳市规划和自然资源局网站 (<http://pnr.sz.gov.cn/>)、深圳市市场监督管理局 (深圳市知识产权局) 网站 (<http://amr.sz.gov.cn/>)、深圳市发展和改革委员会网站 (<http://fgw.sz.gov.cn/>)、深圳市财政局网站 (<http://szfb.sz.gov.cn/>)、深圳市公安局网站 (<http://ga.sz.gov.cn/>)、信用中国网站 (<http://http://www.creditchina.gov.cn/>)、信用中国 (广东) 网站 (<https://credit.gd.gov.cn/IndexAction!getList.do>)、信用能源网站 (<http://www.creditenergy.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 (<http://www.ccgp.gov.cn/>)、全国建筑市场监管公共服务平台 (<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>) 和中国裁判文书网 (<https://wenshu.court.gov.cn/>)，截至查询日 2022 年 3 月 25 日，外部管理机构在前述网站公布的信息中不存在最近三年重大违法违规的记录。

二、外部管理机构履职情况的说明

1、外部管理机构职责

外部管理机构受委托履行以下职责：

- (1) 制定及落实基础设施项目运营策略，包括业态管理服务、营销管理服务、租赁咨询服务、租赁发展及管理服务等。
- (2) 执行日常运营服务，如安保、消防、保洁、通讯、客户服务、安全管理、紧急事故管理等，实施基础设施项目维修、维保、改造。
- (3) 签署并执行基础设施项目运营的相关协议。
- (4) 遵守并促使项目公司遵守基础设施项目运营的相关法律。
- (5) 编制《基础设施项目运营管理报告》，对基础设施项目的表现和外部管理机构的运营服务情况进行总结。
- (6) 为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并维持该等保险的有效性。
- (7) 协助项目公司为基础设施项目申请、维持并更新基础设施项目经营所必需的一切使用证

书、证照和经营许可。

(8) 草拟基础设施项目运营预算及决算，并提交基金管理人审核。

(9) 根据基础设施项目运营情况制作并及时更新租约台账，保存在运营管理期限内基础设施项目运营管理及运营维护相关的记录、合同及档案，并根据委托方要求及时向委托方移交。

(10) 配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件真实、准确、完整。

(11) 应委托方要求，履行其他职责。

2、外部管理机构履职情况

(1) 合规经营情况

严格执行基金管理人对项目公司的管理制度、流程，在招商、采购、运营各环节严格执行内部管理制度，并不断优化提高运营管理效率。

(2) 勤勉尽职情况

物业管理各项工作有计划，并按计划开展，有记录、有效果评估。有按要求做好物业管理档案的整理及归档，档案基本齐全、准确和规范。安全生产组织机构健全，安全管理人员配备到位，均有持证上岗。危险作业严格遵守事前审批、事中监督、事后复验的原则，管理形成闭环。针对客户的日常运营沟通需求有建立较高效的沟通机制，及时了解客户运营需求并积极响应，园区内总体客户满意度较高。

(3) 利益冲突防范情况

运营管理机构成立专门工作组运营资产，设置独立的财务账册等，确保对本基金基础设施项目的服务客观中立。确保运营基础设施管理标准、租金标准达到运营管理协议约定要求。并严格执行优先出租策略，确保项目出租率稳定。

(4) 团队建设情况

根据运营管理实际情况以及已签署运营管理服务协议约定要求，及时开展业务技能培训、提升专业管理素质，并积极参与行业对外交流管理经验。

(5) 职业操守情况

对运营管理人员落实廉洁教育，加强职业操守管控，提高团队廉洁意识，以杜绝发生利益输送的风险。

(6) 安全保障情况

依托专业化园区管理方式，层层分解、强化落实日常运营管理责任，强化园区安全管理、安全责任，根据疫情常态化管控要求，应对疫情常态化情况下的卫生保障工作，加强安全警示、防范宣传，对基础设施项目常态化安全检查已确保园区运营平稳，做到问题及时排查、及时处置。

9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

一、管理人员变动

1、减少董监事人员

廖昌宏先生、易德永先生不再担任盐田港物流董事，黎忠庆先生不再担任盐田港物流监事。

2、增补董监事人员

韩劲柏先生，董事，硕士学位。曾在深圳盐田港务公司商务部、深圳市盐田港股份有限公司工作，在深圳市盐田港物流有限公司历任投资发展部经理、深圳市通捷利物流有限公司总经理、副总经理。现任深圳市盐田港集团有限公司经营管理部部长，盐田港物流董事。

汪小平先生，董事，硕士学位。曾在深圳市赛格集团有限公司工作，历任副总裁、深圳赛格高技术投资股份有限公司董事局主席、党委书记，赛格（香港）有限公司董事长，深圳市赛格育仁科技有限公司董事长，赛格龙焱能源科技有限公司执行董事，深圳深爱半导体股份有限公司董事。现任深圳市盐田港物流有限公司总经理，盐田港物流董事。

吕欧女士，监事，硕士学位。曾在深圳市维钰办公设备有限公司法律部、深圳市龙岗区人才交流服务中心、深圳市龙岗区劳动争议仲裁院工作，曾任深圳市龙岗区劳动监察室主任、深圳市龙岗区劳动人事争议仲裁院审理庭庭长、劳动人事争议仲裁院立案调解庭庭长。现担任深圳市盐田港集团有限公司产权法律部副部长，盐田港物流监事。

