

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施 证券投资基金 2023 年中期报告

2023 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：2023 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 2023 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 2023 年 01 月 01 日起至 2023 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	7
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	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
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	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	18
4.9 基础设施项目相关保险的情况	18
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	20
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	20
5.1 报告期末基金的资产组合情况	20
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	20
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	20
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	20
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	21
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	21
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	21
§ 6 管理人报告	21

6.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	21
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明.....	23
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.....	23
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.....	24
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望.....	24
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施.....	25
§ 7 托管人报告.....	26
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明.....	26
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.....	26
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.....	26
§ 8 中期财务报告（未经审计）.....	26
8.1 资产负债表.....	26
8.2 利润表.....	29
8.3 现金流量表.....	32
8.4 所有者权益变动表.....	34
8.5 报表附注.....	38
§ 9 基金份额持有人信息.....	70
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构.....	70
9.2 基金前十名流通份额持有人.....	71
9.3 基金前十名非流通份额持有人.....	72
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	73
§ 10 基金份额变动情况.....	73
§ 11 重大事件揭示.....	73
11.1 基金份额持有人大会决议.....	73
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.....	79
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	80
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.....	80
11.5 基金投资策略的改变.....	80
11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	80
11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	80
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.....	80
11.9 其他重大事件.....	80
§ 12 影响投资者决策的其他重要信息.....	83
§ 13 备查文件目录.....	83
13.1 备查文件目录.....	83
13.2 存放地点.....	83
13.3 查阅方式.....	83

§ 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	红土创新盐田港 REIT
场内简称	红土创新盐田港 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	953,629,628.00 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</p>

	<p>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 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 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 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：世纪物流中心项目

基础设施项目公司名称	深圳市盐港世纪物流发展有限公司
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	深圳市盐田区沿港路明珠道世纪物流园

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	殷喆	张姗
	联系电话	0755-33011858	0755-83077987
	电子邮箱	yinz@htcxfund.com	zhangshan_1027@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		深圳市南山区海德三道深创投广场 48 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	深圳市南山区海德三道深创投广场 48 楼	深圳市盐田区海港大厦 16 楼
邮政编码	518054	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	深圳市福田区福田街道福安社

	估有限公司	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	2023 年上半年
本期收入	61,113,968.83
本期净利润	22,739,103.95
本期经营活动产生的现金流量净额	75,355,065.09
期末数据和指标	2023 年 6 月 30 日
期末基金总资产	2,280,975,481.67
期末基金净资产	2,209,581,257.78
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	103.23

注：本报告期自 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	2023 年
期末基金份额净值	2.3170
期末基金份额公允价值参考净值	—

注：本报告期自 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	46,284,543.83	0.0485	—
2022 年	86,947,616.70	0.1087	—
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	84,999,903.47	0.1062	-
2022 年	45,999,999.16	0.0575	-

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	22,739,103.95	-
本期折旧和摊销	25,508,833.59	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-71,172.49	-
本期息税折旧及摊销前利润	48,176,765.05	-
调增项		
1-期初现金余额	-	-
2-基础设施基金发行份额募集的资金	414,799,995.60	-
3-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	284,689.93	-
调减项		
1-收购基础设施项目所支付的现金	-414,799,900.00	-
2-预留资本性支出	-599,228.97	-
3-不可预见费用	-1,577,777.78	-
4-未来合理期间内的运营费用	-	-
本期可供分配金额	46,284,543.83	-

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 1,430,769.22 元,并支付 2022 年度管理费 2,792,735.45 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 1,512,775.24 元,并支付 2022 年度管理费 2,878,360.80 元。

2、浮动管理费

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 7 日,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%

自 2023 年 6 月 8 日起，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实际净运营收入(基础设施项目净运营收入指在运营收入核算日所在的运营收入回收期内，项目公司实现的基础设施项目运营收入扣除其项目公司为维持其必要运营而支出和预留的与基础设施项目相关的运营管理费用支出，以及项目公司应付的与基础设施项目相关的房产税、增值税附加、土地使用税、印花税等各项税金及其他必要支出，包括已产生纳税义务但尚未清缴完毕的税金后的金额)为基数并结合该项目公司基础设施项目运营业绩指标(基础设施项目目标净运营收入)计算的费用。

运营业绩指标按照如下方式确定：

(a) 第一、二个自然年度的运营业绩指标/基础设施项目目标净运营收入确定方式

于公募基金间接享有项目公司股东权利之日当年及下一个自然年度，该项目公司基础设施项目运营业绩指标(即基础设施项目目标净运营收入，下同)以《可供分配金额测算报告》中记载的

该自然年度对应的预测基础设施项目净运营收入为准。

(b) 自第三个自然年度起的运营业绩指标/基础设施项目目标净运营收入确定方式

自第三个自然年度起，项目公司每年的运营业绩指标为以上一个自然年度 12 月 31 日为基准日的评估报告(如果没有以该日为基准日的评估报告，则为基准日在 12 月 31 日之前且距离 12 月 31 日最近的评估报告)所记载的按照收益法进行估值时采用的当年度基础设施项目目标净运营收入为准。

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：第一部分浮动管理费=年度基础设施项目实际净运营收入 \times 4.47%。

当年度基础设施项目实际净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的 90%时，外部管理机构的年度基础运营管理服务费调整为：年度基础运营管理服务费=年度基础设施项目实际净运营收入 \times 4.02%。

(2) 第二部分

当且仅当基础设施项目实际净运营收入高于基础设施项目目标净运营收入的情况下，计提并支付第二部分浮动管理费。

第二部分浮动管理费计算公式如下：

第二部分浮动管理费=(基础设施项目实际净运营收入-基础设施项目目标净运营收入) \times 10.50%。

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。

报告期内发生应支付外部管理机构的浮动管理费共计 2,265,255.48 元，其中第一部分浮动管理费 2,265,255.48 元。本报告期内支付 2022 年度浮动管理费共计 5,114,214.57 元，其中第一部分浮动管理费 4,367,328.15 元，第二部分浮动管理费 746,886.42 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 95,384.74 元，并支付 2022 年度托管费 186,182.85 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

本基金于 2023 年 6 月 2 日完成 2023 年度扩募基金备案，基金合同于 2023 年 6 月 2 日更新生效，并已于 2023 年 6 月 8 日完成扩募资产股权交割。2023 年以来，两个基础设施项目公司运营情况良好，经营业绩好于预测情况，无安全生产事故，未发生重大投诉以及涉及诉讼情况，重要现金流提供方未发生变动，外部管理机构未发生变动。

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 2023 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。2023 年第二季度续签租赁面积 33,579.2 平方米，且当季度租金收缴率 100%。

世纪物流园项目包括 1 座仓库（含配套办公及地下车库），总建筑面积为 67,411.22 平方米，仓储及配套部分总可租赁面积为 52427.79 平方米（其中：仓库可出租面积为 50,921.79 平方米，办公可出租面积为 1,506.00 平方米）。截至 2023 年 6 月 30 日，项目出租率为 100%，租赁期限为 4.75 年，租赁期限到期日为 2027 年 5 月 31 日。2023 年第二季度租金收缴率 100%。

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、仓储物流市场逐渐复苏，但仍面临挑战

近年来，电子商务、快递快运行业的快速发展及高端制造业的转型升级带动了高标仓行业的繁荣发展，据高力国际统计，至 2023 年上半年，全国高标仓存量达到 9,809 万平方米。伴随着疫情防控政策的放开，2023 年上半年国内生产总值同比增长 5.5%，明显快于去年全年 3% 的经济增速，也快于一季度 4.5% 的经济增速；消费对经济增长的拉动明显增强，上半年，社会消费品零售

总额同比增长 8.2%，保持较快增长；伴随着 2023 年上半年经济社会全面恢复常态化运行，仓储物流市场的需求呈现逐渐复苏的态势。而与此同时，按高力国际方面预测，未来半年全国新增高标仓面积 1,029 万平方米，约存量的 10%，市场新增供给在经历了前期疫情的抑制后将迎来快速释放，亦对仓储物流市场的发展提出了挑战。

