

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施 证券投资基金 2022 年中期报告

2022 年 6 月 30 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 8 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及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责任。本半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 08 月 29 日复核了本报告中的财务指标、净值表现、利润分配情况、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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2022 年 01 月 01 日起至 2022 年 06 月 30 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	5
2.1 基金产品基本情况	5
2.2 基础设施项目基本情况说明	6
2.3 基金管理人和基金托管人	6
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	7
2.5 信息披露方式	7
2.6 其他相关资料	7
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	8
3.3 基金收益分配情况	8
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	9
§ 4 基础设施项目运营情况	11
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	11
4.2 基础设施项目所属行业情况	12
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	14
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	15
4.5 基础设施项目公司经营现金流	15
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	17
4.7 基础设施项目投资情况	17
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	17
4.9 基础设施项目相关保险的情况	17
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	18
4.11 其他需要说明的情况	18
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	19
5.1 报告期末基金的资产组合情况	19
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	19
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	19
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	19
5.5 投资组合报告附注	19
5.6 报告期末其他各项资产构成	19
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	19
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	20
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	20
§ 6 管理人报告	20

6.1 基金管理人及主要负责人员情况	20
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	22
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	22
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	22
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	23
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	23
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	24
§ 7 托管人报告.....	25
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明	25
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	25
7.3 托管人对本中期报告中财务信息内容的真实性、准确性和完整性发表意见	25
§ 8 中期财务报告（未经审计）	25
8.1 资产负债表	25
8.2 利润表	28
8.3 现金流量表	30
8.4 所有者权益变动表	33
8.5 报表附注	37
§ 9 基金份额持有人信息.....	65
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构	65
9.2 基金前十名流通份额持有人	65
9.3 基金前十名非流通份额持有人	66
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	67
§ 10 基金份额变动情况.....	67
§ 11 重大事件揭示.....	67
11.1 基金份额持有人大会决议	67
11.2 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	68
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	68
11.4 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	68
11.5 基金投资策略的改变	68
11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况	68
11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况	68
11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	68
11.9 其他重大事件	68
§ 12 影响投资者决策的其他重要信息	69
§ 13 备查文件目录.....	70
13.1 备查文件目录	70
13.2 存放地点	70
13.3 查阅方式	70

§ 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 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。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。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 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。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</p>

	<p>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。（三）基础设施项目的运营管理策略 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。（四）基础设施项目的更新改造策略 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。（五）基金的融资策略 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 姓名	殷喆	张燕

负责人	联系电话	0755-33011858	0755-83199084
	电子邮箱	yinz@htcxfund.com	yan_zhang@cmbchina.com
客户服务电话		0755-33011866	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
登载基金中期报告正文的管理人互联网网址	http://www.htcxfund.com
基金中期报告备置地点	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
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
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
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场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	2022 年
---------	--------

本期收入	58,868,504.31
本期净利润	22,336,928.74
本期经营活动产生的现金流量净额	74,615,777.31
期末数据和指标	2022 年末
期末基金总资产	1,864,171,336.61
期末基金净资产	1,838,160,045.49
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	101.42

注：本报告期自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日止。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2022 年
期末基金份额净值	2.2977

注：本报告期自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 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	45,065,915.36	0.0563	-
2021 年	47,308,398.90	0.0591	-

注：2021 年度为 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	45,999,999.16	0.0575	-

注：2022 年 4 月 8 日、4 月 11 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 45,999,999.16 元，收益分配基准日为 2021 年 12 月 31 日，为 2022 年度第一次分红。

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	22,336,928.74	-

本期折旧和摊销	24,709,436.96	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	169,552.06	-
本期息税折旧及摊销前利润	47,215,917.76	-
调增项		
1-期初现金余额	608,747.57	-
调减项		
1-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	-678,208.26	-
2-预留资本性支出	-580,541.71	-
3-不可预见费用	-1,500,000.00	-
本期可供分配金额	45,065,915.36	-

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 580,541.71 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 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。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。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

费用收取说明：

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 1,384,890.73 元，并支付 2021 年度管理费 1,572,821.12 元。

(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 1,427,351.52 元，并支付 2021 年度管理费 1,565,251.20 元。

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 2,322,166.84 元,其中第一部分浮动管理费 2,322,166.84 元。本报告期内支付 2021 年度浮动管理费共计 3,039,254.95 元,其中第一部分浮动管理费 2,591,474.71 元,第二部分浮动管理费 447,780.24 元

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 92,326.29 元,并支付 2021 年度托管费 104,854.88 元。

§ 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 2022 年 6 月 30 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、仓储物流市场受疫情影响，但逐渐恢复活力

近年来，电子商务、快递快运行业的快速发展及制造业的转型升级带动了高标仓行业的繁荣发展，据戴德梁行统计，至 2022 年一季度末，全国高标仓存量达到 9,016 万平方米。2022 年上半年，由于疫情在数个城市爆发以及相应城市不同程度的封城政策，导致物流供应链受到地方行政边界制约，对部分城市高标库市场或造成一定影响。但是国家层面密集出台一系列交通物流的扶持政策，同时疫情的反复强化了消费者的线上购物习惯，促进了本地生鲜电商、零售电商的发展，亦助推了部分仓储物流需求增长，另外，高端制造如新能源汽车产业的快速发展，对仓储物流的需求也不断显现，仓储物流市场也在疫情得到有效控制后逐渐恢复活力。

2、进出口贸易稳步增长，保稳提质具备坚实基础

根据海关总署发布数据，今年上半年，我国外贸实现稳步增长，货物贸易进出口总值 19.8 万亿元，同比增长 9.4%，其中出口 11.14 万亿元，同比增长 13.2%；进口 8.66 万亿元，同比增长 4.8%。面对复杂严峻的外部环境和国内疫情冲击带来的经济下行压力，国内高效统筹疫情防控和经济社会发展，推动外贸保稳提质，展现出外贸进出口较强的韧性，自 5 月份以来，随着国内疫情防控形势总体向好，各项稳增长政策效应逐渐显现，6 月份当月进出口同比增长 14.3%，增速较 5 月加快 4.8 个百分点。