二、主要运营人员变动

1、减少主要运营人员

易德永先生不再担任盐田港物流总经理。

2、增补主要运营人员

汪小平先生，董事，总经理，硕士学位。曾在深圳市赛格集团有限公司工作，历任副总裁、深圳赛格高技术投资股份有限公司董事局主席、党委书记，赛格（香港）有限公司董事长，深圳市赛格育仁科技有限公司董事长，赛格龙焱能源科技有限公司执行董事，深圳深爱半导体股份有限公司董事。现任深圳市盐田港物流有限公司总经理，盐田港物流董事。

梁键辉先生，本科学历，软件设计师，曾在盐田国际集装箱码头资讯服务部工作，历任盐田港国际资讯有限公司开发经理、系统保障部经理、公司副总经理。现任深圳市盐田港物流有限公司副总经理。

郭碧蕾女士，本科学历，会计师，曾在深圳东鹏实业有限公司、盐田港集团有限公司财务管理部工作，历任深圳市盐田港集团有限公司地政室财务经理、商务区项目部财务经理、曹妃甸港集团股份有限公司财务总监。现为深圳市盐田港物流有限公司财务总监。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	普华永道中天审字(2022)第 21845 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	<p>(一) 我们审计的内容 我们审计了红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“红土创新盐田港 REIT”)的财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及财务报表附注。(二) 我们的意见 我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制,公允反映了红土创新盐田港 REIT 2021 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。</p>
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。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。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于红土创新盐田港 REIT,并履行了职业道德方面的其他责任。
强调事项	—
其他事项	—
其他信息	红土创新盐田港 REIT 的基金管理人红土创新基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层负责对其他信息负责。其他信息包括红土创新盐田港 REIT 2021 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责	基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中

任	<p>国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估红土创新盐田港 REIT 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，除非基金管理人管理层计划清算红土创新盐田港 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。基金管理人治理层负责监督红土创新盐田港 REIT 的财务报告过程。</p>	
注册会计师对财务报表审计的责任	<p>我们的目标是对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财务报表使用者依据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：（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的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。（二）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。（三）评价基金管理人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。（四）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对红土创新盐田港 REIT 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红土创新盐田港 REIT 不能持续经营。（五）评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。（六）就红土创新盐田港 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。</p>	
会计师事务所的名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	
注册会计师的姓名	张振波	吴琳杰
会计师事务所的地址	中国 上海市	

审计报告日期	2022 年 3 月 25 日
--------	-----------------

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请戴德梁行对盐田港现代物流中心项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2021 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,728,100,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为戴德梁行采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	40,627,917.30
结算备付金		—
存出保证金		—
衍生金融资产		—
交易性金融资产	11.5.7.2	60,000,000.00
买入返售金融资产	11.5.7.3	—
债权投资	11.5.7.4	—
其他债权投资	11.5.7.5	—
其他权益工具投资	11.5.7.6	—
应收票据	11.5.4.8	—
应收账款	11.5.4.9	2,974,426.54
应收清算款		—
应收利息		—
应收股利		—
应收申购款		—
存货	11.5.7.8	—
合同资产	11.5.7.9	—
持有待售资产	11.5.7.10	—
长期股权投资	11.5.19.2	—

投资性房地产	11.5.7.11	1,793,523,594.64
固定资产	11.5.7.12	—
在建工程	11.5.7.13	—
使用权资产	11.5.7.14	—
无形资产	11.5.7.15	—
开发支出	11.5.7.16	—
商誉	11.5.7.17	—
长期待摊费用	11.5.7.18	—
递延所得税资产	11.5.7.19.1	—
其他资产	11.5.7.20	8,887,635.73
资产总计		1,906,013,574.21
负债和所有者权益	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款	11.5.7.21	—
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	11.5.7.22	2,312,288.60
应付职工薪酬	11.5.7.23	—
应付清算款		—
应付赎回款		—
应付管理人报酬		6,177,327.27
应付托管费		104,854.88
应付投资顾问费		—
应交税费	11.5.7.24	3,621,247.72
应付利息	11.5.7.25	—
应付利润		—
合同负债	11.5.7.26	—
持有待售负债		—
长期借款	11.5.7.27	—
预计负债	11.5.7.28	—
租赁负债	11.5.7.29	—
递延收益		—
递延所得税负债	11.5.7.19.2	1,158,990.59
其他负债	11.5.7.30	30,815,749.24
负债合计		44,190,458.30
所有者权益:		
实收基金	11.5.7.31	1,840,000,000.00
其他权益工具		—
资本公积	11.5.7.32	—
其他综合收益	11.5.7.33	—
专项储备		—

盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	21,823,115.91
所有者权益合计		1,861,823,115.91
负债和所有者权益总计		1,906,013,574.21

注：1. 报告截止日 2021 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.3273 元，基金份额总额 800,000,000.00 份。

2. 本财务报表的实际编制期间为 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.19.1	874,959.24
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	11.5.7.2	-
债权投资	11.5.7.4	-
其他债权投资	11.5.7.5	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.4.11	1,839,990,000.00
其他资产	11.5.7.20	-
资产总计		1,840,864,959.24
负债和所有者权益	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
负 债：		
短期借款	11.5.7.21	-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-

应付管理人报酬		1,572,821.12
应付托管费		104,854.88
应付投资顾问费		—
应交税费	11.5.7.24	—
应付利息	11.5.7.25	—
应付利润		—
其他负债	11.5.7.30	340,400.00
负债合计		2,018,076.00
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	1,840,000,000.00
资本公积	11.5.7.32	—
其他综合收益	11.5.7.33	—
未分配利润	11.5.7.35	-1,153,116.76
所有者权益合计		1,838,846,883.24
负债和所有者权益总计		1,840,864,959.24

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效 日）至 2021 年 12 月 31 日
一、营业总收入		66,736,457.16
1. 营业收入		64,786,867.83
2. 利息收入		1,508,433.26
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	441,156.07
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	—
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		—
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	—
7. 其他收益	11.5.7.40	—
8. 其他业务收入	11.5.7.41	—
二、营业总成本		44,523,055.45
1. 营业成本		28,118,277.95