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，我国外贸进出口规模取得新突破、结构实现新优化，展现了较强的韧性。我国货物贸易进出口总值 20.1 万亿元人民币，同比增长 2.1%，规模创历史同期新高，其中，出口 11.46 万亿元，同比增长 3.7%；进口 8.64 万亿元，同比下降 0.1%。其中，一季度、二季度分别达到 9.76 万亿和 10.34 万亿元，同比均实现正增长。从环比来看，二季度进出口比一季度增长 6%，5 月份、6 月份均环比增长 1.2%。

当前，世界经济复苏乏力，全球贸易投资放缓，单边主义、保护主义和地缘政治等风险上升，外需减弱对我外贸的直接影响仍在持续；但我国经济韧性强、潜力大、活力足，长期向好的基本面仍将持续，预计随着经济运行持续向好，更多务实有效的措施发挥效力，外贸经营主体的活力进一步增强，为后续实现进出口促稳提质的目标奠定了基础。

二、深圳市仓储物流市场情况

近期，深圳市发布了深圳市出台《深圳市海洋发展规划（2023—2035 年）》，规划明确在盐田区建设国际航运服务枢纽，打造盐田全域国际海洋城，推进国际绿色智慧港建设，拓展能源加注功能，打造区域供应链服务枢纽及离岸贸易中心。

截至 2023 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 245 万平方米，集中分布于两个依托集装箱枢纽港的物流功能节点，盐田综合保税区及前海综合保税区，其余仓储分布在如机场物流园区、龙华物流园区、平湖物流园区及其他区域等。市场需求来源方面，以第三方物流、跨境电商、电子科技、食品及快消品、服饰精品、医药、百货零售等为主，其中盐田港综合保税区得益于盐田港数量众多的大型集装箱深水泊位及更强的货物处理能力而更受到国际第三方物流公司的青睐。

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。当前盐田物流园区（东部港区物流园区）存量面积 126 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，2023 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。

2023 年上半年相较于 2022 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环比平稳微涨。出租率方面，在进出口贸易、电商及制造业的需求推动下，整体市场空置率持续低位运行，2023 年上半年整体市场空置率保持在 5%以下，环比持平。

现代物流中心项目和世纪物流园项目中的租赁面积占比较大的主要租户在 2023 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，现代物流中心项目的出租率持续稳定在 99%左右，世纪物流园项目的出租率持续稳定在 100%，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《深圳市海洋发展规划(2023—2035 年)》的出台，规划将“推动深圳港从单一型港口向‘贸易、能源、旅游’综合性强港转型升级，建设世界一流的超大国际集装箱枢纽港，打造全球领先的国际 LNG 枢纽港、滚装运输核心港、国际中转集拼港、特色产品枢纽港、跨境电商基地港、国际邮轮枢纽港；旨在将深圳港打造成为全球供应链核心。”盐田综合保税区亦迎来新的发展机遇。

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、深圳市盐港世纪物流发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	综合管理服务收入	8,615,107.13	14.77	8,215,471.33	14.15
2	租赁收入	51,307,789.42	85.23	49,838,699.69	85.85
3	其他收入	—	—	0.00	0.00
4	合计	59,922,896.55	100.00	58,054,171.02	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、深圳市盐港世纪物流发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	财务费用及利息支出	45,626,814.78	68.67	21,184,825.61	50.98
2	管理费用	199,678.22	0.02	291,200.01	0.07
3	税金及附加	5,532,795.11	8.32	5,428,446.32	13.06
4	投资性房地产折旧及摊销	12,980,092.72	19.59	12,462,152.97	29.99
5	运营管理服务费	2,265,255.48	3.40	2,190,723.43	5.27
6	其他成本/费用	-	-	0.00	-
7	合计	66,604,636.31	100.00	41,557,348.34	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、深圳市盐港世纪物流发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年同期 2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	净利率	净利率=净利润/主营业务收入×100%	%	-10.77	28.71
2	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%	%	74.56	74.76
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	%	88.46	87.71

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以及世纪物流园项目。

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 2023 年 6 月 30 日，平均实际出租面积为 265,495.00 平方米，项目平均出租率为 99%，平均租金为 41.60 元/月/平方米。

世纪物流园项目包括 1 座仓库（含配套办公及地下车库），总建筑面积为 67,411.22 平方米。截至 2023 年 6 月 30 日，平均实际出租面积为 265,495.00 平方米，平均实际出租面积为 52,427.79 平方米，平均实际出租面积为 52,427.79 平方米，项目出租率为 100%，平均租金为 38.22 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 54,771,246.77 元。

经营活动现金流入 66,253,157.77 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 63,804,893.30 元，取得利息收入收到的现金 934,805.47 元，收到的其他与经营活动有关的现金 1,513,459.00 元。

经营活动现金流出 11,481,911.00 元，其中购买商品、接受劳务支付的现金 5,421,067.45 元，支付的各项税费 5,250,547.49 元，支付的其他与经营活动有关的现金 810,296.06 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 36%，16%，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。

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

现代物流中心项目承保地址为“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。

世纪物流园项目承保地址为“广东省深圳市盐田区盐田综合保税区北区世纪物流园”，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以及仓储物。

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。

现代物流中心项目保险机构：中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司

世纪物流园项目保险机构：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

本基金项目所在的盐田综合保税区内，深国际鹏深智慧保税物流园已于 2022 年 6 月 29 日动工，预计 2024 年投营；盐田综合保税区（二期）已于 2022 年 12 月正式封关运作启用，41 万平方米待发展产业用地面积推出市场，该区域深圳盐田综合保税区经济发展服务中心在 2023 年工作计划中明确“接洽跟进保税研发、高端制造、总部服务等相关项目，争取在二期引进和建设更多的高端型、税源潜力大的项目”。

2022 年 12 月 8 日，深圳盐田港跨境电商运营中心正式启用，标志着盐田港集团在港航配套产业及新业态培育方面取得新突破，为深圳建设跨境电商国际枢纽城市提供有力支撑，将极大推动跨境电商产业规范化发展，并助推更多跨境电商企业在盐田区集聚，形成产业集群效应。

根据深圳盐田综合保税区经济发展服务中心 2023 年工作计划，其主要工作目标则围绕着冷链物流及跨境电商两大领域。一方面加强冷链物流设施建设，推动冷链物流产业发展，另一方面复制推广自贸区经验，大力支持跨境电商模式创新，完善跨境电商产业链，打造跨境电商逆向物流中心。

2023 年 5 月《深圳市海洋发展规划(2023—2035 年)》的出台,深圳正式吹响了打造全球海洋中心城市的“号角”，《规划》中明确“推动深圳港从单一型港口向‘贸易、能源、旅游’综合性强港转型升级，建设世界一流的超大国际集装箱枢纽港，打造全球领先的国际 LNG 枢纽港、滚装运输核心港、国际中转集拼港、特色产品枢纽港、跨境电商基地港、国际邮轮枢纽港；旨在将深圳港打造成为全球供应链核心。”

近期，深圳海关在海关总署“优化营商环境 16 条”的基础上，结合深圳地方经济特点，聚焦产业特色、民生需求，推出 20 条优化营商环境举措，从促进物流畅通、便利跨境贸易、助企减负增效、支持创新发展四个方面，进一步释放政策红利，提振企业发展信心。

2023 年上半年基础设施项目的出租率维持在 99%，租金环比平稳增长。未来要在维持出租率的同时实现租金的稳步增长，依然是经营方面主要面临的挑战。基金管理人和外部管理机构将持续关注政策变化以及行业发展动态，及时响应市场租赁需求的变化并进一步挖掘潜在的客户群体，丰富项目客户业态，据实引进新的客户业态，丰富园区客群类别，提高园区整体的租金预期；持续性完善园区的“硬件+软件”服务体系，通过细化标准化服务流程以及智能设施设备结合搭建标准化服务管理体系以提高管理效率和服务体验，同时提供增值服务和完善配套设施来优化物业，为租户提供多方位的解决方案，以提高客户粘性；继续采取完善的租户管理机制和积极的招商租赁政策，对项目进行积极资产管理、综合风险管控，为投资者谋求最优的价值增长方案。