下半年我国外贸发展面临的不稳定因素增多，形势依然复杂严峻，但与此同时，我国外贸产业基础雄厚，长期向好的基本面没有改变，且各项稳外贸政策将持续落地见效，各地进一步统筹疫情防控和经济社会发展，不断优化细化政策措施，激发外贸产业韧性和活力。部分行业如新能源等发展势头良好，下半年有望继续贡献增量等，全年外贸保稳提质仍然具有坚实的基础。

二、深圳市仓储物流市场情况

现代物流业是深圳的支柱性产业，亦是深圳当前经济持续高速发展的重要动力引擎。近期，深圳市发布了《深圳市现代物流基础设施体系建设策略(2021-2035)及近期行动方案》方案明确提出，深圳将构建形成多层次、多模式、多功能、多业态的全球物流枢纽城市，并围绕这一定位，着力打造三大中心——全球供应链管理服务中心、国际物流转运中心和全国物流创新应用中心。方案的推动实施有利于促进深圳仓储物流市场的蓬勃发展。

截至 2022 年上半年，深圳市辖区内高标准物流仓储物业（含本项目）总存量面积仍然保持在 231.5 万平方米，从物流区域分布上主要位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），其余零星分布在如机场物流园区、龙华物流园区、平湖物流园区等。全市的高标仓以招商租赁型物流园区为主，同时少量物流园区运营商亦能够在租赁服务的基础上为客户提供配套代理报关报检、代理进出口贸易、入区退税等增值服务。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

深圳市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，保税仓储主要分布在盐田物流园区和前海湾物流园区。盐田物流园区（东部港区物流园区）存量面积 112.5 万平方米，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，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，主要部分则已纳入前海综合保税区，2022 年上半年内深圳优质高标仓市场仍然没有新增供应入市，供应紧缺持续。

2022 年上半年相较于 2021 年末，已签订的续签租约在原租金基础上录得一定的增长，区域内部分项目的租金差异主要由品牌、管理、物业形态的差异决定，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，进出口贸易、跨境电商对仓储物流需求的增长令整体市场空置率持续低位运行，2022 年上半年整体市场空置率保持在 5%以下，环比持平，得益于对疫情快速有效的控制措施，大多高标仓项目出租率稳定在较低的水平。

本项目中的租赁面积占比较大的主要租户在 2022 年上半年中继续保持稳定运营，同时该期间内租约到期的主要客户均在到期前完成了相关租约的续签，本项目的出租率持续稳定在 99%左右，为项目的运营现金流提供了一定的保证。

盐田综合保税区是深圳首个国家级综合保税区，紧邻世界级天然深水良港盐田港，伴随着进出口业务快速发展，盐田港保税区的仓储需求旺盛，区域内保税仓去化情况良好。同时，盐田综合保税区仍在不断提升运营服务能力，预计自 2022 年 7 月 6 日起，盐田综合保税区北闸货运通道开通时间将正式调整为周一至周日全天 24 小时，这也标志着盐田综合保税区成为全国首个实现

港-区-城联动免预约全天候全链条运作的海关特殊监管区域，形成全天候“不打烊”的高效流通局面，有效降低企业运营成本，缓解周边道路交通压力，提升盐田港和后方陆域营商环境，为进一步推动盐田综合保税区与盐田港和国内市场间无缝对接，统筹利用国际国内两种资源，全面提升港口服务业态能级打下坚实基础，亦将进一步提升区域内保税仓储的吸引力与影响力。

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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日		上年同期 2021年6月7日（基金合同生效日） 至2021年6月30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	49,838,699.69	85.85	6,108,724.08	85.46
2	综合管理服务收入	8,215,471.33	14.15	1,038,954.53	14.54
3	其他收入	-	-	-	-
-	合计	58,054,171.02	100	7,147,678.61	100.00

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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日		上年同期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年6月30日	
		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	12,462,152.97	29.99	1,579,860.69	64.36
2	运营管理服务费	2,190,723.43	5.27	285,907.14	11.65
3	税金及附加	5,428,446.32	13.06	658,021.25	26.81

4	管理费用	291,200.01	0.70	-	-
5	财务费用及利息支出	21,184,825.61	50.98	-69,224.81	-2.82
6	其他成本/费用	-	-	-	-
-	合计	41,557,348.34	100.00	2,454,564.27	100.00

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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年同期 2021年6月7日 (基金合同生效 日)至2021年6 月30日
				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%	%	74.76	73.90
2	净利率	净利率=净利润/主营业务收入×100%	%	28.71	60.20
-	-	(净利润+基金层面提取部分)/营业收入	%	65.95	60.20
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	%	87.71	87.76

注：本期项目公司的净利率已扣除提取到基金层面用于分红的支出，上年同期未发生。

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 2022 年 6 月 30 日，平均实际出租面积为 264,359 平方米，项目平均出租率为 99%，平均租金为 39.07 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 74,615,777.31 元。

经营活动现金流入 92,568,815.39 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 61,592,785.35 元，处置货币基金投资收到的现金 30,056,313.22 元，取得利息收入收到的现金 475,844.82 元，收到的其他与经营活动有关的现金 443,872.00 元。

经营活动现金流出 17,953,038.08 元，其中支付的各项税费 9,209,240.28 元，支付的其他与经营活动有关的现金 8,743,797.8 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”）的市场调研，截至 2021 年底，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