2. 利息支出	11.5.7.42	—
3. 税金及附加	11.5.7.43	9,294,831.33
4. 销售费用	11.5.7.44	—
5. 管理费用	11.5.7.45	811,511.09
6. 研发费用		—
7. 财务费用	11.5.7.46	27,286.83
8. 管理人报酬		6,005,293.97
9. 托管费		104,854.88
10. 投资顾问费		—
11. 信用减值损失	11.5.7.47	—
12. 资产减值损失	11.5.7.48	—
13. 其他费用	11.5.7.49	160,999.40
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		22,213,401.71
加：营业外收入		—
减：营业外支出		—
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,213,401.71
减：所得税费用		390,285.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,823,115.91
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		21,823,115.91
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		—
六、其他综合收益的税后净额		—
七、综合收益总额		21,823,115.91

11.2.2 个别利润表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生 效日）至 2021 年 12 月 31 日
一、收入		864,959.24
1. 利息收入		864,959.24
2. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	—
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		—

3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5. 其他业务收入	11.5.7.41	-
二、费用		2,018,076.00
1. 管理人报酬		1,572,821.12
2. 托管费		104,854.88
3. 投资顾问费		-
4. 利息支出	11.5.7.42	-
5. 信用减值损失	11.5.7.47	-
6. 资产减值损失	11.5.7.48	-
7. 税金及附加	11.5.7.43	-
8. 其他费用	11.5.7.49	340,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,153,116.76
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,153,116.76
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-1,153,116.76

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日（基 金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 销售商品、提供劳务收到的现金	11.4.7.1	67,627,849.25
2. 处置证券投资收到的现金净额		86,441,156.07
3. 买入返售金融资产净减少额		-
4. 卖出回购金融资产款净增加额	11.4.7.3	-
5. 取得利息收入收到的现金	11.4.7.2	1,503,037.20
6. 收到的税费返还	11.4.7.4	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金		1,338,957.00
经营活动现金流入小计		156,910,999.52
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		-137,290.00
9. 取得证券投资支付的现金净额		-146,000,000.00
10. 买入返售金融资产净增加额		-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-
12. 支付给职工以及为职工支付的现金	11.4.7.5	-
13. 支付的各项税费		-20,546,061.72
14. 支付其他与经营活动有关的现金		-1,858,235.97

经营活动现金流出小计		-168,541,587.69
经营活动产生的现金流量净额		-11,630,588.17
二、投资活动产生的现金流量:		
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计		-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-651,082,288.47
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-1,136,660,000.00
投资活动现金流出小计		-1,787,742,288.47
投资活动产生的现金流量净额		-1,787,742,288.47
三、筹资活动产生的现金流量:		
21. 认购/申购收到的现金	11.4.7.6	1,840,000,000.00
22. 取得借款收到的现金		-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		1,840,000,000.00
24. 赎回支付的现金		-
25. 偿还借款支付的现金		-
26. 偿付利息支付的现金		-
27. 分配支付的现金		-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		1,840,000,000.00
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		40,627,123.36
加: 期初现金及现金等价物余额		-
六、期末现金及现金等价物余额		40,627,123.36

11.3.2 个别现金流量表

会计主体: 红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日: 2021 年 6 月 7 日 (基金合同生效日) 至 2021 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日 (基金合同生效日) 至 2021 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量:		
1. 收回基础设施投资收到的现金	11.4.7.1	-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金	11.4.7.1	-
3. 处置证券投资收到的现金净额		-

4. 买入返售金融资产净减少额		-
5. 卖出回购金融资产款净增加额	11.4.7.3	-
6. 取得利息收入收到的现金	11.4.7.2	864,865.63
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		864,865.63
8. 取得基础设施投资支付的现金		-1,839,990,000.00
9. 取得证券投资支付的现金净额		-
10. 买入返售金融资产净增加额		-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-
12. 支付的各项税费		-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流出小计		-1,839,990,000.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,839,125,134.37
二、筹资活动产生的现金流量：		
14. 认购/申购收到的现金	11.4.7.6	1,840,000,000.00
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		1,840,000,000.00
16. 赎回支付的现金		-
17. 偿付利息支付的现金		-
18. 分配支付的现金		-
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		1,840,000,000.00
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		874,865.63
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		874,865.63

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日							
	实收基金	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	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-

前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,840,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,840,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-21,823,115.91	21,823,115.91	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-21,823,115.91	21,823,115.91	
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,840,000,000.00	-	-	-	-	-21,823,115.91	1,861,823,115.91	

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-

加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,840,000.00	-	-	-	1,840,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-1,153,116.76	-1,153,116.76
（一）综合收益总额	-	-	-	-1,153,116.76	-1,153,116.76
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,840,000.00	-	-	-1,153,116.76	1,838,846.83

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

冀洪涛

周厚桥

焦小川

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2021]1671号《关于准予红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由红土创新基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期为自基金合同生效之日起至2057年6月29日。根据《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》，通过所有网下投资者有效报价的中位数和加权平均数，并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况，审慎合理确定的本基金份额认购价格为人民币2.300元/份。本基金自2021年5月31日至2021年6月1日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种

方式进行发售，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,840,000,000.00 元，业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)普华永道中天验字(2021)第 0559 号予以验证。经向中国证监会备案，《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2021 年 6 月 7 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 800,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为红土创新基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司，评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，外部管理机构为深圳市盐田港物流有限公司。