4.11 其他需要说明的情况

深圳市盐田港集团有限公司于 2023 年 3 月 8 日更名为深圳港集团有限公司。

§ 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	3,240,546.35
4	其他资产	—
5	合计	3,240,546.35

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

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 7 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 5 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	—	5 年以上	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，2021 年加入红土创新基金，任红土创新盐田港 REIT 基金经理。	硕士
付瑜瑾	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	—	5 年以上	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，2021 年加入红土创新基金，任红土创新盐田港 REIT 基金经理。	硕士
陈锦达	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	—	5 年以上	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	硕士

					物流发展有限公司运营经理，2021 年加入红土创新基金，任红土创新盐田港 REIT 基金经理。	
陈超	本基金的基金经理	2023 年 6 月 29 日	—	5 年以上	曾先后任职于爱建证券有限公司研究员、爱建集团股份有限公司项目经理、鹏华资产管理有限公司业务主管并负责不动产研究。2021 年加入红土创新基金管理有限公司，现任基础设施投资部副总经理，负责基础设施项目投资运营管理和不动产研究工作。	硕士、本报告期内本基金基金经理发生变动，增聘陈超为本基金基金经理

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，本基金初始设立及扩募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，本基金首发及扩募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”、“深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划资产支持证券”。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，本基金完成 2023 年度扩募，已认购“深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划资产支持证券”全部份额，收购 SPV 的 100% 股权（并以此间接持有项目公司 100% 股权进而持有世纪物流园项目），SPV 股东变更工商登记手续已完成。本基金所投资资产支持专项计划已合法拥有基础资产。深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划、深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划根据资产支持专项计划标准条款正常运营。本报告期内，深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划进行 2023 年度第一次收益分配。

本基金于 2023 年 5 月 18 日召开基金份额持有人大会，通过相关议案，并按要求进行披露。

本报告期内，基础设施项目现代物流中心项目以及新扩募资产世纪物流园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 2023 年 6 月 30 日，现代物流中心项目出租率为 99%，世纪物流园项目出租率为 100%，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

2023 年 4 月 27 日、4 月 28 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 84,999,903.47 元，收益分配基准日为 2022 年 12 月 31 日，为 2023 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、经济持续复苏，市场预期明显改善

2023 年上半年深圳市地区生产总值为 16,297.60 亿元，同比增长 6.3%，增速领跑 GDP 万亿级城市。上半年，市场销售持续恢复，上半年，全市社会消费品零售总额 5,000.02 亿元，同比增长 11.5%；网上零售持续快速增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 32.5%。同时，上半年，全市固定资产投资同比增长 13.1%，增速较 1-5 月提高 0.7 个百分点。工业投资增势强劲，增长 47.5%。全市整体经济运行复苏态势明显。

2、贸易结构持续优化，韧性显现

上半年，全市进出口总额 16,763.68 亿元，同比增长 3.7%。其中，出口 10,478.82 亿元，增长 14.4%；进口 6,284.86 亿元，下降 10.3%。其中，一般贸易进出口增长 6.8%，占进出口总额的 52.4%，比重较上年同期增加 1.5 个百分点。

3、新增需求强劲，空置率维持低位

2023 年上半年，深圳市优质仓储物流市场保持平稳运行，市场供不应求态势仍在持续，在一

季度集中释放了仓储物流需求的背景下，二季度仍有新增需求推动现有项目的去化，其中进出口业务、第三方物流需求、电商和制造业是新增需求的主要来源，租金环比平稳微涨，整体市场空置率继续维持在较低水平。

二、行业走势

现代物流中心项目属于港口高标准仓储物流行业。就高标准仓储物流行业而言，全国仓储物流需求在疫情后步入缓慢复苏的阶段：相对而言，一线城市中，来自第三方物流、电商和零售等企业的需求仍保持相对稳健的租赁态势，而部分二线城市可能受到经济复苏相对较慢的影响，物流需求的复苏亦有所放缓；与此同时，由于前期疫情对市场新增供应的抑制，2023 年整体新增供应量较大，部分供给较多的区域、城市的高标准仓储物流设施可能短期内面临去化压力，而新增供应较少的城市市场仍将保持健康有序发展。港口行业方面，2023 年上半年，全国港口完成货物吞吐量 81.9 亿吨，同比增长 8.0%，其中二季度同比增长 9.7%。分结构看，内贸吞吐量同比增长 7.6%，外贸吞吐量同比增长 8.9%。但受到目前全球经济复苏动能弱化、贸易增长放缓影响，港口行业吞吐量增速受限，后续行业是否会持续的进一步复苏尚有待观察。

据海关统计，2023 年一季度深圳市三大综合保税区进出口贸易总额 839.4 亿元，同比增长 17%。与此同时，伴随着 5 月《深圳市海洋发展规划(2023—2035 年)》的出台，深圳正式吹响了打造全球海洋中心城市的“号角”，未来盐田港综保区亦有望伴随着港口的竞争力提升迎来快速发展。

三、市场展望

就 2023 上半年而言，中国经济回升向好的态势明显，上半年国内生产总值 593,034 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%，比一季度加快 1.0 个百分点。扩内需、促消费仍是下一阶段经济发展主要抓手。虽然经济复苏态势明显，但仍面临较大的挑战，国内方面居民收入增长缓慢制约消费扩张、地方政府债务压力沉重限制基建投资力度、房地产市场硬着陆拖累固定资产投资，叠加国际方面全球经济放缓、中美关系紧张、地缘政治局势复杂等外部环境持续恶化，也将对我国经济复苏构成影响。

就深圳市仓储物流市场而言，后续将有望继续受益于跨境电商需求与国内消费水平回升带来的新增仓储物流需求的增长，而新增供应方面相对较为有限，预计整体市场供不应求的局面还将继续，空置率将持续维持在较低的水平。

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遵规守信情况声明

托管人声明：

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遵规守信、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。

本年度中期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

本年度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：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末	上年度末
-----	-----	-----	------

		2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
资 产:			
货币资金	8.5.7.1	148,837,743.17	109,665,778.79
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	-	30,574,120.25
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	8.5.4.8	-	-
应收账款	8.5.4.9	2,919,175.30	2,611,171.42
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	2,128,434,233.28	1,744,259,438.68
固定资产	8.5.7.12	15,767.35	-
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	768,562.57	144,480.00
资产总计		2,280,975,481.67	1,887,254,989.14
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 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	-	-
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		5,344,819.50	11,047,454.74
应付托管费		95,384.74	186,182.85
应付投资顾问费		—	—
应交税费	8.5.7.24	8,505,454.82	4,038,456.79
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	1,343,140.29	1,124,163.81
其他负债	8.5.7.30	56,105,424.54	13,816,669.25
负债合计		71,394,223.89	30,212,927.44
所有者权益：			
实收基金	8.5.7.31	2,254,799,995.60	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	-45,218,737.82	17,042,061.70
所有者权益合计		2,209,581,257.78	1,857,042,061.70
负债和所有者权益总计		2,280,975,481.67	1,887,254,989.14

注：报告截止日 2023 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.3170 元，基金份额总额 953,629,628.00 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：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	8.5.19.1	3,240,546.35	1,645,472.86
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
其他资产		2,254,789,900.00	-
资产总计		2,258,030,446.35	1,841,635,472.86
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 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		1,430,769.22	2,792,735.45
应付托管费		95,384.74	186,182.85
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		213,634.29	450,400.00
负债合计		1,739,788.25	3,429,318.30
所有者权益:			
实收基金		2,254,799,995.60	1,840,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		1,490,662.50	-1,793,845.44
所有者权益合计		2,256,290,658.10	1,838,206,154.56
负债和所有者权益总计		2,258,030,446.35	1,841,635,472.86