无。

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

本项目所在的盐田综合保税区内，万纬有信达智能供应链物流园将于 2022 年第三季度正式投营；盐田综合保税区（二期）已于 2022 年 1 月顺利通过验收，这也标志着盐田综合保税区（二期）基础和监管设施建设完成，具备了封关运作的基本条件；2021 年底深国际拿下盐田保税区一期 J306-0036 地块拟建成亚太智慧保税物流综合体项目（深国际鹏深智慧保税物流园），并已于 2022 年 6 月 29 日动工，预计 2024 年投营。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，将进一步增强盐田港作为华南地区枢纽港口的战略地位。

盐田综合保税区北闸货运通道计划将于近期调整为周一至周日全天 24 小时，该调整标志着盐田综合保税区将在全国率先实现港-区-城联动免预约全天候全链条运作，推动盐田综合保税区实施双线货运通道 24 小时通行，而该举措将持续优化盐田港综合保税区中营商环境，推动跨境电商、冷链、研发等新业态的发展，积极贯通两个大市场，精准服务双循环，促进盐田综合保税区高水平开放高质量发展，未来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。

《中华人民共和国海关综合保税区管理办法》于 2022 年 4 月 1 日正式实施，该办法规定，综合保税区内企业可以开展研发、加工、制造、再制造，检测、维修，货物存储，物流分拨，融资租赁，跨境电商，商品展示，国际转口贸易，国际中转，港口作业，期货保税交割以及国家规定可以在区内开展的其他业务，同时也明确了保税、免税、退税等税收政策和通关便利措施等内容，使保税区内企业享受到更加实在的综合保税区政策红利，有利于吸引高端产业链企业进驻保税区，从而提高未来园区租金水平的议价空间，同时拓宽未来市场中潜在客户的行业种类。

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，进出口贸易量受部分影响，如 2022 年 1-5 月份深圳进出口总额 13,089.11 亿元，累计比去年同期减少了 1.0%。但是作为深圳重要港口的盐田港的进出口情况呈现出不减反增的趋势，2022 年 1-5 月份盐田综合保税区进出口额为 353.72 亿元，累计比去年同期增加了 8.1%，项目客户的业务量也并未因全球疫情扩散而受到较大阻碍。

4.11 其他需要说明的情况

本报告期内，国务院国资委及深圳市在 3 月份已陆续出台了关于国有房屋减免租金的抗疫纾困政策及具体措施。受疫情整体影响及周边国有房屋物业减免租金的影响，现代物流中心项目可

能存在出租率下滑、租金收缴率下降、签约租金不达预期等导致营业收入及可供分配金额减少的情形。

针对上述情况，为了与客户共同积极应对疫情影响，响应政府号召，基金管理人正在与监管机构持续沟通，谨慎评估现金流影响，在保护投资人利益的首要原则前提下，履行管理职责承担相应的社会责任。

§ 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	1,982,275.41
4	其他资产	—
5	合计	1,982,275.41

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；（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 and 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、基础设施 REITs 投资管理、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	—	7 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	—	8 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	—	8 年	曾参与了华南区沃尔玛山姆会员店配送项目，及深国际综合物流港基础设施项目的运营管理。拥有逾 5 年物流资产	香港理工大学硕士。2014 年起供职于深圳市深国际物流发展有限公司工作，曾任深

					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。	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。

6.2 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, 该专项计划进行 2022 年度第一次收益分配,

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 2022 年 6 月 30 日，现代物流中心项目出租率为 99%，资产运营情况良好。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

2022 年 4 月 8 日、4 月 11 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 45,999,999.16 元，收益分配基准日为 2021 年 12 月 31 日，为 2022 年度第一次分红。

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、经济运行平稳有序，稳中求进

面对国际环境更趋复杂严峻和国内疫情频发带来的多重考验，深圳市积极应对疫情对生产生活的冲击，推动疫情防控取得重要阶段性成果，经济得以平稳运行。2022 年一季度深圳市地区生产总值为 7,064.61 亿元，同比增长 2.0%。以纾困解难、壮大市场主体、促消费和稳工业为目标的四大“30 条”政策在今年上半年密集出炉，形成相互支撑、长短结合的系列政策措施，时至年中，深圳经济已经走出一条稳中有进、触底反弹的清晰曲线。

2、进出口贸易前期承压回落，现已明显好转

2022 年一季度，接连受到香港疫情快速蔓延和深圳本地疫情扩散的影响，外贸企业生产经营不易，供应链受阻，从而导致外贸增速一定程度下滑，深圳市进出口总额 7,404.8 亿元，同比下降 2.8%，但一般贸易进出口增长 5.1%，占进出口总额的 53.4%，比重较上年同期提高 4.1 个百分点。4 月份以来，随着疫情好转，深圳外贸进出口出现了明显好转，海运货物吞吐量明显增长，深圳海关数据显示，整个深圳海港 4 月货物进出口吞吐量为 255.73 万标箱，同比去年同期增长 15%，环比增长 18%，与此同时，以机电产品为代表的高新技术出口比重持续维持在高位运行，深圳出口产品结构仍在不断优化。

3、仓储物流资源稀缺，市场供不应求

近年来深圳市仓储用地供应持续收紧，2022 年上半年，深圳全市暂未出让仓储物流用地，同时亦缺乏新增仓储物流项目入市，持续走高的仓储物流需求助推全市高标仓市场供不应求，预计后续区域内保税仓储物流发展势头还将持续向好。

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，2022 年上半年由于疫情的影响，整体仓储物流市场发展稳中有缓，与此同时，在疫情的冲击下仓储物流的重要性越发凸显，国家层面密集出台一系列交通物流的扶持政策，各地物流逐渐恢复常态化水平，预计下半年仓储物流行业的活力将进一步释放；从港口行业而言，随着疫情得到有效控制，国内大多数集装箱港口运输服务需求呈现增长态势，盐田港区今年 1 月至 6 月累计完成集装箱吞吐量 692.1 万标准箱，同比增长 6.71%；海铁联运累计完成集装箱吞吐量 11.25 万标准箱，同比增长 52.03%，随着盐田港被纳入广东自贸区联动发展区、盐田综合保税区成为全国首个实现港-区-城联动免预约全天候全链条运作的海关特殊监管区域等，盐田港的影响力还将进一步增强。