经深圳证券交易所(以下简称“深交所”)深证上[2021]587 号核准，本基金 798,699,907.00 份基金份额(其中无限售安排的份额为 318,699,907.00 份，有限售安排的份额为 480,000,000.00 份)于 2021 年 6 月 11 日起在深交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人可通过跨系统转托管业务将其转至深交所场内后即可上市流通。

本基金初始投资的基础设施项目为盐田港现代物流中心项目。盐田港现代物流中心项目的产权人为深圳盐港现代物流发展有限公司(以下简称“盐港物流发展公司”或“项目公司”)。盐港物流发展公司是由深圳市盐田港集团有限公司(以下简称“盐田港集团”)于 2020 年 8 月 5 日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。于 2021 年 5 月 19 日，深圳市盐港现代物流运营有限公司(以下简称“盐港物流运营公司”)根据《股权转让协议》自盐田港集团取得项目公司 100% 股权，股权转让对价为 1,705,000,000.00 元。盐港物流发展公司经批准的经营范围为：港口配套仓储及工业设施经营、物业管理、仓储租赁服务、场地租赁服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划(以下简称“盐港 ABS”)于 2021 年 6 月 8 日成立，本基金出资人民币 1,839,990,000.00 元认购其全部份额。盐港 ABS 的计划管理人为深创投红土资产管理(深圳)有限公司(以下简称“深创投红土资管”)。于同日，深创投红土资管(代表深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划的利益)根据《股权转让协议》自盐田港集团取得 SPV 100% 股权，间接持有盐港物流发展公司 100% 股权及现代物流中心项目，股权转让对价为 748,622,810.32 元。

于 2021 年 9 月 17 日，盐港物流发展公司与盐港物流运营公司签署《吸收合并协议》，并于 2021 年 11 月 5 日完成吸收合并。吸收合并之后，盐港物流运营公司的主体资格消灭，盐港物流发展公司作为合并完成后的存续公司承继盐港物流运营公司全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券

投资基金基金合同》的有关规定，本基金投资范围包括基础设施资产支持证券、AAA 级信用债、利率债、货币市场工具以及法律法规或中国证监会允许基础设施基金投资的其他金融工具(但须符合中国证监会相关规定)，其中，基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划。本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券(可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入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。本基金可投资于 AAA 级信用债，但因信用债评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 3 个月内调整。本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金及其子公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人红土创新基金管理有限公司于 2022 年 3 月 25 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注 11.5.4 所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2021 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并，本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本集团比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 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。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团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，将金融资产划分为：

(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2021 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为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债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、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。

于每个资产负债表日，本集团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，本集团按照未来 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，本集团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，本集团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，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收款项，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收款项，本集团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。

对于划分为组合的其他应收款，本集团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。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(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，且本集团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；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团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，但是放弃了对该金融资产控制。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	36.7 年	5%	2.59%
土地使用权	36.7 年	-	2.73%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.9 长期资产减值

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流量的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.10 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司投资相关的可

抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

11.5.4.11 公允价值计量

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

11.5.4.12 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.13 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

提供综合管理服务

本集团对外提供综合管理服务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供综合管理服务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本集团将为获取综合管理服务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认综合管理服务收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减

值准备，并确认为资产减值损失。于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

11.5.4.14 费用

本基金的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

11.5.4.15 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁，本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

11.5.4.16 基金的收益分配政策

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算基金可供分配金额过程中，应当先将合并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基金可供分配金额计算调整项。

在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年度不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。本基金收益分配方式为现金分红。每一基金份额享有同等分配权。

本基金的收益分配分为普通分配与特殊分配。普通分配系指基金管理人根据本基金每一年度审计报告确定基金可供分配金额并进行的收益分配。特殊分配系指基金管理人根据基金可供分配金额情况自行决定的收益分配。

11.5.4.17 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.18 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(a) 所得税和递延所得税

本集团在深圳市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

(b) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，根据附注“投资性房地产”所述的会计政策，本集团每年对投资性房地产的预计使用寿命和预计净残值进行复核并据此对估计的使用年限及净残值率进行修订。

(c) 金融工具公允价值

根据本基金的估值原则和中国证监会允许的基金行业估值实务操作，本集团对于持有的境内非上市货币市场基金按所投资基金前一估值日至估值日期间(含节假日)的万份收益计提估值日基金收益。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《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[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及盐港 ABS 的主要税项列示如下：

(1) 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。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股票的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 本基金的城市维护建设税、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。

本集团内盐港物流发展公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率/征收率	税基
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税	9%/6%	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)
房产税	1.2%	房屋原值的 70%
土地使用税	3 元/平方米	土地使用面积
城市维护建设税	7%	应纳的增值税税额
教育费附加	5%	应纳的增值税税额

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	40,627,917.30
其他货币资金	-
-	-
小计	40,627,917.30
减：减值准备	-
合计	40,627,917.30

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	40,627,123.36
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
-	-
其他存款	-
应计利息	793.94
小计	40,627,917.30
减：减值准备	-
合计	40,627,917.30

11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

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小计			
项目	本期末 2021 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
货币市场基金	60,000,000.00	60,000,000.00	-
其他	-	-	-
小计	60,000,000.00	60,000,000.00	-
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小计			
项目	本期末		

	2021 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	60,000,000.00	60,000,000.00	-

11.5.7.3 应收账款

11.5.7.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	2,974,426.54
1—2 年	-
小计	2,974,426.54
减：坏账准备	-
合计	2,974,426.54

11.5.7.3.2 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
深圳市盐田准时达供应链管理有限公司	1,262,140.80	42.43	-	1,262,140.80
德迅(中国)货运代理有限公司深圳分公司	1,030,388.45	34.64	-	1,030,388.45
深圳市盐港创新国际物流有限公司	438,220.16	14.73	-	438,220.16
深圳市金胜丰国际物流有限公司	64,776.41	2.18	-	64,776.41
全球捷运物流有限公司	56,320.08	1.89	-	56,320.08
合计	2,851,845.90	95.87	-	2,851,845.90

