

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施
证券投资基金
2024 年中期报告

2024 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：2024 年 8 月 30 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 2024 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 2024 年 01 月 01 日起至 2024 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	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 基础设施项目基本情况说明	7
2.3 基金管理人和基金托管人	8
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	8
2.5 信息披露方式	8
2.6 其他相关资料	8
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	10
§ 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	14
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	16
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	18
4.5 基础设施项目公司经营现金流	19
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	20
4.7 基础设施项目投资情况	21
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	21
4.9 基础设施项目相关保险的情况	21
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	22
4.11 其他需要说明的情况	23
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	23
5.1 报告期末基金的资产组合情况	23
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	23
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	24
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	24
5.5 投资组合报告附注	24
5.6 报告期末其他各项资产构成	24
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	24
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	24
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	24
§ 6 管理人报告	25
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	25

6.2	管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	26
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	26
6.4	管理人对报告期内基金的投资和运营分析	27
6.5	管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	27
6.6	管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	27
6.7	管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	29
§ 7	托管人报告	29
7.1	报告期内本基金托管人合规守信情况声明	29
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	30
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	30
§ 8	中期财务报告（未经审计）	30
8.1	资产负债表	30
8.2	利润表	33
8.3	现金流量表	35
8.4	所有者权益变动表	38
8.5	报表附注	42
§ 9	评估报告	71
9.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	错误!未定义书签。
9.2	评估报告摘要	错误!未定义书签。
9.3	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	错误!未定义书签。
§ 10	基金份额持有人信息	71
10.1	基金份额持有人户数及持有人结构	72
10.2	基金前十名流通份额持有人	72
10.3	基金前十名非流通份额持有人	73
10.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	75
§ 11	基金份额变动情况	75
§ 12	重大事件揭示	75
12.1	基金份额持有人大会决议	75
12.2	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	75
12.3	涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	75
12.4	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	75
12.5	基金投资策略的改变	75
12.6	为基金进行审计的会计师事务所情况	75
12.7	为基金出具评估报告的评估机构情况	76
12.8	管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	76
12.9	其他重大事件	76
§ 13	影响投资者决策的其他重要信息	77
§ 14	备查文件目录	77
14.1	备查文件目录	77
14.2	存放地点	77

14.3 查阅方式 77

§ 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。
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2021 年 6 月 21 日
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</p>

	<p>对利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的资产投资组合久期做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。</p> <p>（三）基础设施项目的运营管理策略 基金管理人将委托深圳市深圳港物流发展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	深圳市深圳港物流发展有限公司

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

基础设施项目名称：世纪物流园项目

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

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
	联系电话	0755-33011858
	电子邮箱	yinz@htcfund.com
客户服务电话	0755-33011866	400-61-95555
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1066号深创投广场48层	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	深圳市深圳港物流发展有限公司
注册地址	深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道1066号深创投广场4806	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1066号深创投广场48层	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综合楼
邮政编码	518048	518083
法定代表人	罗霄鸣	谢章生

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.htcfund.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	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
评估机构	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司	北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A

§ 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	2024 年上半年
本期收入	67,396,707.76
本期净利润	21,854,111.61
本期经营活动产生的现金流量净额	58,030,182.70
期末数据和指标	2024 年 6 月 30 日
期末基金总资产	2,222,463,588.83
期末基金净资产	2,157,744,229.84
期末基金总资产与净资产的比例（%）	103.00

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年 6 月 30 日
期末基金份额净值	2.2627
期末基金份额公允价值参考净值	-

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	47,848,919.76	0.0502	-
2023 年	97,182,027.60	0.1019	-
2022 年	86,947,616.70	0.1087	-

注：截止 2024 年 6 月 30 日，本基金 2024 年累计实现可供分配金额 47,848,919.76 元，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 2023 年度扩募并新购入基础设施项目招募

说明书》预测的 2024 年度全年的可供分配金额为 91,874,665.78 元，完成预测的 52.08%。

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	50,894,963.16	0.0534	-
2023 年	131,279,369.55	0.1548	-
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	21,854,111.61	-
本期折旧和摊销	29,918,661.54	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	481,055.48	-
本期息税折旧及摊销前利润	52,253,828.63	-
调减项		
1-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	-1,924,221.90	-
2-预留资本性支出	-630,686.97	-
3-不可预见费用	-1,850,000.00	-
本期可供分配金额	47,848,919.76	-