三、市场展望

2022 年上半年，随着疫情在国内部分城市的此起彼伏，对国内经济运行及进出口贸易均产生了一定的不良影响，对仓储物流的需求亦带来了一定的不确定性。相对而言，深圳市前期在短暂的封城之后疫情得到了有效控制，整体仓储物流行业受疫情的冲击较小，在上半年全市暂无新增高标准仓储物流设施供应，而零售、电商和第三方物流的需求板块保持稳定增长，外贸进出口好转，海运货物吞吐量增长的背景下，深圳市仓储物流市场呈现供不应求的局面，供需状况继续推升平均租金稳定增长，空置率也保持在低位。从中长期来看，未来虽然有少量新增供应入市，但依然无法缓解整体市场供不应求的局面，下半年外贸保稳提质仍然具备坚实的基础，预计区域内高标准保税仓储物流市场仍将持续蓬勃发展。

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。

§ 7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明

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 托管人对本中期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

本中期报告中财务指标、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 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 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：2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	8.5.7.1	51,473,293.22	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	8.5.7.2	30,282,019.84	60,000,000.00
买入返售金融资产	8.5.7.3	—	—
债权投资	8.5.7.4	—	—
其他债权投资	8.5.7.5	—	—
其他权益工具投资	8.5.7.6	—	—
应收票据	—	—	—
应收账款	8.5.7.7	4,714,230.14	2,974,426.54
应收清算款		—	—

应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	8.5.7.8	-	-
合同资产	8.5.7.9	-	-
持有待售资产	8.5.7.10	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	8.5.7.11	1,768,814,157.68	1,793,523,594.64
固定资产	8.5.7.12	-	-
在建工程	8.5.7.13	-	-
使用权资产	8.5.7.14	-	-
无形资产	8.5.7.15	-	-
开发支出	8.5.7.16	-	-
商誉	8.5.7.17	-	-
长期待摊费用	8.5.7.18	-	-
递延所得税资产	8.5.7.19.1	-	-
其他资产	8.5.7.20	8,887,635.73	8,887,635.73
资产总计		1,864,171,336.61	1,906,013,574.21
负债和所有者权益	附注号	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	8.5.7.21	-	-
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	8.5.7.22	-	2,312,288.60
应付职工薪酬	8.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		5,132,669.10	6,177,327.27
应付托管费		92,326.29	104,854.88
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.7.24	5,758,843.06	3,621,247.72
应付利息	8.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	8.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	8.5.7.27	-	-
预计负债	8.5.7.28	-	-
租赁负债	8.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	8.5.7.19.2	1,328,542.65	1,158,990.59
其他负债	8.5.7.30	13,698,910.02	30,815,749.24

负债合计		26,011,291.12	44,190,458.30
所有者权益：			
实收基金	8.5.7.31	1,840,000,000.00	1,840,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	8.5.7.32	-	-
其他综合收益	8.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	8.5.7.34	-	-
未分配利润	8.5.7.35	-1,839,954.51	21,823,115.91
所有者权益合计		1,838,160,045.49	1,861,823,115.91
负债和所有者权益总计		1,864,171,336.61	1,906,013,574.21

注：报告截止日 2022 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.2977 元，基金份额总额 800,000,000.00 份。

8.1.2 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：2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	8.5.19.1	1,982,275.41	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	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	8.5.19.2	1,839,990,000.00	1,839,990,000.00
其他资产	-	-	-
资产总计		1,841,972,275.41	1,840,864,959.24
负债和所有者权益	附注号	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款	-	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-

应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,384,890.73	1,572,821.12
应付托管费		92,326.29	104,854.88
应付投资顾问费		-	-
应交税费	-	-	-
应付利息	-	-	-
应付利润		-	-
其他负债	8.5.7.30	549,447.68	340,400.00
负债合计		2,026,664.70	2,018,076.00
所有者权益：			
实收基金	8.5.7.31	1,840,000,000.00	1,840,000,000.00
资本公积	8.5.7.32	-	-
其他综合收益	8.5.7.33	-	-
未分配利润	8.5.7.35	-54,389.29	-1,153,116.76
所有者权益合计		1,839,945,610.71	1,838,846,883.24
负债和所有者权益总计		1,841,972,275.41	1,840,864,959.24

8.2 利润表

8.2.1 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金合 同生效日）至 2021 年 6 月 30 日
一、营业总收入		58,868,504.31	8,091,821.18
1. 营业收入		58,054,171.02	7,147,678.61
2. 利息收入		476,000.23	944,142.57
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.37	338,333.06	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.38	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.39	-	-

号填列)			
7. 其他收益	8.5.7.40	-	-
8. 其他业务收入	8.5.7.41	-	-
二、营业总成本		36,362,023.51	4,404,787.31
1. 营业成本		24,709,436.96	3,074,083.71
2. 利息支出	8.5.7.42	-	-
3. 税金及附加	8.5.7.43	6,030,097.71	658,021.25
4. 销售费用	8.5.7.44	-	-
5. 管理费用	8.5.7.45	445,616.71	32,579.47
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	8.5.7.46	19,107.91	2,884.36
8. 管理人报酬		5,002,965.68	625,119.88
9. 托管费		92,326.29	12,098.64
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	8.5.7.47	-	-
12. 资产减值损失	8.5.7.48	-	-
13. 其他费用	8.5.7.49	62,472.25	-
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		22,506,480.80	3,687,033.87
加：营业外收入	8.5.7.50	-	-
减：营业外支出	8.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,506,480.80	3,687,033.87
减：所得税费用	8.5.7.52	169,552.06	390,285.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,336,928.74	3,296,748.07
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		22,336,928.74	3,296,748.07
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		22,336,928.74	3,296,748.07