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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、营业总收入		61,113,968.83	58,868,504.31
1. 营业收入		59,922,896.55	58,054,171.02
2. 利息收入		1,032,839.38	476,000.23
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.37	158,232.90	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	-	-
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		38,446,037.37	36,362,023.51
1. 营业成本		25,508,833.59	24,709,436.96
2. 利息支出	8.5.7.42	-	-
3. 税金及附加	8.5.7.43	7,153,331.32	6,030,097.71
4. 销售费用	8.5.7.44	-	-
5. 管理费用	8.5.7.45	199,678.22	445,616.71
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	8.5.7.46	12,376.85	19,107.91
8. 管理人报酬		5,208,799.94	5,002,965.68
9. 托管费		95,384.74	92,326.29
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	267,632.71	62,472.25
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		22,667,931.46	22,506,480.80
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）		22,667,931.46	22,506,480.80
减：所得税费用	8.5.7.52	-71,172.49	169,552.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,739,103.95	22,336,928.74
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		22,739,103.95	22,336,928.74
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		22,739,103.95	22,336,928.74

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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、收入		90,073,930.24	48,785,006.33
1.利息收入		81,139.90	8,387.59
2.投资收益（损失以“-”号填列）		89,992,790.34	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）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		1,789,518.83	1,686,279.70
1.管理人报酬		1,430,769.22	1,384,890.73
2.托管费		95,384.74	92,326.29
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		263,364.87	209,062.68
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		88,284,411.41	47,098,726.63
减：所得税费用		-	-

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		88,284,411.41	47,098,726.63
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		88,284,411.41	47,098,726.63

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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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		63,804,893.30	61,592,785.35
2. 处置证券投资收到的现金净额		30,732,353.15	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		1,032,660.85	475,844.82
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	1,513,459.00	443,872.00
经营活动现金流入小计		97,083,366.30	92,568,815.39
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		5,421,067.45	-
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		9,074,829.39	9,209,240.28
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.2	7,232,404.37	8,743,797.80
经营活动现金流出小计		21,728,301.21	17,953,038.08
经营活动产生的现金流量净额		75,355,065.09	74,615,777.31
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		365,983,371.36	17,770,557.64

20. 支付其他与投资活动有关的现金	8. 5. 7. 53. 4	-	-
投资活动现金流出小计		365, 983, 371. 36	17, 770, 557. 64
投资活动产生的现金流量净额		-365, 983, 371. 36	-17, 770, 557. 64
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		414, 799, 995. 60	-
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		414, 799, 995. 60	-
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		84, 999, 903. 47	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		84, 999, 903. 47	45, 999, 999. 16
筹资活动产生的现金流量净额		329, 800, 092. 13	-45, 999, 999. 16
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		39, 171, 785. 86	10, 845, 220. 51
加：期初现金及现金等价物余额		109, 664, 920. 24	40, 627, 123. 36
六、期末现金及现金等价物余额		148, 836, 706. 10	51, 472, 343. 87

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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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		89, 992, 790. 34	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		81, 000. 90	8, 288. 50
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		90, 073, 791. 24	48, 784, 907. 24
8. 取得基础设施投资支付的现金		414, 799, 900. 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		3,479,048.88	1,677,691.00
经营活动现金流出小计		418,278,948.88	1,677,691.00
经营活动产生的现金流量净额		-328,205,157.64	47,107,216.24
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		414,799,995.60	-
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		414,799,995.60	-
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		84,999,903.47	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		84,999,903.47	45,999,999.16
筹资活动产生的现金流量净额		329,800,092.13	-45,999,999.16
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		1,594,934.49	1,107,217.08
加：期初现金及现金等价物余额		1,645,296.86	874,865.63
五、期末现金及现金等价物余额		3,240,231.35	1,982,082.71

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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2023 年 1 月 1 日至 2023 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	-	-	-	-	-	17,042,061.70	1,857,042,061.70
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	1,840,000,000.00	-	-	-	-	-	17,042,061.70	1,857,042,061.70

余额								
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	414,799,995.60	-	-	-	-	-	-62,260,799.52	352,539,196.08
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	22,739,103.95	22,739,103.95
(二) 产品持有人申购和赎回	414,799,995.60	-	-	-	-	-	-	414,799,995.60
其中: 产品申购	414,799,995.60	-	-	-	-	-	-	414,799,995.60
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-84,999,903.47	-84,999,903.47
(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	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-45,218,737.82	2,209,581,257.78
项目	上年度可比期间 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

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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	-	-	-1,793,845.44	1,838,206,154.56
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	-	-	-1,793,845.44	1,838,206,154.56
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	414,799,995.60	-	-	3,284,507.94	418,084,503.54
(一)综合收益总额	-	-	-	88,284,411.41	88,284,411.41
(二)产品持有人申购和赎回	414,799,995.60	-	-	-	414,799,995.60
其中：产品申购	414,799,995.60	-	-	-	414,799,995.60
产品赎回	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-84,999,903.47	-84,999,903.47
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,254,799,995.60	-	-	1,490,662.50	2,256,290,658.10
项目	上年度可比期间 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	1,840,000.00	-	-	-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	1,840,000.00	-	-	-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
----------	------------------	---	---	------------	------------------

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 6.1 至-财务报表由下列负责人签署：

冀洪涛

周厚涛

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(以下简称“红土创新基金”)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,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(以下简称“盐田港物流”)。

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份基金份额于2021年6月21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。

本基金经中国证监会证监许可[2023]735号《关于准予红土创新盐田港仓储物流封闭式基础

设施证券投资基金变更注册的批复》核准，由红土创新基金依照《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》负责扩募。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定向扩募发行情况报告书》，本基金本次扩募的发售价格为 2.700 元/份，于 2023 年 5 月 24 日至 2023 年 5 月 31 日止期间定向扩募发售。本次扩募不包括认购资金利息共募集金额 414,799,995.60 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(2023)第 0314 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 2023 年 6 月 2 日正式更新生效，基金合同更新生效日的基金份额总额为 153,629,628.00 份基金份额。其中扩募募集基金份额为 153,629,628.00 份基金份额，有效认购款项在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 153,629,628.00 份扩募基金份额于 2023 年 6 月 16 日起在深交所上市交易。

本基金所投资基础设施项目的基本信息如下：

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“盐港现代物流”)。盐港现代物流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“盐港现代物流运营公司”)根据《股权转让协议》自盐田港集团取得盐港现代物流 100%股权，股权转让对价为 1,705,000,000.00 元。盐港现代物流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)。

本基金扩募投资的基础设施项目为盐田港世纪物流中心项目。盐田港世纪物流中心项目的产权人为深圳市盐港世纪物流发展有限公司(以下简称“盐港世纪物流”，与盐港现代物流合称“项目公司”)。盐港世纪物流是由深圳能源物流有限公司(以下简称“能源物流”)于 2020 年 8 月 10 日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。于 2023 年 2 月 22 日，盐田港物流自能源物流取得盐港世纪物流 100%股权。于 2023 年 6 月 5 日，深圳市盐港世纪物流运营有限责任公司(以下简称“盐港世纪物流运营公司”)根据《股权转让协议》自盐田港物流取得盐港世纪物流 100%股权，股权转让对价为 370,400,000.00 元。盐港世纪物流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)。

本基金购买基础设施项目交易的具体情况如下：

深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划(以下简称“现代物流 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。现代物流 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(代表现代物流 ABS 的利益)根据《股权转让协议》自盐田港集团取得 SPV 100%股权，间接持有盐港现代物流 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，盐港现代物流与盐港现代物流运营公司签署《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，盐港现代物流运营公司的主体资格消灭，盐港现代物流作为合并完成后的存续公司承继盐港现代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。