11.5.7.3.3 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
----	---------------	-------	----------	----

一、账面原值				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	1,821,256,101.28	-	-	1,821,256,101.28
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
取得子公司	1,821,256,101.28	-	-	1,821,256,101.28
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	1,821,256,101.28	-	-	1,821,256,101.28
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	27,732,506.64	-	-	27,732,506.64
本期计提	27,732,506.64	-	-	27,732,506.64
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	27,732,506.64	-	-	27,732,506.64
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-

处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,793,523,594.64	-	-	1,793,523,594.64
2. 期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.4 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.4.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-
公允价值变动	-	-
收入按照直线法核算	4,635,962.35	1,158,990.59
合计	4,635,962.35	1,158,990.59

11.5.7.4.2 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	12,547,148.00
合计	12,547,148.00

11.5.7.4.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2021 年 12 月 31 日	备注
2026 年	12,547,148.00	-
合计	12,547,148.00	-

11.5.7.5 其他资产

11.5.7.5.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
预付账款	8,886,635.73
其他应收款	1,000.00

合计	8,887,635.73
----	--------------

11.5.7.5.2 预付账款

11.5.7.5.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	8,886,635.73
1-2 年	—
合计	8,886,635.73

11.5.7.5.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额 的比例（%）	预付款时间	未结算原因
盐田区税务局	8,886,635.73	100	2021 年	待汇算清缴结清应退税款
合计	8,886,635.73	100	—	—

11.5.7.5.3 其他应收款

11.5.7.5.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	1,000.00
1-2 年	—
小计	1,000.00
减：坏账准备	—
合计	1,000.00

11.5.7.5.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2021 年 12 月 31 日
代垫费用	1,000.00
小计	1,000.00
减：坏账准备	—
合计	1,000.00

11.5.7.5.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末 余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
中外运外高桥 (上海) 国际物	1,000.00	100.00	—	1,000.00

流有限公司				
合计	1,000.00	100.00	-	1,000.00

11.5.7.6 应付账款

11.5.7.6.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
应付运营管理费	1,998,935.54
其他	313,353.06
合计	2,312,288.60

11.5.7.7 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
增值税	2,918,755.68
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	220,190.84
教育费附加	94,367.50
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育费附加	62,911.67
印花税	325,022.03
其他	-
合计	3,621,247.72

11.5.7.8 其他负债

11.5.7.8.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
其他应付款	30,179,942.39
预收账款	635,806.85
合计	30,815,749.24

11.5.7.8.2 预收款项

11.5.7.8.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
----	-------------------------

预收租金	635,806.85
合计	635,806.85

11.5.7.8.3 其他应付款

11.5.7.8.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2021 年 12 月 31 日
应付盐田港集团股权转让款	17,770,557.64
非关联方押金及保证金	7,816,985.25
关联方押金及保证金	3,265,556.75
应付深创投红土资管代垫费用	476,401.65
其他	850,441.11
合计	30,179,942.39

11.5.7.8.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳创新云海科技有限公司	602,096.00	押金保证金
深圳市金胜丰国际物流有限公司	156,000.00	押金保证金
深圳铁海联合物流供应链管理有限公司	50,128.00	押金保证金
深圳市中屹辉供应链管理有限公司	9,720.00	押金保证金
深圳市溢阳物流有限公司	3,600.00	押金保证金
合计	821,544.00	

11.5.7.9 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	800,000,000.00	1,840,000,000.00
本期末	800,000,000.00	1,840,000,000.00

注：本基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效，基金合同生效日的基金份额总额为 800,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。

11.5.7.10 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-	-	-
本期利润	21,823,115.91	-	21,823,115.91
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-	-	-

本期末	21,823,115.91	-	21,823,115.91
-----	---------------	---	---------------

11.5.7.11 营业收入和营业成本

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日	
	盐港物流发展公司	合计
营业收入	-	-
第三方租户租赁收入	34,516,755.73	34,516,755.73
盐田港集团租赁收入	21,010,685.85	21,010,685.85
盐田港集团综合管理服务收入	9,259,426.25	9,259,426.25
合计	64,786,867.83	64,786,867.83
营业成本	-	-
投资性房地产折旧	27,732,506.64	27,732,506.64
其他	385,771.31	385,771.31
合计	28,118,277.95	28,118,277.95

11.5.7.12 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
货币市场基金分红收入	441,156.07
合计	441,156.07

11.5.7.13 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
增值税	2,437,561.23
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	614,382.12
教育费附加	263,306.62
房产税	5,254,745.54
土地使用税	104,018.50
土地增值税	-
印花税	445,279.57
地方教育费附加	175,537.75
其他	-
合计	9,294,831.33

11.5.7.14 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
中介机构费	543,992.53
维修费	84,642.49
消防费用	34,435.64
软件使用费	6,759.82
其他	141,680.61
合计	811,511.09

11.5.7.15 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
银行手续费	27,286.83
其他	-
合计	27,286.83

11.5.7.16 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
初始登记费	110,399.40
信息披露费	50,000.00
其他	600.00
合计	160,999.40

11.5.7.17 所得税费用

11.5.7.17.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	390,285.80
合计	390,285.80

11.5.7.17.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
利润总额	22,213,401.71

按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-10,351,109.06
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	10,741,394.86
-	-
合计	390,285.80

11.5.7.18 现金流量表附注

11.5.7.18.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
收到租赁保证金	1,338,957.00
合计	1,338,957.00