8.2.2 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基 金合同生效日）至 2021 年 6 月 30 日
一、收入		48,785,006.33	863,396.07
1. 利息收入		8,387.59	863,396.07
2. 投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.37	48,776,618.74	-
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）	8.5.7.38	-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入	8.5.7.41	-	-
二、费用		1,686,279.70	222,824.08
1. 管理人报酬		1,384,890.73	181,479.36
2. 托管费		92,326.29	12,098.64
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出	8.5.7.42	-	-
5. 信用减值损失	8.5.7.47	-	-
6. 资产减值损失	8.5.7.48	-	-
7. 税金及附加	8.5.7.43	-	-
8. 其他费用	8.5.7.49	209,062.68	29,246.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		47,098,726.63	640,571.99
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		47,098,726.63	640,571.99
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		47,098,726.63	640,571.99

8.3 现金流量表

8.3.1 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基 金合同生效日）至 2021 年 6 月 30 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		61,592,785.35	7,379,754.22
2. 处置证券投资收到的现金净额		30,056,313.22	-

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		-	-
5. 取得利息收入收到的现金		475,844.82	940,710.52
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.1	443,872.00	-
经营活动现金流入小计		92,568,815.39	8,320,464.74
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
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. 支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13. 支付的各项税费		9,209,240.28	
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.2	8,743,797.80	132.11
经营活动现金流出小计		17,953,038.08	132.11
经营活动产生的现金流量净额		74,615,777.31	8,320,332.63
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	8.5.7.53.3	-	-
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		-17,770,557.64	-635,837,041.39
20. 支付其他与投资活动有关的现金	8.5.7.53.4	-	-1,136,660,000.00
投资活动现金流出小计		-17,770,557.64	-1,772,497,041.39
投资活动产生的现金流量净额		-17,770,557.64	-1,772,497,041.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	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	8.5.7.53.5	-	-
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		45,999,999.16	-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	8.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		45,999,999.16	-

筹资活动产生的现金流量净额		-45,999,999.16	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		10,845,220.51	75,823,291.24
加：期初现金及现金等价物余额		40,627,123.36	-
六、期末现金及现金等价物余额		51,472,343.87	75,823,291.24

8.3.2 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基 金合同生效日) 至 2021 年 6 月 30 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		-	-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		48,776,618.74	-
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		-	-
6. 取得利息收入收到的现金		8,288.50	863,311.17
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		48,784,907.24	863,311.17
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		1,677,691.00	-
经营活动现金流出小计		1,677,691.00	1,839,990,000.00
经营活动产生的现金流量净额		47,107,216.24	-1,839,126,688.83
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	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		45,999,999.16	-
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		45,999,999.16	-

筹资活动产生的现金流量净额		-45,999,999.16	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		1,107,217.08	873,311.17
加：期初现金及现金等价物余额		874,865.63	-
五、期末现金及现金等价物余额		1,982,082.71	873,311.17

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 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	1,840,000,000.00	-	-	-	-	-	21,823,115.91	1,861,823,115.91
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	-	-	-	-	-	21,823,115.91	1,861,823,115.91
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-23,663,070.42	-23,663,070.42
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	22,336,928.74	22,336,928.74
（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	-	-	-	-	-	-	-45,999,999.16	-45,999,999.16
（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	-	-	-	-	-	-1,839,954.51	1,838,160,045.49
项目	上年度可比期间							
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 6 月 30 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	1,840,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,840,000,000.00
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)	-	-	-	-	-	-	3,296,748.07	3,296,748.07
(一) 综 合 收 益 总 额	-	-	-	-	-	-	3,296,748.07	3,296,748.07
(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	-	-	-	-	-	3,296,748.07	1,843,296,748.07

8.4.2 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 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	1,840,000,000.00	-	-	-1,153,116.76	1,838,846,883.24
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,840,000,000.00	-	-	-1,153,116.76	1,838,846,883.24
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	1,098,727.47	1,098,727.47
（一）综合收益总额	-	-	-	47,098,726.63	47,098,726.63
（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	-	-	-	-45,999,999.16	-45,999,999.16
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,840,000,000.00	-	-	-54,389.29	1,839,945,610.71
项目	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 6 月 30 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	1,838,846,883.24	-	-	-	1,838,846,883.24
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,840,000,000.00	-	-	-	1,840,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	640,571.99	640,571.99
（一）综合收益总额	-	-	-	640,571.99	640,571.99
（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	1,840,000,000.00	-	640,571.99	1,840,640,571.99

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告-至-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

8.5 报表附注

8.5.1 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市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”。

8.5.2 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。

8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金本报告期间的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金本报告期末的合并及个别财务状况以及本报告期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

8.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本基金本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 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。

8.5.5.2 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。

8.5.5.3 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。

8.5.6 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

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	51,473,293.22
其他货币资金	—
小计	51,473,293.22
减：减值准备	—
合计	51,473,293.22

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
----	------------------------

活期存款	51,472,343.87
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	949.35
小计	51,473,293.22
减：减值准备	-
合计	51,473,293.22

8.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

8.5.7.2 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 2022 年 6 月 30 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	30,000,000.00	30,282,019.84	282,019.84
其他	-	-	-
小计	30,000,000.00	30,282,019.84	282,019.84
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 2022 年 6 月 30 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	30,000,000.00	30,282,019.84	282,019.84

8.5.7.3 买入返售金融资产

8.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

8.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

8.5.7.4 债权投资

8.5.7.4.1 债权投资情况

无。

8.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.5 其他债权投资

8.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

8.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.6 其他权益工具投资

8.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.7 应收账款

8.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 6 月 30 日
1 年以内	4,714,230.14
1—2 年	—
小计	4,714,230.14
减：坏账准备	—
合计	4,714,230.14