深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划(以下简称“世纪物流 ABS”，与现代物流 ABS 合称“专项计划”)于 2023 年 6 月 8 日成立，本基金出资人民币 414,799,900.00 元认购其全部份额。世纪物流 ABS 的计划管理人为深创投红土资管。于同日，深创投红土资管(代表世纪物流 ABS 的利益)根据《股权转让协议》自盐田港集团取得盐港世纪物流运营公司 100%股权，间接持有盐港世纪物流 100%股权及世纪物流中心项目。

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/扩募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 2023 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	148,837,743.17
其他货币资金	—
—	—
小计	148,837,743.17
减：减值准备	—
合计	148,837,743.17

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
活期存款	148,836,706.10
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	1,037.07
小计	148,837,743.17
减：减值准备	—

合计	148,837,743.17
----	----------------

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

无。

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 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	2,919,175.30
1—2 年	—

小计	2,919,175.30
减：坏账准备	-
合计	2,919,175.30

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	1,459,922.88	50.01	-	1,459,922.88
全球捷运物流有限公司	524,051.73	17.95	-	524,051.73
德迅（中国）货运代理有限公司深圳分公司	444,585.48	15.23	-	444,585.48
深圳市威鸣创新国际物流有限公司	340,042.83	11.65	-	340,042.83
日新运输仓库（香港）有限公司	42,045.66	1.44	-	42,045.66
合计	2,810,648.58	96.28	-	2,810,648.58

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	409,683,628.19	—	—	409,683,628.19
外购	—	—	—	—
存货\固定资产\在建工程转入	—	—	—	—
取得子公司	409,683,628.19	—	—	409,683,628.19
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	2,230,939,729.47	—	—	2,230,939,729.47
二、累计折旧（摊销）				

1. 期初余额	76,996,662.60	-	-	76,996,662.60
2. 本期增加金额	25,508,833.59	-	-	25,508,833.59
本期计提	25,508,833.59	-	-	25,508,833.59
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	102,505,496.19	-	-	102,505,496.19
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	2,128,434,233.28	-	-	2,128,434,233.28
2. 期初账面价值	1,744,259,438.68	-	-	1,744,259,438.68

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

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
----	------------------------

固定资产	15,767.35
固定资产清理	-
合计	15,767.35

8.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	16,058.49	16,058.49
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
取得子公司	-	-	-	-	16,058.49	16,058.49
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	16,058.49	16,058.49
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	291.14	291.14
本期计提	-	-	-	-	291.14	291.14
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	291.14	291.14
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-

额						
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	15,767.35	15,767.35
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

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 2023 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	5,372,561.15	1,343,140.29
合计	5,372,561.15	1,343,140.29

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

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
资产减值准备	—
预计负债	—
可抵扣亏损	61,480,159.37
合计	61,480,159.37

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

单位：人民币元

年份	本期末 2023 年 6 月 30 日	备注
2026 年	12,547,148.00	—
2027 年	42,535,961.54	—
2028 年	6,397,049.83	—
合计	61,480,159.37	—

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 2023 年 6 月 30 日
预付账款	768,562.57
合计	768,562.57

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 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	768,562.57
1-2 年	—
合计	768,562.57

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	768,562.57	100.00	2023 年 4 月 14 日	待汇算清缴结清应退税款
合计	768,562.57	100.00	—	—

8.5.7.20.3 其他应收款

8.5.7.20.3.1 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

8.5.7.20.3.2 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

8.5.7.21 应付账款

8.5.7.21.1 应付账款情况

无。

8.5.7.21.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

8.5.7.22 应付职工薪酬

8.5.7.22.1 应付职工薪酬情况

无。

8.5.7.22.2 短期薪酬

无。

8.5.7.22.3 设定提存计划

无。

8.5.7.23 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
增值税	2,149,374.99
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	—
城市维护建设税	144,467.78
教育费附加	61,914.76
房产税	5,968,912.12
土地使用税	120,554.58
土地增值税	—
地方教育费附加	41,276.50
印花税	18,954.09
其他	—
合计	8,505,454.82

8.5.7.24 应付利息

无。

8.5.7.25 合同负债

8.5.7.25.1 合同负债情况

无。

8.5.7.25.2 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。

8.5.7.26 长期借款

无。

8.5.7.27 预计负债

无。

8.5.7.28 租赁负债

无。

8.5.7.29 其他负债

8.5.7.29.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
其他应付款	51,920,477.04
预收账款	4,184,947.50
合计	56,105,424.54

8.5.7.29.2 预收款项

8.5.7.29.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
预收租金	4,184,947.50
合计	4,184,947.50

8.5.7.29.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

8.5.7.29.3 其他应付款

8.5.7.29.3.1 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 2023 年 6 月 30 日
应付盐田港物流股权转让款	36,671,572.30
非关联方押金及保证金	9,256,156.18

关联方押金及保证金	5,174,041.19
应付盐田港集团代垫税费	490,041.10
应付维修费	122,318.77
其他	206,347.50
合计	51,920,477.04

8.5.7.29.3.2 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
深圳市通捷利物流有限公司	1,908,484.44	押金保证金
深圳市威鸣创新国际物流有限公司	1,117,924.00	押金保证金
日新运输仓库(香港)有限公司	1,071,174.00	押金保证金
合计	9,365,955.57	

8.5.7.30 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
本期认购	153,629,628.00	414,799,995.60
本期末	953,629,628.00	2,254,799,995.60

8.5.7.31 资本公积

无。

8.5.7.32 其他综合收益

无。

8.5.7.33 盈余公积

无。

8.5.7.34 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	17,042,061.70	—	17,042,061.70
本期利润	22,739,103.95	—	22,739,103.95
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	-84,999,903.47	—	-84,999,903.47
本期末	-45,218,737.82	—	-45,218,737.82

8.5.7.35 营业收入和营业成本

项目	本期
----	----

	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日		
	盐港现代物流	盐港世纪物流	合计
营业收入	-	-	-
第三方租户租赁收入	31,811,463.90	-	31,811,463.90
关联方租赁收入	18,504,604.34	991,721.18	19,496,325.52
关联方综合管理服务收入	8,154,994.13	460,113.00	8,615,107.13
合计	58,471,062.37	1,451,834.18	59,922,896.55
营业成本	-	-	-
投资性房地产折旧	24,667,522.77	841,310.82	25,508,833.59
合计	24,667,522.77	841,310.82	25,508,833.59

8.5.7.36 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
货币市场基金分红收入	158,232.90
合计	158,232.90

8.5.7.37 公允价值变动收益

无。

8.5.7.38 资产处置收益

无。

8.5.7.39 其他收益

无。

8.5.7.40 其他业务收入

无。

8.5.7.41 利息支出

无。

8.5.7.42 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	422,934.84
教育费附加	181,257.79
房产税	4,875,200.14

土地使用税	93,170.38
土地增值税	-
增值税	1,355,803.20
印花税	104,126.45
地方教育费附加	120,838.52
其他	-
合计	7,153,331.32

8.5.7.43 销售费用

无。

8.5.7.44 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
财产保险费	136,301.88
消防费用	56,037.74
维修费	5,598.40
其他	1,740.20
合计	199,678.22

8.5.7.45 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
银行手续费	12,376.85
其他	-
合计	12,376.85

8.5.7.46 信用减值损失

无。

8.5.7.47 资产减值损失

无。

8.5.7.48 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
信息披露费	59,507.37
中介机构费	187,994.76
其他	20,130.58
合计	267,632.71

8.5.7.49 营业外收入**8.5.7.49.1 营业外收入情况**

无。

8.5.7.49.2 计入当期损益的政府补助

无。

8.5.7.50 营业外支出

无。

8.5.7.51 所得税费用**8.5.7.51.1 所得税费用情况**

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-71,172.49
合计	-71,172.49

8.5.7.51.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
利润总额	22,667,931.46
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	-1,630,876.72
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-39,558.23
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	1,599,262.46
合计	-71,172.49