注：未来合理的相关支出预留包括预留资本性支出、不可预见费用及金融资产相关调整。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现代物流中心当期营业收入的 1% 及世纪物流园当期营业收入的 0.7%，对应本报告期内预留金额为人民币 630,686.97 元；其中，不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出，对应本报告期内预留人民币 1,850,000.00 元。

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

依据《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合同》、《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》等相关法律文件，本报告期内计提基金管理

人管理费 1,631,125.86 元, 资产支持证券管理人管理费 1,631,125.86 元, 基金托管人托管费 108,741.36 元, 运营管理机构固定管理费 2,655,628.37 元, 截至报告期末未支付。

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)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%乘以各专项计划净资产占基金投资的所有专项计划的净资产合计值的比例按日计提, 具体计算方法如下:

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

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《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。

K 为计提日所在年度的上一自然年度各专项计划《年度资产管理报告》中披露的经审计的专项计划净资产, 特别地, 就专项计划设立当年, K 为专项计划设立时的募集规模。

P 为计提日基金投资的所有专项计划净资产的合计值, 其中任一专项计划的净资产均以计提日所在年度的上一自然年度该专项计划《年度资产管理报告》中披露的经审计的专项计划净资产为准, 特别地, 就任一专项计划设立当年, 其净资产为该专项计划设立时的募集规模。另外, 因基金投资专项计划的情况发生改变导致专项计划净资产的合计值在年度内有所变动的, K/P(即各专项计划净资产占比)应根据实际情况进行调整, 分段计算。

2、浮动管理费

浮动管理费系指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。

浮动管理费总额为针对每一项目公司计算的浮动管理费相加之和。

其中，基础设施项目实际净运营收入按如下方式确定：

基金管理人应于每个运营收入报告日前将项目公司基础设施项目运营收入、基础设施项目运营管理费用支出及费用和基础设施项目净运营收入提供给外部管理机构，由外部管理机构载于季度《基础设施项目运营管理报告》中。

基金管理人、计划管理人对外部管理机构提供的季度《基础设施项目运营管理报告》进行审核，初步确定季度基础设施项目实际净运营收入金额。年度基础设施项目实际净运营收入以项目公司对对应期间的财务审计报告记载为准。

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。

基金管理人和基金托管人应共同确认每年的运营业绩指标具体金额。

浮动管理费具体包括如下两个部分：

(a) 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×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×4.02%。

(b) 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）× 10.50%

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。

§ 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，本基金持有的现代物流中心和世纪物流园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）。2024 年上半年到期租赁面积为 42,471.2 平方米，签署租赁面积为 32,862.3 平方米，截至 2024 年 6 月 30 日，项目期末出租率为 91.50%。租赁期限 1-14.83 年不等，最长租赁期限到期日为 2037 年 6 月 30 日。

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 52,427.79 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）。2024 年上半年无到期租赁面积及签署租赁面积，截至 2024 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。

各项目具体表现情况详见本报告“4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息”。

截至 2024 年 6 月 30 日，现代物流中心总资产为 96,969.81 万元（2023 年末：98,155.34 万元），主要包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、投资性房地产、固定资产、无形资产等，其中投资性房地产基金合并层面账面净值为 167,025.69 万元。现代物流中心总负债为 120,021.45 万元（2023 年末：120,542.36 万元），主要包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、

长期借款、递延所得税负债等。

截至 2024 年 6 月 30 日，世纪物流园总资产为 27,188.87 万元（2023 年末：28,052.20 万元），主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、投资性房地产、固定资产等，其中投资性房地产基金合并层面账面净值为 35,918.16 万元。世纪物流园总负债为 25,404.45 万元（2023 年末：25,226.63 万元），主要包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、长期借款、递延所得税负债等。

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、仓储物流市场需求面临挑战

全国物流市场依然面临挑战，2024 年二季度下行态势较一季度有所放缓。根据仲量联行跟踪数据，全国 50 个重点城市整体物流市场需求较上季度明显回暖，但由于新增供应入市速度较一季度有所回升，需求水平仍明显低于同期新增供应体量。在此情况下，全国整体物流市场延续此前下行态势，但下行幅度有所减弱。