11.5.7.18.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
退还租赁保证金	1,629,195.62
其他	229,040.35
合计	1,858,235.97

11.5.7.18.3 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
支付债权转让款	1,136,660,000.00
合计	1,136,660,000.00

11.5.7.19 现金流量表补充资料

11.5.7.19.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
----	---

1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	21,823,115.91
加：信用减值损失	—
资产减值损失	—
固定资产折旧	—
投资性房地产折旧	27,732,506.64
使用权资产折旧	—
无形资产摊销	—
长期待摊费用摊销	—
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	—
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	—
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	—
财务费用(收益以“-”号填列)	—
投资损失(收益以“-”号填列)	—
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	—
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	390,285.80
存货的减少(增加以“-”号填列)	—
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-64,064,299.21
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,487,802.69
—	—
其他	—
经营活动产生的现金流量净额	-11,630,588.17
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	—
融资租入固定资产	—
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	40,627,123.36
减：现金的期初余额	—
加：现金等价物的期末余额	—
减：现金等价物的期初余额	—
现金及现金等价物净增加额	40,627,123.36

11.5.7.19.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日(基金合同生效日)至2021年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	730,852,252.68
其中：盐港物流发展公司	730,852,252.68
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	79,769,964.21
其中：盐港物流发展公司	79,769,964.21
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	—
其中：—	—

取得子公司支付的现金净额	651,082,288.47
--------------	----------------

11.5.7.19.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
一、现金	40,627,123.36
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	40,627,123.36
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	40,627,123.36
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
盐港物流发展公司	2021 年 06 月 08 日	748,622,810.32	100	受让股份取得	2021 年 6 月 8 日	股权转让协议	65,852,355.34	-41,793,190.37
合计	-	748,622,810.32	100	-	-	-	65,852,355.34	-

11.5.8.1.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.2.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	深圳市盐港现代物流发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	-	-
货币资金	61,381,469.35	61,381,469.35
应收账款	21,490,931.51	21,490,931.51
投资性房地产	1,705,000,000.00	945,867,305.66
固定资产	-	-
无形资产	-	-

其他资产	8,501,492.21	8,501,492.21
负债:	—	—
应付账款	2,090,044.32	2,090,044.32
长期借款	1,136,660,000.00	1,136,660,000.00
递延所得税负债	768,704.79	768,704.79
应交税费	8,921,867.77	8,921,867.77
其他负债	15,566,567.15	15,566,567.15
净资产	632,366,709.04	-126,765,985.30
取得的净资产	632,366,709.04	-126,765,985.30

11.5.8.1.2.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)于2021年4月25日出具的资产评估报告,于购买日,项目公司持有的投资性房地产公允价值采用收益法确定。除投资性房地产外,项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
盐港 ABS	深圳	深圳	资产支持专项计划	100	—	出资设立
盐港物流发展公司	深圳	深圳	仓储物流	—	100	非同一控制下企业合并

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日,本集团并无须作披露的承诺事项。

11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日,本集团并无须作披露的或有事项。

11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日,本集团无须披露的资产负债表日后事项。

11.5.11 关联方关系

11.5.11.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

无。

11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
红土创新基金管理有限公司(“红土创新基金”)	基金管理人
招商银行股份有限公司(“招商银行”)	基金托管人
深创投红土资产管理(深圳)有限公司	盐港 ABS 的计划管理人

(“深创投红土资管”)	
深圳市盐田港集团有限公司(“盐田港集团”)	原始权益人
深圳市盐田港物流有限公司(“盐田港物流”)	外部管理机构、盐田港集团的全资子公司
深圳市盐田港资本有限公司(“盐田港资本”)	持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人、盐田港集团的全资子公司
深国际控股(深圳)有限公司(“深国际控股”)	持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.12.1 关联采购与销售情况

11.5.12.1.1 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
盐田港集团	综合管理服务	9,259,426.25
合计	-	9,259,426.25

11.5.12.2 关联租赁情况

11.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
盐田港集团	房屋租赁	21,010,685.85	-
合计	-	21,010,685.85	-

11.5.12.3 关联方报酬

11.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	6,005,293.97
其中：固定管理费	3,138,072.32
浮动管理费	2,867,221.65
支付销售机构的客户维护费	404.05

注：1. 固定管理费

(1) 基金管理人的管理费

支付基金管理人红土创新基金的管理费按 E 的 0.15%按日计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.15\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金管理人的管理费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值(若涉及基金扩募导致基金规模变化时,需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整,分段计算),特别地就基金成立当年, E 为基金成立时的募集规模。

(2) 计划管理人的管理费

支付计划管理人深创投红土资管的管理费按 E 的 0.15%按日计提,具体计算方法如下:

$$H=E \times 0.15\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的计划管理人的管理费

E 为计提日所在年度的上一自然年度《年度资产管理报告》中披露的经审计的专项计划净资产(若涉及专项计划扩募导致专项计划规模变化时,需按照实际规模变化情况对专项计划净资产进行调整,分段计算),特别地,就专项计划设立当年, E 为专项计划设立时的募集规模。

2. 浮动管理费

支付外部管理机构盐田港物流的浮动管理费以每一项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入为基数并结合该项目公司基础设施项目运营业绩指标计算的费用。

浮动管理费具体包括如下两个部分:

(1) 第一部分

第一部分浮动管理费的计算方法为: $M=N \times K \times L$ 。

其中, N 为该项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入(不含税、不含物业费),具体按本基金在该年度内间接持有该项目公司股权的天数计算; K 为该项目公司对应的费率; L=该项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入(不含税、不含物业费)/该项目公司该自然年度的运营业绩指标,若最终计算的结果大于 100%,则 L 为 100%。K 的初始值为 4%。如任一项目公司基础设施项目运营收入(不含税、不含物业费)连续两个自然年度均大于运营业绩指标的 110%,则自下一个自然年度起该项目公司适用的 K 调整为 5%。如任一项目公司基础设施项目运营收入(不含税、不含物业费)连续两个自然年度均大于运营业绩指标的 120%,则自下一个自然年度起该项目公司适用的 K 调整为 6%。如任一项目公司基础设施项目运营收入(不含税、不含物业费)连续两个自然年度均大于运营业绩指标的 130%,则自下一个自然年度起该项目公司适用的 K 调整为 7%。如任一项目公司某一自然年度的基础设施项目运营收入(不含税、不含物业费)未能达到该自然年度对应运营业绩指标的 90%,则自下一个自然年度起该项目公司适用的 K 调整为 4%。

(2) 第二部分

第二部分浮动管理费累进计算。如任一项目公司基础设施项目年度运营收入(不含税、不含物

业费)超过该项目公司该年度运营业绩指标,则该项目公司基础设施项目年度运营收入(不含税、不含物业费)处于该年度运营业绩指标的 100%-125%区间的 13%作为第二部分浮动管理费;进一步,如该项目公司基础设施项目年度运营收入(不含税、不含物业费)超过该年度运营业绩指标的 125%,则该项目公司基础设施项目年度运营收入(不含税、不含物业费)处于该年度运营业绩指标的 125%-150%区间的 25%作为第二部分浮动管理费;再进一步,如该项目公司基础设施项目年度运营收入(不含税、不含物业费)超过该年度运营业绩指标的 150%,则该项目公司基础设施项目年度运营收入(不含税、不含物业费)超过 150%部分的 45%作为第二部分浮动管理费,具体累进计算比例如下所示:

项目公司基础设施项目年度运营收入(不含税、不含物业费)为 A,对应年度运营业绩指标为 X

$A \leq X$ 区间,累进计算比例为 0

$100\%X < A \leq 125\%X$ 区间,累进计算比例为 13%

$125\%X < A \leq 150\%X$ 区间,累进计算比例为 25%

$A > 150\%X$ 区间,累进计算比例为 45%

3. 支付销售机构的客户维护费由基金管理人从应收的固定管理费中承担。

11.5.12.3.2 基金托管费

单位:人民币元

项目	本期	
	2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日	
当期发生的基金应支付的托管费	104,854.88	

注:支付基金托管人招商银行的托管费按 E 的 0.01%按日计提,具体计算方法如下:

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日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披露的基金净值(若涉及基金扩募导致基金规模变化时,需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整,分段计算),特别地,就基金成立当年,E 为基金成立时的募集规模。

11.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.4.1 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位:份

本期							
2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减:期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例	份额			份额	比例

盐田港资本	160,000,000.00	0.20	-	-	-	160,000,000.00	0.20
深国际控股	112,000,000.00	0.14	-	-	-	112,000,000.00	0.14
合计	272,000,000.00	0.34	-	-	-	272,000,000.00	0.34

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

11.5.12.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行	40,627,123.36	1,508,433.26
合计	40,627,123.36	1,508,433.26

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应收项目

11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2021 年 12 月 31 日
基金管理费	红土创新基金	1,572,821.12
基金管理费	深创投红土资管	1,565,251.20
代垫款项	深创投红土资管	476,401.65
基金管理费	盐田港物流	3,039,254.95
运营管理费	盐田港物流	1,998,935.54
基金托管费	招商银行	104,854.88
股权转让款	盐田港集团	17,770,557.64
押金及保证金	盐田港集团	3,265,556.75
预收租金	盐田港集团	114,266.02
合计	-	29,907,899.75

11.5.14 收益分配情况

11.5.14.1 收益分配基本情况

无。

11.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.15 金融工具风险及管理

11.5.15.1 信用风险

本基金在存续期内通过基础设施资产支持证券投资于基础设施项目，以获取基础设施项目收益为目标，主动运营管理基础设施项目。本基金的现金流波动与基础设施项目的租赁市场情况相关，风险收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本基金在日常经营活动中面临的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本基金将主要通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金，应收款项和其他应收款等。

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

11.5.15.2 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团各项金融负债的到期日均在一年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

11.5.15.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款及交易性金融资产等。银行存款的利率在同期银行同

业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。承担利率风险的交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

本集团财务部门持续监控公司的利率风险，依据最新的市场状况通过调整现行持仓等方式作出决策。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团以公允价值计量的生息资产占本集团净资产的比例为 3.22%。如果其他因素保持不变，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

(c) 其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2021 年 12 月 31 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险。

11.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(a) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2021 年 12 月 31 日，本集团持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

本集团本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(2) 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请戴德梁行对盐田港现代物流中心项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2021 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,728,100,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场

租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为戴德梁行采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.17 个别财务报表重要项目的说明

11.5.17.1 货币资金

11.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	874,959.24
其他货币资金	-
-	-
小计	874,959.24
减：减值准备	-
合计	874,959.24

11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	874,865.63
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
-	-
其他存款	-
应计利息	93.61
小计	874,959.24
减：减值准备	-
合计	874,959.24

11.5.17.2 长期股权投资

11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,839,990,000.00	-	1,839,990,000.00
合计	1,839,990,000.00	-	1,839,990,000.00

11.5.17.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
盐港 ABS	—	1,839,990,000.00	—	1,839,990,000.00	—	—
合计	—	1,839,990,000.00	—	1,839,990,000.00	—	—

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行已参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，目前已公开披露的首批及二批公募 REITs 试点项目中，戴德梁行参与 5 单，已积累丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。