8.5.7.52 现金流量表附注**8.5.7.52.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
收到租赁保证金	1,513,459.00
合计	1,513,459.00

8.5.7.52.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
管理费用	5,671,096.25
托管费	186,182.85
中介机构费	630,000.00
消防费	95,490.39
维修费	59,400.00
退还租赁保证金	443,872.00
其他	146,362.88
合计	7,232,404.37

8.5.7.52.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.52.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.52.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.52.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.53 现金流量表补充资料

8.5.7.53.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	22,693,241.32
加：信用减值损失	—
资产减值损失	—
固定资产折旧	291.14
投资性房地产折旧	25,508,833.59
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）	-71,172.49
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）	30,410,417.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,186,546.32
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	75,355,065.09
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	148,836,706.10
减：现金的期初余额	109,664,920.24
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	39,171,785.86

8.5.7.53.2 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	413,095,056.97
其中：世纪物流运营公司	413,095,056.97
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	47,111,685.61
其中：世纪物流运营公司	47,111,685.61
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	365,983,371.36

8.5.7.53.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、现金	148,836,706.10
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	148,836,706.10
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	148,836,706.10
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	-

8.5.7.54 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	
现代物流 ABS	深圳	深圳	资产支持专项计划	100.00	—	出资设立
世纪物流 ABS	深圳	深圳	资产支持专项计划	100.00	—	出资设立
盐港现代物流	深圳	深圳	仓储物流	—	100.00	购买
盐港世纪物流运营公司	深圳	深圳	装卸搬运和仓储业	—	100.00	购买
盐港世纪物流	深圳	深圳	仓储物流	—	100.00	购买

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，本基金并无须作披露的或有事项。

8.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本基金并无须作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”）	专项计划的计划管理人
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、扩募原始权益人
深圳市通捷利物流有限公司（“通捷利物流”）	盐田港物流的控股子公司
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

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

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 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
盐田港集团	综合管理服务	8,154,994.13	8,215,471.33
通捷利物流	综合管理服务	460,113.00	—
合计	—	8,615,107.13	8,215,471.33

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	18,504,604.34	18,641,834.04
通捷利物流	房屋租赁	991,721.18	—
合计	—	19,496,325.52	18,641,834.04

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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	5,208,799.94	5,002,965.68
其中：固定管理费	2,943,544.46	2,812,242.25
浮动管理费	2,265,255.48	2,190,723.43
支付销售机构的客户维护费	324.00	331.93

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

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 7 日，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%

自 2023 年 6 月 8 日起，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

度的基础设施项目实际净运营收入(基础设施项目净运营收入指在运营收入核算日所在的运营收入回收期内,项目公司实现的基础设施项目运营收入扣除其项目公司为维持其必要运营而支出和预留的与基础设施项目相关的运营管理费用支出,以及项目公司应付的与基础设施项目相关的房产税、增值税附加、土地使用税、印花税等各项税金及其他必要支出,包括已产生纳税义务但尚未清缴完毕的税金后的金额)为基数并结合该项目公司基础设施项目运营业绩指标(基础设施项目目标净运营收入)计算的费用。

运营业绩指标按照如下方式确定:

(a) 第一、二个自然年度的运营业绩指标/基础设施项目目标净运营收入确定方式

于公募基金间接享有项目公司股东权利之日当年及下一个自然年度,该项目公司基础设施项目运营业绩指标(即基础设施项目目标净运营收入,下同)以《可供分配金额测算报告》中记载的该自然年度对应的预测基础设施项目净运营收入为准。

(b) 自第三个自然年度起的运营业绩指标/基础设施项目目标净运营收入确定方式

自第三个自然年度起,项目公司每年的运营业绩指标为以上一个自然年度 12 月 31 日为基准日的评估报告(如果没有以该日为基准日的评估报告,则为基准日在 12 月 31 日之前且距离 12 月 31 日最近的评估报告)所记载的按照收益法进行估值时采用的当年度基础设施项目目标净运营收入为准。

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:第一部分浮动管理费=年度基础设施项目实际净运营收入 \times 4.47%。

当年度基础设施项目实际净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的 90%时,外部管理机构的年度基础运营管理服务费调整为:年度基础运营管理服务费=年度基础设施项目实际净运营收入 \times 4.02%。

(2) 第二部分

当且仅当基础设施项目实际净运营收入高于基础设施项目目标净运营收入的情况下,计提并支付第二部分浮动管理费。

第二部分浮动管理费计算公式如下:

第二部分浮动管理费=(基础设施项目实际净运营收入-基础设施项目目标净运营收入) \times 10.50%。

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。

8.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	95,384.74	92,326.29

注：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 2023 年 1 月 1 日至 2023 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
深圳市盐田港资本有限公司	160,000,000.00	20.0000	-	-	-	160,000,000.00	16.78
深国际控股(深圳)有限公司	112,000,000.00	14.0000	4,608,889.00	-	-	116,608,889.00	12.23
盐田港物流有限公司	-	-	78,351,112.00	-	-	78,351,112.00	8.22
合计	272,000,000.00	34.00	82,960,001.00	-	-	354,960,001.00	37.23
上年度可比期间							

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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	148,837,743.17	672,942.26	51,472,343.87	476,000.23
合计	148,837,743.17	672,942.26	51,472,343.87	476,000.23

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

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 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
基金管理费	红土创新基金	1,430,769.22	2,792,735.45
基金管理费	深创投红土资管	1,512,775.24	2,878,360.80
基金管理费	盐田港物流	2,401,275.04	5,376,358.49
基金托管费	招商银行	95,384.74	186,182.85
押金及保证金	盐田港集团	3,265,556.75	3,265,556.75
押金及保证金	通捷利物流	1,908,484.44	—
预收租金	盐田港集团	1,290,310.56	498,518.15

预收租金	通捷利物流	2,517,129.85	
代垫款项	盐田港集团	490,041.10	490,041.10
股权转让款	盐田港物流	36,671,572.30	—
合计	—	51,583,299.24	15,487,753.59

注：无。

8.5.15 期末（2023 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	2023 年 4 月 25 日	2023 年 04 月 25 日	1.0625	78,827.72	0.09	场外
2	2023 年 4 月 25 日	2023 年 04 月 26 日	1.0625	84,921,075.75	97.67	场内
合计				84,999,903.47	97.76	—

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 2023 年 6 月 30 日，本集团未持有公允价值计量的生息资产(2022 年 12 月 31 日：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%)，因此市场利率的变化对本集团无重大影响(2022 年 12 月 31 日：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 2023 年 6 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险(2022 年 12 月 31 日：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 2023 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(2022 年 12 月 31 日：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 2023 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	3,240,546.35
其他货币资金	—
—	—
小计	3,240,546.35
减：减值准备	—
合计	3,240,546.35

8.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
活期存款	3,240,231.35
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	315.00
小计	3,240,546.35
减：减值准备	—
合计	3,240,546.35

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 2023 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,254,789,900.00	—	2,254,789,900.00
合计	2,254,789,900.00	—	2,254,789,900.00

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
现代物流 ABS	1,839,990,000.00	—	—	1,839,990,000.00	—	—
世纪物流 ABS	—	414,799,900.00	—	414,799,900.00	—	—
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 2023 年 6 月 30 日			
持有人户数（户）	户均持有的基金份额	持有人结构	
		机构投资者	个人投资者

	(份)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
61,000	15,633.27	873,830,468.00	91.63	79,799,160.00	8.37
上年度末 2022 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 (%)
70,629	11,326.79	712,297,756.00	89.04	87,702,244.00	10.96