租金价格方面，2024 年二季度大部分城市的平均租金环比录得负增长，市场表现出明显的“以价换量”情况。同时部分城市的跌幅进一步加速。面对短期内新增供应的激增与整体需求偏弱的双重压力，业主对租金的预期出现进一步下调。特别是在空置率较高以及新增供应集中的城市，新入市项目和现有项目间的竞争更为激烈。为了吸引和保留租户，各业主纷纷采取了更为积极和灵活的租赁策略。

全国 50 个重点物流城市整体租金水平延续此前逐季下降的态势，环比小幅下跌 0.6%至 1.04 元/平方米/天。同时，整体的出租率也表现出小幅下行趋势，当季录得 0.6 个百分点的下滑至 79.7%，也是自 2020 年四季度以来全国 50 城整体出租率首次跌破 80%大关。

2024 年上半年区域市场分化情况仍在持续，不同城市群之间物流地产出租表现持续分化。其中，长三角和珠三角城市群的整体出租率水平录得小幅下滑，长三角仍保持在 80%以下的水平，珠三角则保持在 95%左右的健康水平。相比之下，京津冀和成渝城市群二季度的新增供应规模有

限，出租率水平也保持稳定。

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 21.17 万亿元人民币，同比增长 6.1%，历史同期首次超过 21 万亿元，上半年进出口增速逐季加快，其中，二季度增长 7.4%，较一季度和去年四季度分别提高 2.5 个和 5.7 个百分点，外贸向好势头进一步巩固。其中，出口 12.13 万亿元，同比增长 6.9%；进口 9.04 万亿元，同比增长 5.2%。

从贸易伙伴来看，上半年，东盟为我国第一大贸易伙伴，我国与东盟贸易总值为 3.36 万亿元，同比增长 10.5%，占我国外贸总值的 15.9%；我国对共建“一带一路”国家合计进出口 10.03 万亿元，同比增长 7.2%。

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，传统出口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，伴随新贸易伙伴的增速加快和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

深圳市出台《深圳市海洋发展规划（2023—2035 年）》规划明确在项目所在区域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 2024 年上半年，深圳市辖区域内高标准物流仓储物业（含本项目）总存量面积仍然稳定，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。

2024 年二季度，根据仲量联行相关统计数据，华南地区整体出租率维持在 94.9%，其中深圳地区出租率为 89%，整体租金水平体现出“以价换量”的趋势，并得益于跨境电商企业整租与大面积租赁稳定增长，有效支撑了市场需求端，展望 2024 年下半年，跨境电商企业将持续扩展全球、建立差异化竞争优势，并不断优化供应链与物流仓储网络，对于优质仓储资源的需求有望继续保持增长。得益于此，预计短期内华南各城市的租金表现仍将优于其他区域，租金水平也将保持基

本稳定趋势。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

截至 2024 年 6 月末，受整体市场价格下行影响，盐田港综合保税区内高标准常温保税仓库市场租金介于 30 至 42 元/平方米/月之间不等，各竞品项目的租金水平因硬件条件、所处楼层、管理水平等因素的不同而不同。此外，盐田综合保税区内竞品项目的配套办公租金介乎 45 至 55 元/平方米/月之间。2024 年上半年盐田港区域内物流市场高标准物流仓储租金相较去年末降幅在 10% 至 20%。出租率方面，受“友岸外包”、“离岸外包”等产业转移的影响，区域内平均空置率较 2023 年末略有上升。

因产业转移带来的区域客户业务结构的改变，未来物流市场势必面临转型升级，后续消费型物流需求以及社会物流效率将再次进入快速提升期，并随着物流大数据、物流云、物流模式和物流技术等领域的发展促使物流在连接、数据、模式、智能、绿色、供应链等方面实现转型升级。盐田综合保税区将把握粤港澳大湾区和深圳建设中国特色社会主义先行示范区“双区驱动”的机遇，发挥区港联动优势，积极打造高效便利的物流分拨中心，加快推动保税服务专业化发展，培育发展保税展示、跨境电商等“保税+”新业态发展，同时盐田综合保税区享受出口加工区、保税区、综合物流园区三种海关特殊监管区政策功能叠加，可满足客户多元化需求，拥有独特的政策服务优势；相比于区域内其他项目，本基金的运营方具有多年的客户资源积累与较强的招商运营能力，项目中入驻了美集物流、德迅物流、日新物流、华迅物流等一批国内外知名企业，长期保持稳定友好的合作关系。同时，本基金持有基础设施项目仓储功能优势明显，便于租户开展装卸作业，提高物流效率，因此优势更为突出。