8.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

8.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

8.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

8.5.7.7.7 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	2,459,719.16	52.18	-	2,459,719.16
德迅（中国）货运代理有限公司深圳分公司	794,260.11	16.85	-	794,260.11
深圳市盐港创新国际物流有限公司	552,635.33	11.72	-	552,635.33
深圳市金胜丰国际物流有限公司	438,220.16	9.30	-	438,220.16
全球捷运物流有限公司	98,245.44	2.08	-	98,245.44
合计	4,343,080.20	92.13	-	4,343,080.20

8.5.7.8 存货

8.5.7.8.1 存货分类

无。

8.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

8.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

8.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

8.5.7.9 合同资产

8.5.7.9.1 合同资产情况

无。

8.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

8.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

8.5.7.10 持有待售资产

无。

8.5.7.11 投资性房地产

8.5.7.11.1 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	1,821,256,101.28	-	-	1,821,256,101.28
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
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	1,821,256,101.28	-	-	1,821,256,101.28
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	27,732,506.64	-	-	27,732,506.64
2. 本期增加金额	24,709,436.96	-	-	24,709,436.96
本期计提	24,709,436.96	-	-	24,709,436.96
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	52,441,943.60	-	-	52,441,943.60
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	1,768,814,157.68	-	-	1,768,814,157.68
2. 期初账面价值	1,793,523,594.64	-	-	1,793,523,594.64

8.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

8.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

8.5.7.12 固定资产

无。

8.5.7.12.1 固定资产情况

无。

8.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

8.5.7.12.3 固定资产清理

无。

8.5.7.13 在建工程

无。

8.5.7.13.1 在建工程情况

无。

8.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

8.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

8.5.7.13.4 工程物资情况

无。

8.5.7.14 使用权资产

无。

8.5.7.15 无形资产

8.5.7.15.1 无形资产情况

无。

8.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

8.5.7.16 开发支出

无。

8.5.7.17 商誉

8.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

8.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

8.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

8.5.7.18 长期待摊费用

无。

8.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

8.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 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	5,314,170.61	1,328,542.65
合计	5,314,170.61	1,328,542.65

8.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

8.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

8.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

8.5.7.20 其他资产

8.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
预付账款	8,886,635.73
其他应收款	1,000.00
合计	8,887,635.73

8.5.7.20.2 预付账款

8.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 6 月 30 日
1 年以内	4,372,373.38
1-2 年	4,514,262.35
合计	8,886,635.73

8.5.7.20.2.2 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	100.00	2021 年 1 月 1 日	待汇算清缴结清应退税款
合计	8,886,635.73	100.00	-	-

8.5.7.20.3 其他应收款

8.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 6 月 30 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

8.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2022 年 6 月 30 日
------	------------------------

代垫费用	1,000.00
小计	1,000.00
减：坏账准备	-
合计	1,000.00

8.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

8.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

8.5.7.20.3.5 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）国际物流有限公司	1,000.00	100.00	-	1,000.00
合计	1,000.00	100.00	-	1,000.00

8.5.7.21 短期借款

无。

8.5.7.22 应付账款

8.5.7.22.1 应付账款情况

无。

8.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

8.5.7.23 应付职工薪酬

8.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

8.5.7.23.2 短期薪酬

无。

8.5.7.23.3 设定提存计划

无。

8.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
增值税	780,838.89
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	—
城市维护建设税	87,033.92
教育费附加	37,300.25
房产税	4,714,974.82
土地使用税	89,158.68
土地增值税	—
地方教育费附加	24,866.83
印花税	24,669.67
其他	—
合计	5,758,843.06

8.5.7.25 应付利息

无。

8.5.7.26 合同负债

8.5.7.26.1 合同负债情况

无。

8.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

8.5.7.27 长期借款

无。

8.5.7.28 预计负债

无。

8.5.7.29 租赁负债

无。

8.5.7.30 其他负债

8.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
其他应付款	12,903,978.04
预收账款	794,931.98
合计	13,698,910.02

8.5.7.30.2 预收款项

8.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
预收租金	794,931.98
合计	794,931.98

8.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

8.5.7.30.3 其他应付款

8.5.7.30.3.1 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 2022 年 6 月 30 日
非关联方押金及保证金	8,263,932.38
关联方押金及保证金	3,265,556.75
应付盐田港集团代垫税费	490,041.10
应付中介机构费	266,207.55
其他	618,240.26
合计	12,903,978.04

8.5.7.30.3.2 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
深圳市盐田港集团有限公司	3,265,556.75	押金保证金
深圳市盐田准时达供应链管理有限公司	2,002,816.38	押金保证金
全球捷运物流有限公司	1,020,000.00	押金保证金
中联富维国际物流（深圳）有限公司	752,942.00	押金保证金
深圳创新云海科技有限公司	602,096.00	押金保证金
合计	7,643,411.13	

8.5.7.31 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

8.5.7.32 资本公积

无。

8.5.7.33 其他综合收益

无。

8.5.7.34 盈余公积

无。

8.5.7.35 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	21,823,115.91	-	21,823,115.91
本期利润	22,336,928.74	-	22,336,928.74
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	-45,999,999.16	-	-45,999,999.16
本期末	-1,839,954.51	-	-1,839,954.51

8.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	
	盐港物流发展公司	合计
营业收入	-	-
第三方租户租赁收入	31,196,865.65	31,196,865.65
盐田港集团租赁收入	18,641,834.04	18,641,834.04
盐田港集团综合管理服务收入	8,215,471.33	8,215,471.33
合计	58,054,171.02	58,054,171.02
营业成本	-	-
投资性房地产折旧	24,709,436.96	24,709,436.96
合计	24,709,436.96	24,709,436.96

8.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
货币市场基金分红收入	338,333.06
合计	338,333.06