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2023 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	11.74
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	57,442,336.00	6.02
3	中国东方资产管理股份有限公司	32,000,000.00	3.36
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	29,043,416.00	3.05
5	中国国际金融股份有限公司	27,629,789.00	2.90
6	东兴证券股份有限公司	25,342,465.00	2.66
7	中国银河证券股份有限公司	24,602,124.00	2.58
8	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L-FH002 深	23,953,200.00	2.51
9	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	18,427,781.00	1.93
10	东兴证券股份有限公司	17,232,224.00	1.81
合计		367,673,335.00	38.56
上年度末 2022 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	57,442,336.00	7.18

	基础设施策略 2 号 FOF 单一资产		
3	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	44,043,416.00	5.51
4	东兴证券股份有限公司	42,878,101.00	5.36
5	中国国际金融股份有限公司	33,296,024.00	4.16
6	中国东方资产管理股份有限公司	32,000,000.00	4.00
7	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L-FH002 深	31,400,000.00	3.93
8	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF	18,059,481.00	2.26
9	中国银河证券股份有限公司	17,446,054.00	2.18
10	国泰君安证券股份有限公司	16,550,342.00	2.07
合计		405,115,754.00	50.64

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2023 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	16.78
2	深圳市盐田港物流有限公司	78,351,112.00	8.22
3	宏源汇智投资有限公司	14,814,814.00	1.55
4	中国人民人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	7,407,407.00	0.78
5	深国际控股（深圳）有限公司	4,608,889.00	0.48
6	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	4,148,000.00	0.43
7	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	4,148,000.00	0.43
8	国泰君安证券股份有限公司	4,148,000.00	0.43
9	华鑫证券—和谐健康保险股份有限公司—华鑫证券鑫源 7 号	4,148,000.00	0.43
10	华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·华盈 17 号（混合配置）集合资金信托计划	4,148,000.00	0.43

11	中航基金—北京银行—中航基金 REITs 京彩 1 号集合资产管理计划	4,148,000.00	0.43
12	中诚信托有限责任公司—中诚信托—嘉信 7 号集合资金信托计划	4,148,000.00	0.43
13	中国中金财富证券有限公司	4,148,000.00	0.43
合计		298,366,222.00	31.29
上年度末 2022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
合计		160,000,000.00	20.00

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	2,031.00	0.00

§ 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	153,629,628.00
本报告期期末基金份额总额	953,629,628.00

§ 11 重大事件揭示

11.1 基金份额持有人大会决议

红土创新基金管理有限公司以通讯方式（即纸质投票与网络投票相结合）组织召开了本基金基金份额持有人大会，审议如下十个议案，具体为：1.《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》；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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 A 的议案》；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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 B 的议案》；4.《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 C 的议案》；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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 D 的议案》；6.《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 E 的议案》；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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 F 的议案》；8.《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 G 的议案》；9.《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 H 的议案》；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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 I 的议案》。

会议投票表决起止时间：自 2023 年 4 月 26 日起至 2023 年 5 月 17 日 15:00 止（各项投票方式的起止时间以《红土创新基金管理有限公司关于以通讯方式召开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持有人大会的公告》列明时间为准）。本次大会的权益登记日为 2023 年 4 月 24 日，2023 年 5 月 18 日在基金托管人招商银行股份有限公司授权代表的监督下，基金管理人对本次基金份额持有人大会表决进行了计票，北京市金杜（广州）律师事务所对计票过程进行了见证，深圳公证处对计票过程及结果进行了公证。

本次基金份额持有人大会权益登记日基金份额总份数为 800,000,000.00 份，通过纸质表决方式参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 360,332,654.00，通过深圳证券交易所（以下简称“深交所”）网络投票系统投票的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 129,494,964.00，合计参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 489,827,618.00，参会比例为 61.23%，符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定并满足《基金合同》约定的以通讯方式有效召开持有人会议的各项条件。

就议案 1《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》，本次基金份额持有人大会本议案截至权益登记日的有表决权基金份额总份数为 640,000,000.00，扣除需回避的参会基金份额后，通过纸质表决方式参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 200,332,654.00，通过深交所网络投票系统投票的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 129,494,964.00，合计参加基金份额持有人会议本议案的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 329,827,618.00。表决结果为：投“同意”票所代表的基金份额为 329,827,618.00 份，投“反对”票所代表的基金份额为 0 份，投“弃权”票所代表的基金份额为 0 份。投“同意”票的基金份额持有人或其代理人所持表决权占参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 100%，超过参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 2/3（含本数），符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等相关法律法规的相关规定及《基金合同》的相关约定，《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》获得通过。

就议案 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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 A 的议案》，本次基金份额持有人大会本议案截至权益登记日的有表决权基金份额总份数为 688,000,000.00，扣除需回避的参会基金份额后，通过纸质表决方式参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 248,332,654.00，通过深交所网络投票系统投票的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 129,494,964.00，合计参加基金份额持有人会议本议案的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 377,827,618.00；表决结果为：投“同意”票所代表的基金份额为 377,827,518.00 份，投“反对”票所代表的基金份额为 0 份，投“弃权”票所代表的基金份额为 100 份。投“同意”票的基金份额持有人或其代理人所持表决权占参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 99.99%，超过参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 1/2（含本数），符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等相关法律法规的相关规定及《基金合同》的相关约定，在议案 1《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》已获得通过的前提下，《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 A 的议案》获得通过。

就议案 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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 B 的议案》，本次基金份额持有人大会本议案截至权益登记日的有表决权基金份额总份数为 787,110,762.00，扣除需回避的参会基金份额后，通过纸质表决方式参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 347,443,416.00，通过深交所网络投票系统投票的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 129,494,964.00，合计参加基金份额持有人会议本议案的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 476,938,380.00；表决结果为：投“同意”票所代表的基金份额为 476,938,280.00 份，投“反对”票所代表的基金份额为 100 份，投“弃权”票所代表的基金份额为 0 份。投“同意”票的基金份额持有人或其代理人所持表决权占参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 99.99%，超过参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 1/2（含本数），符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等相关法律法规的相关规定及《基金合同》的相关约定，在议案 1《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》已获得通过的前提下，《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 B 的议案》获得通过。

就议案 4《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 C 的议案》，本次基金份额持有人大会本议案截至权益登记日的有表决权基金份额总份数为 781,522,619.00，扣除需回避的参会基金份额后，通过纸质表决方式参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 360,332,654.00，通过深交所网络投票系统投票的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 111,017,583.00，合计参加基金份额持有人会议本议案的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 471,350,237.00；表决结果为：投“同意”票所代表的基金份额为 471,350,137.00 份，投“反对”票所代表的基金份额为 100 份，投“弃权”票所代表的基金份额为 0 份。投“同意”票的基金份额持有人或其代理人所持表决权占参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 99.99%，超过参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 1/2（含本数），符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等相关法律法规的相关规定及《基金合同》的相关约定，在议案 1《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》已获得通过的前提下，《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 C 的议案》获得通过。

就议案 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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 D 的议案》，本次基金份额持有人大会本议案截至权益登记日的有表决权基金份额总份数为 783,349,658.00，通过纸质表决方式参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 360,332,654.00，通过深交所网络投票系统投票的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 129,494,964.00，合计参加基金份额持有人会议本议案的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 489,827,618.00；表决结果为：投“同意”票所代表的基金份额为 489,827,518.00 份，投“反对”票所代表的基金份额为 100 份，投“弃权”票所代表的基金份额为 0 份。投“同意”票的基金份额持有人或其代理人所持表决权占参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 99.99%，超过参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 1/2（含本数），符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等相关法律法规的相关规定及《基金合同》的相关约定，在议案 1《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》已获得通过的前提下，《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 D 的议案》获得通过。

就议案 6《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 E 的议案》，本次基金份额持有人大会本议案截至权益登记日的有表决权