项目所在的盐田综合保税区内，综合保税区（二期）顺利通过验收并已具备封关运作的基本条件，未来该片区会迎来一定新增仓储设施供应，仓储类型也将更加多元化，将增强盐田港作为华南地区枢纽港口的战略地位，提升影响力。同时，盐田港扩容工程建成后可增加港口吞吐量，将进一步扩大盐田港区域集装箱码头的经营规模，进一步提升航线密度，优化粤港澳大湾区港口群布局，成为深圳建设海洋中心城市的重要平台，并提升整个粤港澳大湾区深水泊位的结构性供给。另外，随着进出口贸易情况的变化，产业链及供应链逐渐修复，预计进出口贸易将持续回暖。后续仓储类型的多元化及新增需求的涌现还将推动区域内保税仓储物流设施的高质量发展。

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 2024年1月1日至2024年6月 30日		上年同期 2023年1月1日至2023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	54,227,352.91	81.57	51,307,789.42	85.23
2	综合管理服务收入	12,249,998.19	18.43	8,615,107.13	14.77
3	其他收入	-	-	-	-
-	合计	66,477,351.10	100.00	59,922,896.55	100.00

注：1、租赁收入及综合管理服务收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。2、本期合并基金扩募新购入基础设施项目，上年同期为2023年6月8日起合并基金扩募新购入基础设施项目。

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 2024年1月1日至2024年6 月30日		上年同期 2023年1月1日至2023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	58,064,294.82	69.45	45,626,814.78	68.50
2	投资性房地产折旧及摊销	15,963,535.14	19.10	12,980,092.72	19.49
3	税金及附加	6,944,190.63	8.31	5,532,795.11	8.31

4	运营管理服务费	2,505,309.78	3.00	2,265,255.48	3.40
5	管理费用	123,129.70	0.14	199,678.22	0.30
6	其他成本/费用	-	-	-	-
-	合计	83,600,460.07	100.00	66,604,636.31	100.00

注：本期合并基金扩募新购入基础设施项目，上年同期为 2023 年 6 月 8 日起合并基金扩募新购入基础设施项目。

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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年同期 2023 年 1 月 1 日 至 2023 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%	%	72.22	74.56
2	息税折旧前净利率	息税折旧前净利率=(净利润+所得税费用+利息费用+计入本期损益的折旧和摊销)/营业收入	%	86.95	88.46

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，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）。2024 年上半年平均月末可供出租面积为 266,113.00 平方米，平均月末出租面积为 242,202.77 平方米，平均月末出租率为 91.02%，仓库部分平均月末有效租金单价 1.30 元/平方米/天，配套部分平均月末有效租金单价 1.77 元/平方米/天，平均月末租金收缴率为 98.96%，仓库部分平均

月末加权平均剩余租期为 589.30 天,配套部分平均月末加权平均剩余租期为 975.05 天;截至 2024 年 6 月 30 日,期末出租率为 91.50%,仓库部分期末有效租金单价 1.30 元/平方米/天,配套部分期末有效租金单价 1.77 元/平方米/天,期末租金收缴率为 97.92%,仓库部分期末加权平均剩余租期为 591.18 天,配套部分期末加权平均剩余租期为 906.92 天。

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 52,427.79 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)。2024 年上半年平均月末可供出租面积为 52,427.79 平方米,平均月末出租面积为 52,427.79 平方米,平均月末出租率为 100%,仓库部分平均月末有效租金单价 1.29 元/平方米/天,配套部分平均月末有效租金单价 1.79 元/平方米/天,平均月末租金收缴率为 100%,仓库部分平均月末加权平均剩余租期为 1,141.83 天,配套部分平均月末加权平均剩余租期为 1,141.83 天;截至 2024 年 6 月 30 日,期末出租率为 100%,仓库部分期末有效租金单价 1.29 元/平方米/天,配套部分期末有效租金单价 1.79 元/平方米/天,期末租金收缴率为 100%,仓库部分期末加权平均剩余租期为 1,066.00 天,配套部分期末加权平均剩余租期为 1,066.00 天。