本次评估报告价值时点为 2021 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。

基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

评估委托方：红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、深圳市盐港现代物流发展有限公司。

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

价值时点：2021 年 12 月 31 日。

评估方法：收益法（现金流折现法）。

基础设施项目：项目公司持有的位于中国广东省深圳市盐田区盐田港保税物流园北片区现代物流中心一期 A 区 A 仓库、B 区 B1 及 B2 仓库、综合办公楼、气瓶装站及二期 B 区 B3 仓库项目，证载建筑面积 320,446.22 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,728,100,000 元，折合单价 5,393 元/平方米。

12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

本次评估继续沿用发行阶段所采用的评估方法——收益法（现金流折现法）评估项目的市场价值，该评估方法遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，本次评估未对评估方法进行特殊调整。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2021 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
94,996	8,421.41	694,933,208.00	86.87	105,066,792.00	13.13

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2021 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产	41,746,315.00	5.22
2	东兴证券股份有限公司	30,821,818.00	3.85
3	浙江南华资本管理有限公司	15,000,000.00	1.88
4	中国国际金融股份有限公司	14,774,391.00	1.85
5	国泰君安证券股份有限公司	13,688,908.00	1.71
6	浙商期货—浙商证券股份有限公司—浙商期货融畅 5 号单一资产管理计划	11,709,544.00	1.46
7	中信证券股份有限公司	10,230,545.00	1.28
8	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 6 号集合资产管理	9,450,736.00	1.18

	计划		
9	中国银河证券股份有限公司	8,099,796.00	1.01
10	申万宏源证券有限公司	7,553,214.00	0.94
合计		163,075,267.00	20.38

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2021 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市盐田港资本有限公司	160,000,000.00	20
2	深国际控股（深圳）有限公司	112,000,000.00	14.00
3	泰康人寿保险有限责任公司	56,000,000.00	7.00
4	光证资管诚享 7 号集合资产管理计划（管理人：上海光大证券资产管理有限公司）	40,000,000.00	5.00
5	中国东方资产管理股份有限公司	32,000,000.00	4.00
6	中国中金财富证券有限公司	24,000,000.00	3.00
7	建信信托-凤鸣（鑫益）1 号集合资金信托计划（受托人：建信信托有限责任公司）	24,000,000.00	3.00
8	工银瑞投-工银理财四海甄选集合资产管理计划（管理人：工银瑞信投资管理有限公司）	16,000,000.00	2.00
9	深创投不动产基金管理（深圳）有限公司	9,600,000.00	1.20
10	北京首源投资有限公司	6,400,000.00	0.80
合计		480,000,000.00	60.00

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	3,265.00	0.0004

§ 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）基金份额总额	800,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	800,000,000.00
本报告期基金总申购份额	—
本报告期其他份额变动情况	—
本报告期期末基金份额总额	800,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

2021 年 4 月 29 日，经本公司董事会决议通过并经中国证监会核准，任命冀洪涛先生担任本公司总经理，公司董事长阮菲女士不再代为行使总经理职责。2021 年 4 月 30 日，公司在《证券时报》上刊登《红土创新基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》。

2021 年 4 月 29 日，经公司第二届董事会第十六次会议决议通过，同意程志田先生于 2021 年 5 月 7 日辞去副总经理职务。2021 年 5 月 7 日，公司在《证券时报》上刊登《红土创新基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》。

2021 年 5 月 21 日，经工商行政管理部门核准，红土创新基金管理有限公司法定代表人变更为阮菲女士。2021 年 5 月 26 日，公司在《证券时报》上刊登《红土创新基金管理有限公司关于公司法定代表人变更的公告》。

自 2021 年 10 月 27 日起，刘波先生不再担任招商银行股份有限公司资产托管部总经理职务。

15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期，无涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼事项。

15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

15.5 基金投资策略的改变

本报告期内本基金投资策略未改变。

15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金聘任普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务。本报告期内本基金应付审计费 300,000 元。

15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金继续聘任深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金出具评估报告。基金发行评估的价值时点为 2021 年 3 月 31 日，本次评估的价值时点为 2021 年 12 月 31 日，为存续期第一次评估，本报告期内本基金应付评估费 130,000 元。

15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内管理人、托管人及其高级管理人员无受稽查或处罚等情况。

15.9 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	红土创新基金管理有限公司关于旗下红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新增招商银行为销售机构的公告	上海证券报、公司官网	2021 年 5 月 29 日
2	关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金公众投资者募集期提前结束的公告	上海证券报、公司官网	2021 年 6 月 1 日
3	关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	上海证券报、公司官网	2021 年 6 月 2 日
4	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金份额限售公告	上海证券报、公司官网	2021 年 6 月 8 日
5	关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金开通转托管业务的公告	上海证券报、公司官网	2021 年 6 月 9 日
6	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额上市交易公告书	上海证券报、公司官网	2021 年 6 月 16 日
7	红土创新基金管理有限公司关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	上海证券报、公司官网	2021 年 6 月 16 日
8	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	上海证券报、公司官网	2021 年 6 月 21 日
9	红土创新基金管理有限公司关于旗下深交所基金新增扩位简称的公告	上海证券报、公司官网	2021 年 8 月 21 日
10	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	上海证券报、公司官网	2021 年 11 月 9 日

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录**17.1 备查文件目录**

(1) 中国证监会批准红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金设立的文件

- (2) 红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同
- (3) 红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议
- (4) 基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程
- (5) 报告期内红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金在指定报刊上各项公告

17.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

17.3 查阅方式

- (1) 投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件
- (2) 投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人红土创新基金管理有限公司，客户服务电话：4000603333（免长途话费）

红土创新基金管理有限公司

2022 年 3 月 31 日