基金份额总份数为 800,000,000.00, 通过纸质表决方式参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 360,332,654.00, 通过深交所网络投票系统投票的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 129,494,964.00, 合计参加基金份额持有人会议本议案的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 489,827,618.00; 表决结果为: 投“同意”票所代表的基金份额为 489,827,518.00 份, 投“反对”票所代表的基金份额为 100 份, 投“弃权”票所代表的基金份额为 0 份。投“同意”票的基金份额持有人或其代理人所持表决权占参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 99.99%, 超过参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 1/2 (含本数), 符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等相关法律法规的相关规定及《基金合同》的相关约定, 在议案 1《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》已获得通过的前提下,《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 E 的议案》获得通过。

就议案 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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 F 的议案》, 本次基金份额持有人大会本议案截至权益登记日的有表决权基金份额总份数为 800,000,000.00, 通过纸质表决方式参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 360,332,654.00, 通过深交所网络投票系统投票的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 129,494,964.00, 合计参加基金份额持有人会议本议案的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 489,827,618.00; 表决结果为: 投“同意”票所代表的基金份额为 489,827,518.00 份, 投“反对”票所代表的基金份额为 100 份, 投“弃权”票所代表的基金份额为 0 份。投“同意”票的基金份额持有人或其代理人所持表决权占参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 99.99%, 超过参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 1/2 (含本数), 符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等相关法律法规的相关规定及《基金合同》的相关约定, 在议案 1《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》已获得通过的前提下,《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 F 的议案》获得通过。

就议案 8《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 G 的议案》, 本次基金份额持有人大会本议案截至权益登记日的有表决权基金份额总份数为 798,619,600.00, 通过纸质表决方式参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 360,332,654.00, 通过深交所网络投票系统投票的基金份额持有人合

计对应基金份额份数为 129,494,964.00, 合计参加基金份额持有人会议本议案的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 489,827,618.00; 表决结果为: 投“同意”票所代表的基金份额为 489,827,518.00 份, 投“反对”票所代表的基金份额为 100 份, 投“弃权”票所代表的基金份额为 0 份。投“同意”票的基金份额持有人或其代理人所持表决权占参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 99.99%, 超过参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 1/2 (含本数), 符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等相关法律法规的相关规定及《基金合同》的相关约定, 在议案 1《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》已获得通过的前提下,《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 G 的议案》获得通过。

就议案 9《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 H 的议案》, 本次基金份额持有人大会本议案截至权益登记日的有表决权基金份额总份数为 800,000,000.00, 通过纸质表决方式参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 360,332,654.00, 通过深交所网络投票系统投票的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 129,494,964.00, 合计参加基金份额持有人会议本议案的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 489,827,618.00; 表决结果为: 投“同意”票所代表的基金份额为 489,827,518.00 份, 投“反对”票所代表的基金份额为 100 份, 投“弃权”票所代表的基金份额为 0 份。投“同意”票的基金份额持有人或其代理人所持表决权占参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 99.99%, 超过参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 1/2 (含本数), 符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等相关法律法规的相关规定及《基金合同》的相关约定, 在议案 1《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》已获得通过的前提下,《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 H 的议案》获得通过。

就议案 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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 I 的议案》, 本次基金份额持有人大会本议案截至权益登记日的有表决权基金份额总份数为 799,784,036.00, 通过纸质表决方式参加本次持有人大会的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 360,332,654.00, 通过深交所网络投票系统投票的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 129,494,964.00, 合计参加基金份额持有人会议本议案的基金份额持有人合计对应基金份额份数为 489,827,618.00; 表决结果为: 投“同意”票所代表的基金份额

为 489,827,518.00 份，投“反对”票所代表的基金份额为 100 份，投“弃权”票所代表的基金份额为 0 份。投“同意”票的基金份额持有人或其代理人所持表决权占参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 99.99%，超过参加基金份额持有人会议本议案的持有人或其代理人所持表决权的 1/2（含本数），符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等相关法律法规的相关规定及《基金合同》的相关约定，在议案 1《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》已获得通过的前提下，《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 I 的议案》获得通过。

根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》的规定，基金份额持有人大会决定的事项自表决通过之日起生效。本次基金份额持有人大会于 2023 年 5 月 18 日表决通过了如下合计十个议案，具体包括：1.《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产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》；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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 A 的议案》；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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 B 的议案》；4.《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 C 的议案》；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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 D 的议案》；6.《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 E 的议案》；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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 F 的议案》；8.《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 G 的议案》；9.《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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 H 的议案》；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产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 I 的议案》。

本次基金份额持有人大会的决议自表决通过之日（即 2023 年 5 月 18 日）起生效，本基金管理人自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

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

2023 年 6 月 30 日，基金管理人在《上海证券报》上刊登了《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告》，公告增聘陈超先生为本基金的基金经理。

本报告期基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

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

无。

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

不涉及。

11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

不涉及。

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**11.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况**

本报告期内，基金管理人及其高级管理人员未受监管部门稽查或处罚。

11.8.2 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，基金托管人及其高级管理人员未受监管部门稽查或处罚。

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	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	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 1 月 4 日
2	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场内简称变更的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 1 月 10 日
3	红土创新基金管理有限公司对关于深圳证券交易所《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变更暨扩募份额上市和深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划挂牌条件申请确认文件的审核问询函》回复的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 3 月 11 日
4	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产品变更申请获得深圳证券交易所无异议函及中国证监会批复的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 3 月 31 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 2023 年度扩募并新购入基础设施项目的法律意见书	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 4 月 18 日
6	关于以通讯方式召开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持有人大会的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 4 月 18 日
7	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（更新）	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 4 月 18 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 2023 年度扩募并新购入基础设施项目招募说明书	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 4 月 18 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基金份额持有人大会停牌提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 4 月 18 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基金托管协议	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 4 月 18 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召开基金份额持有人大会的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 4 月 19 日
12	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	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 4 月 19 日
13	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召开 2023 年一季度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 5 月 6 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基金份额持有人大会会计票日开始停牌的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 5 月 18 日
15	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 2023 年度扩募并新购入基础设施项目的法律意见书	上海证券报、公司官网 中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
16	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（更新）	上海证券报、公司官网 中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
17	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目招募说明书	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 5 月 19 日

18	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 2023 年度第一次基金份额持有人大会之法律意见书	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
19	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	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
20	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产品资料概要（更新）	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
21	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基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
22	红土创新基金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 2023 年度扩募战略投资人核查报告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 6 月 3 日
23	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金定向扩募发行情况报告书	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 6 月 3 日
24	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之战略投资者专项核查的法律意见书	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 6 月 3 日
25	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更新公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 6 月 3 日
26	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（更新）	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 6 月 3 日
27	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	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 6 月 6 日
28	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募上市交易公告书	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 6 月 13 日
29	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募交易实施情况报告书	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 6 月 14 日
30	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募份额上市提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 6 月 16 日
31	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经理变更公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊及本公司网站	2023 年 6 月 30 日

§ 12 影响投资者决策的其他重要信息

红土创新基金管理有限公司就红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金申请扩募并新购入基础设施项目事宜，于 2023 年 3 月 31 日收到深圳证券交易所出具的《关于对红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划挂牌转让无异议的函》（深证函〔2023〕134 号）及中国证券监督管理委员会出具的《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变更注册的批复》（证监许可〔2023〕735 号）。

本基金管理人以通讯方式召开了基金份额持有人大会，本次大会的表决时间自 2023 年 4 月 26 日起至 2023 年 5 月 17 日 17:00 止。基金份额持有人大会于 2023 年 5 月 18 日表决通过了相关扩募议案。

本基金此次扩募已于 2023 年 5 月 24 日开始募集，并于 2023 年 5 月 31 日募集结束，本次扩募发售募集资金总额为 414,799,995.6 元（不含募集期间利息），扩募发售基金份额共计 153,629,628 份，全部投资人完成认购缴款。经中国证监会《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备案确认的函》（机构部函[2021]1733 号）同意，于 2023 年 6 月 2 日完成扩募份额备案，基金合同于 2023 年 6 月 2 日更新生效，扩募新购入基础设施项目已于 2023 年 6 月 8 日完成股权交割，纳入基金财产范围。

§ 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

2023 年 8 月 31 日