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

基础设施项目的全部租金收入统一由租户支付至项目公司运营收支账户。外部管理机构提交的基础设施项目费用支出申请经基金管理人、计划管理人复核确认后,由基金管理人向项目公司资金监管银行发出付款指令及相关付款资料,资金监管银行复核无误后进行划付。

本期基础设施项目经营活动产生的现金流量净额为 65,405,709.66 元。

经营活动现金流入 82,394,374.57 元,其中销售商品、提供劳务收到的现金为 79,442,395.27 元,取得利息收入收到的现金为 358,643.51 元,收到的税费返还为 768,562.57 元,收到其他与经营活动有关的现金为 1,824,773.22 元。

经营活动现金流出 16,988,664.91 元,其中购买商品、接受劳务支付的现金为 5,411,049.18 元,支付的各项税费为 6,981,201.05 元,支付其他与经营活动有关的现金为 4,596,414.68 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,本基金占比较高的客户为深圳市深圳港集团有限公司、深圳盐田港物流服务有限公司。按项目看,现代物流中心租赁面积占比最大的为深圳市深圳港集团有限公司,租赁面积 116,328 平方米,占项目仓储及配套部分总可租赁面

积的 44%，占本基金合计可租赁面积的 36%；世纪物流园项目租赁面积体量较小，较适合有较大租赁面积需求的租户直接进行整租，世纪物流园租赁唯一客户为深圳盐田港物流服务有限公司，租赁面积 52,427.79 平方米，占项目仓储及配套部分总可租赁面积的 100%，占本基金合计可租赁面积的 16%。

深圳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。深圳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，深圳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，海运仓储是深圳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，深圳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，深圳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。由于深圳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，同时深圳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，深圳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深圳港集团，其他面积均租赁予其他非关联租户。

深圳盐田港物流服务有限公司是深圳港集团有限公司下属一家从事综合物流服务和港口配套服务的国际性物流公司。主营业务为港区内客户提供综合物流服务业务，提供报关业务、入仓报关作业、出仓报关作业；为客户提供集装箱运输等物流、仓储业务。经营范围包括无船承运业务、道路货物运输站经营、集装箱租赁服务、集装箱销售、集装箱制造、集装箱维修、机械设备租赁、报关业务、国内货物运输代理、国内集装箱货物运输代理、普通货物仓储服务、装卸搬运、信息咨询服务、国际货物运输代理，其具有较大面积的实际租赁需求，整体承租世纪物流园项目为客户提供仓储物流服务。

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

无。

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

无。

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

无。

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

无。

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

无。

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：中国太平洋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，世纪物流园项目发生 1 起玻璃自爆事件，已完成保险理赔流程，相关受损玻璃已修复完成，该事项未对世纪物流园项目的正常运营造成影响。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

2024 年上半年，包括深圳在内的物流市场整体面临挑战。尽管新增供应的入市速度相比之前几个季度有所放缓，但受到需求增长乏力影响，加剧了深圳物流租赁市场的下行趋势。截至 2024 年上半年，盐田区高标准常温保税仓库租金介于 30 至 42 元/平方米/月之间。

本基金持有的基础设施项目所在区域为深圳市的盐田综合保税区，2024 年上半年，所处行业积极推行的与项目主营业务相关的部分政策。

根据国务院关税税则委员会公告，自 2024 年 1 月 1 日起，对部分商品的进出口关税进行调整，包括对国内短缺的资源、关键设备和零部件实施低于最惠国税率的进口暂定税率，对部分抗癌药、罕见病药等实施零关税，以及提高部分商品进口关税等，旨在促进进出口贸易平衡发展，满足国内市场需求，提升国际竞争力。

根据海关总署公告，2024 年 1 月 1 日起，通过增列海关监管方式代码，规范海关特殊监管区域和保税物流中心监管和统计，提高保税物流的监管效率，促进保税物流业务的发展。