8.5.7.38 公允价值变动收益

无。

8.5.7.39 资产处置收益

无。

8.5.7.40 其他收益

无。

8.5.7.41 其他业务收入

无。

8.5.7.42 利息支出

无。

8.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
增值税	629,701.34
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	—
城市维护建设税	498,938.16
教育费附加	213,830.65
房产税	4,431,245.48
土地使用税	89,158.68
土地增值税	—
印花税	24,669.64
地方教育费附加	142,553.76
其他	—
合计	6,030,097.71

8.5.7.44 销售费用

无。

8.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
中介机构费	307,089.97
维修费	65,976.77
排污费	34,309.39
其他	38,240.58
合计	445,616.71

8.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
银行手续费	19,107.91
其他	-
合计	19,107.91

8.5.7.47 信用减值损失

无。

8.5.7.48 资产减值损失

无。

8.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
信息披露费	59,507.37
其他	2,964.88
合计	62,472.25

8.5.7.50 营业外收入

8.5.7.50.1 营业外收入情况

无。

8.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

8.5.7.51 营业外支出

无。

8.5.7.52 所得税费用

8.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	169,552.06
合计	169,552.06

8.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
利润总额	22,506,480.80

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	3,390,922.33
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-84,583.27
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	-3,136,787.00
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	-
合计	169,552.06

8.5.7.53 现金流量表附注

8.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
收到租赁保证金	443,872.00
合计	443,872.00

8.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
管理人报酬	8,167,774.57
托管费	104,854.88
其他	471,168.35
合计	8,743,797.80

8.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.54 现金流量表补充资料

8.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	22,336,928.74
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	24,709,436.96
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）	169,552.06
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）	27,978,176.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-578,317.01
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	74,615,777.31
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	51,472,343.87
减：现金的期初余额	40,627,123.36
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	10,845,220.51

8.5.7.54.2 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：-	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
其中：-	-
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	17,770,557.64

其中：盐港物流发展公司	17,770,557.64
取得子公司支付的现金净额	17,770,557.64

8.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、现金	51,472,343.87
其中：库存现金	—
可随时用于支付的银行存款	51,472,343.87
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	51,472,343.87
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	—

8.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

8.5.8 合并范围的变更

8.5.8.1 非同一控制下企业合并

8.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

8.5.8.1.2 合并成本及商誉

8.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

8.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

8.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

8.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

8.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

8.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

8.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

8.5.8.2 同一控制下企业合并**8.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并**

无。

8.5.8.2.2 合并成本

无。

8.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

8.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

8.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

8.5.8.3 反向购买

无。

8.5.8.4 其他

无。

8.5.9 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	100.00	-	出资设立
盐港物流发 展公司	深圳	深圳	仓储物流	-	100.00	非同一控制下企 业合并

8.5.10 分部报告

无。

8.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明**8.5.11.1 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。

8.5.11.2 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。

8.5.11.3 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。

8.5.12 关联方关系

8.5.12.1 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。

8.5.12.2 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（“深创投红土资管”）	盐港 ABS 的计划管理人
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

8.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.13.1 关联采购与销售情况

8.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

8.5.13.1.2 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金 合同生效日）至 2021 年 6 月 30 日
盐田港集团	综合管理服务	8,215,471.33	1,038,954.53
合计	-	8,215,471.33	1,038,954.53

8.5.13.2 关联租赁情况

8.5.13.2.1 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	18,641,834.04	2,280,287.09
合计	-	18,641,834.04	2,280,287.09

8.5.13.2.2 作为承租方

无。

8.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.13.3.1 债券交易

无。

8.5.13.3.2 债券回购交易

无。

8.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

8.5.13.4 关联方报酬

8.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	5,002,965.68	625,119.88
其中：固定管理费	2,812,242.25	355,396.16
浮动管理费	2,190,723.43	269,723.72
支付销售机构的客户维护费	331.93	43.92

8.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	92,326.29	12,098.64

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。

8.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

8.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

8.5.13.6.2 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 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	20	-	-	-	160,000,000.00	20
深国际控股	112,000,000.00	14	-	-	-	112,000,000.00	14
合计	272,000,000.00	34	-	-	-	272,000,000.00	34
上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	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	比例
盐田港资本	160,000,000.00	20	-	-	-	160,000,000.00	20
深国际控股	112,000,000.00	14	-	-	-	112,000,000.00	14
合计	272,000,000.00	34	-	-	-	272,000,000.00	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。

8.5.13.7 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行	51,472,343.87	476,000.23	75,823,291.24	944,142.57

合计	51,472,343.87	476,000.23	75,823,291.24	944,142.57
----	---------------	------------	---------------	------------

8.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

8.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

8.5.14 关联方应收应付款项

8.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2022 年 6 月 30 日		上年度末 2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收租金	盐田港集团	91,203.50	-	-	-
合计	-	91,203.50	-	-	-

注：报告期内关联方租金均已按照租赁合同约定按时全额支付，上述应收租金为直线法核算下的账面余额。

8.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
基金管理费	红土创新基金	1,384,890.73	1,572,821.12
基金管理费	深创投红土资管	1,427,351.52	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	2,320,426.85	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	92,326.29	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	3,265,556.75
预收租金	盐田港集团	-	114,266.02
代垫税费	盐田港集团	490,041.10	-
合计	-	8,980,593.24	29,907,899.75

8.5.15 期末(2022 年 06 月 30 日)基金持有的流通受限证券

8.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

8.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

8.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

8.5.16 收益分配情况

8.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分配 合计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例 (%)	备注
1	2022 年 04 月 06 日	2022 年 04 月 06 日	0.5750	45,609.33	0.10	场外
2	2022 年 04 月 06 日	2022 年 04 月 07 日	0.5750	45,954,389.83	97.14	场内
合计				45,999,999.16	97.23	-