2024 年 2 月 23 日，中央财经委员会第四次会议研究有效降低全社会物流成本问题。会议强调，降低全社会物流成本是提高经济运行效率的重要举措，要优化运输结构，强化“公转铁”、“公转水”，深化综合交通运输体系改革，形成统一高效、竞争有序的物流市场。优化主干线大通道，完善现代商贸流通体系，鼓励发展与平台经济、低空经济、无人驾驶等结合的物流新模式。

2024 年 5 月 11 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，研究有效降低全社会物流成本有关工作。会议指出，现代物流贯通一二三产业，联接生产和消费、内贸和外贸，降低全社会物流成本有利于提高经济运行效率。要进一步优化货物运输结构，大力发展多式联运，深化综合交通运输体系、铁路货运、商贸流通等改革，推进物流数智化发展、绿色化转型，补齐大宗商品物流、冷链物流、农村物流等短板，统筹推进物流成本实质性下降。

2024 年上半年，本基金持有基础设施项目的出租率保持较高水平。未来要在维持出租率稳定的同时实现整体收入达到预期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，持续性完善园区服务管理体系，同时将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。

未来经营计划：

一、积极进行租户账期管理，制定完善的租户管理制度，联合外部管理机构对租户的租金缴纳事项进行及时追踪及综合管理。在租户未来新签、续签租约时，将进一步综合调整租约账期与保证金金额，从而进一步降低租金账期对项目现金流的影响；

二、针对园区日常运营，一方面将联合外部管理机构对基础设施项目主体建筑、设施设备等定期进行巡检和维护，合理规划项目日常性及非日常性维修维护，保持项目资产本身的硬件质量，另一方面通过细化标准化服务流程以提高管理效率和服务体验，提供增值服务和完善配套设施来优化物业服务，为租户提供多方位的解决方案，以提高客户黏性及满意度。通过上述运营管理手段，为未来提升出租率和租金水平提供主动权；

三、针对现有租户租约即将到期时，将联合外部管理机构提前启动续租谈判，根据市场行情以及客户业务情况据实调整招商策略及谈判手段，以维护与客户后续合作；针对园区空置区域，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，提高园区整体的收入预期。基金管理人和外部管理机构将综合考虑租户质量、租户续租意愿及潜在租户情况，充分挖潜在客户资源，强化客户关系管理，缩短空置期，维护出租率水平，降低可能出现的收入损失。

4.11 其他需要说明的情况

报告期内，因深圳港集团内部管理架构调整，本基金关联方、扩募资产世纪物流园的租户深圳市通捷利物流有限公司（“通捷利公司”）被关联方深圳港物流子公司深圳盐田港物流服务有限公司（“深圳盐田港物服”）吸收合并，通捷利公司的资产、业务整体并入深圳盐田港物服，2024年6月13日，通捷利公司与深圳盐田港物服正式完成了吸收合并的工商变更登记。合并后本基金签署的原租赁合同由深圳盐田港物服承接，关联交易主体发生变更，其他条款未发生变化，截止报告日，相关合同方已完成协议换签。

§ 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	941,134.25
4	其他资产	-
5	合计	941,134.25

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

无。

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。

本基金管理人已与仲量联行（北京）房地产资产评估咨询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 8 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 6 名。

红土创新作为基金管理人所管理的基础设施公募 REITs 产品 2 只，累计发行规模共计 35 亿元。2021 年 6 月 21 日，全国首批基础设施公募 REITs 项目之一、深圳证券交易所首单仓储物流基础设施 REITs——红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施投资基金在深交所成功公开发行上市；2022 年 8 月 31 日，全国首批、深交所首单保障性租赁住房基础设施 REITs——红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金在深交所成功公开发行上市；2023 年 6 月 16 日，红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施投资基金扩募发行的基金份额在深交所上市，成为全国首批扩募上市的基础设施 REITs 之一。

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	-	9 年	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
陈锦达	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	10 年	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	硕士

					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，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	-	8 年	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 8 月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

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 2 只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”“深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划”。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、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，并通过投资于专项计划穿透取得了现代物流中心、世纪物流园项目完全所有权。