8.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.17 金融工具风险及管理

8.5.17.1 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。

8.5.17.2 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。

8.5.17.3 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 2022 年 6 月 30 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 1.65% (上年度末：3.22%)，因此市场利率的变化对本集团无重大影响 (上年度末：同)。

(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 2022 年 6 月 30 日，本集团未持有关权益工具投资，因此无重大其他价格风险 (上年度末：同)。

8.5.18 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 2022 年 6 月 30 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(上年度末：同)。

(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。

8.5.19 个别财务报表重要项目的说明

8.5.19.1 货币资金

8.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	1,982,275.41
其他货币资金	—
小计	1,982,275.41
减：减值准备	—
合计	1,982,275.41

8.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
活期存款	1,982,082.71
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	192.70
小计	1,982,275.41
减：减值准备	—
合计	1,982,275.41

8.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

8.5.19.2 长期股权投资

8.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2022 年 6 月 30 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

8.5.19.2.2 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	-	-

§ 9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2022 年 6 月 30 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（%）
88,598	9,029.55	680,694,990.00	85.09	119,305,010.00	14.91
上年度末 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

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2022 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深国际控股（深圳）有限公司	112,000,000.00	14.00
2	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	57,459,116.00	7.18
3	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红-019L-FH002	56,000,000.00	7.00

	深		
4	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 7 号集合资产管理计划	44,082,316.00	5.51
5	中国国际金融股份有限公司	37,774,262.00	4.72
6	中国东方资产管理股份有限公司	32,000,000.00	4.00
7	建信信托有限责任公司—建信信托—凤鸣（鑫益）1 号集合资金信托计划	20,000,000.00	2.50
8	东兴证券股份有限公司	17,535,636.00	2.19
9	工银瑞信投资—工商银行—工银瑞投—工银理财四海甄选集合资产管理计划	16,000,000.00	2.00
10	东兴证券股份有限公司	15,342,465.00	1.92
合计		408,193,795.00	51.02
上年度末 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	15,342,465.00	1.92
4	中国国际金融股份有限公司	15,000,000.00	1.88
5	国泰君安证券股份有限公司	14,774,391.00	1.85
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	13,688,908.00	1.71
7	中信证券股份有限公司	11,709,544.00	1.46
8	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 6 号集合资产管理计划	10,230,545.00	1.28
9	中国银河证券股份有限公司	9,450,736.00	1.18
10	中国银河证券股份有限公司	7,553,214.00	0.94
合计		170,317,936.00	21.29

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2022 年 6 月 30 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	20.00
合计		160,000,000.00	20.00

上年度末 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	20.00
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

9.4 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	2,385.00	0.0003

§ 10 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

§ 11 重大事件揭示

11.1 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。

11.2 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

经本公司股东决定，任命阮菲女士、刘习军先生为本公司第三届董事会董事，任命田军先生、杨光裕先生、钱世政先生为本公司第三届董事会独立董事。本公司于 2022 年 5 月 18 日召开第三届董事会第一次会议，宣布自 2022 年 5 月 18 日起，本公司董事由乔旭东先生变更为刘习军先生，独立董事由曹泉伟先生、王晓东先生、刘杰生先生变更为田军先生、杨光裕先生、钱世政先生。阮菲女士、冀洪涛先生继续担任本公司董事。2022 年 5 月 20 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董事变更的公告》。

2022 年 5 月 25 日，经公司第二届董事会第二十次会议审议通过，同意聘任殷喆先生为公司督察长；同意原督察长张洗尘先生退休离任，同意免去张洗尘先生督察长职务且不再担任公司其他任何职务或岗位。2022 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高级管理人员变更的公告》。

11.3 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。

11.4 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

11.5 基金投资策略的改变

本报告期内本基金投资策略未改变。

11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金继续聘任普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供年度审计服务。

11.7 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年度评估机构。

11.8 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。

11.9 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	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金溢价风险提示	上海证券报、公司官网	2022 年 1 月 25 日
2	红土创新基金管理有限公司关于使用固有资金购买本公司旗下公募基金的公告	证券时报、公司官网	2022 年 1 月 29 日
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溢价风险提示	上海证券报、公司官网	2022 年 1 月 29 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溢价风险提示	上海证券报、公司官网	2022 年 2 月 8 日
5	红土创新基金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停复牌及交易风险提示的公告	上海证券报、公司官网	2022 年 2 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开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	上海证券报、公司官网	2022 年 2 月 25 日
7	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深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	上海证券报、公司官网	2022 年 2 月 25 日
8	红土创新基金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停复牌、在基金通平台暂停转让及风险提示的公告	上海证券报、公司官网	2022 年 3 月 23 日
9	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收益分配的公告	上海证券报、公司官网	2022 年 3 月 31 日
10	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	2022 年 4 月 22 日
11	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深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	上海证券报、公司官网	2022 年 4 月 22 日
12	红土创新基金管理有限公司调整长期停牌股票估值方法的公告	证券时报、公司官网	2022 年 4 月 26 日
13	红土创新基金管理有限公司关于董事变更的公告	证券时报、公司官网	2022 年 5 月 20 日
14	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份额解除限售的提示性公告	上海证券报、公司官网	2022 年 5 月 21 日
15	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	证券时报、公司官网	2022 年 5 月 26 日
16	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份额解除限售的提示性公告	上海证券报、公司官网	2022 年 6 月 8 日

§ 12 影响投资者决策的其他重要信息

2022 年 6 月 21 日，本基金首次公开发行战略配售份额满足解除限售条件。战略配售份额上市流通前，本基金可流通份额为 320,000,000 份，占本基金全部基金份额的 40%。本次战略

配售份额解禁后，可流通份额合计为 640,000,000 份，占本基金全部基金份额的 80%。

§ 13 备查文件目录

13.1 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

13.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

13.3 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 8 月 31 日