在本报告期内，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》《深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划标准条款》正常运营。本报告期内，资产支持专项计划进行了 2024 年第一次收益分配。

截至 2024 年 6 月 30 日，本基金持有基础设施项目保持稳定，平均出租率为 92.90%，其中：现代物流中心项目总建筑面积为 320,446.22 平方米，总可租赁面积为 266,113.00 平方米。截至 2024 年 6 月 30 日，出租率为 91.50%。

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 52,427.79 平方米。截至 2024 年 6 月 30 日，出租率为 100%。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

2024 年 4 月 9 日、2024 年 4 月 10 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 50,894,963.16 元，每 10 份基金份额发放红利 0.5337 元人民币，分红比例为 99.99%，收益分配基准日为 2023 年 12 月 31 日，为 2024 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

2024 年上半年，深圳市地区生产总值为 17,302.22 亿元，同比增长 5.9%。上半年，市场销售保持增长，全市社会消费品零售总额 5,072.03 亿元，同比增长 1.0%；网上零售持续增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 3.7%。同时，上半年全市固定资产投资同比增长 8.9%；其中，工业投资增势强劲，增长 49.2%。全市整体经济运行平稳，高质量发展取得新进展。

2、进出口贸易态势向好，增长超三成

2024 年上半年，深圳市进出口 2.2 万亿元，同比增长 31.7%。其中，出口 1.41 万亿元，增长 34.9%，亦为同期历史新高，居同期内地城市首位；进口 7,924.5 亿元，增长 26.5%。从贸易方式看，一般贸易、保税物流均呈两位数增长。上半年，一般贸易方式进出口 1.28 万亿元，增长 46.5%，占同期深圳进出口总值的 58.4%，增速快于深圳市整体 14.8 个百分点；保税物流进出口 5,194.1 亿元，增长 27.5%，占同期深圳进出口总值的 23.6%；加工贸易进出口 3,814.6 亿元，增长 1.8%，

占同期深圳进出口总值的 17.3%。

深圳市对前十大贸易伙伴进出口保持两位数增长水平，对共建“一带一路”国家进出口增长超四成。上半年，东盟、香港地区、美国是深圳市前三大贸易伙伴，分别进出口 3,856.6 亿元、3,178.7 亿元、2,296.7 亿元，分别增长 51.2%、17.2%、30.7%，规模合计占 42.4%。对四至七位的欧盟、台湾地区、韩国、日本进出口分别增长 16.4%、13.9%、42.5%、25.1%，合计占 27.9%。印度、澳大利亚、英国分列八到十位，进出口分别增长 29.9%、38.8%、18.7%。此外，对拉美地区进出口 1,251.7 亿元，增长 41.7%，占 5.7%。其中，对墨西哥、巴西分别增长 41.6%、72.3%。同期，对共建“一带一路”国家进出口 8,068.7 亿元，增长 42.5%；对 RCEP 其他成员进出口 6,378 亿元，增长 44.3%。

3、物流市场总体保持扩张区间

2024 年一季度，物流市场受季节性因素波动明显；进入二季度后，物流市场总体保持扩张区间。4 月需求保持回升，供应链上下游活动活跃度增强，中国物流业景气指数为 52.4%；5 月业务需求增势放缓，指数小幅回落至 51.8%，但继续保持在扩张区间；6 月业务需求和企业经营平稳，指数稳定至 51.6%，预期保持向好。总体来看，中国物流业景气指数连续 4 个月保持扩张，上半年均值与去年同期持平，综合反映出上半年全国物流运行总体平稳，为下半年向好巩固基础。

二、行业走势

项目属于港口高标准仓储物流行业。就仓储物流行业而言，全国仓储物流需求在 2024 年继续调整的阶段：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；2024 年整体新增供应量呈下降趋势，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，2024 年 1-6 月，全国港口完成货物吞吐量 85.63 亿吨，同比增长 4.6%，其中，外贸货物吞吐量 26.89 亿吨，同比增长 8.8%；完成集装箱吞吐量 16,184 万标准集装箱，同比增长 8.5%。但受到目前全球经济复苏动能弱化、国际地缘政治波动影响，出现进出口航线受限，进出口企业航运成本增加，贸易增长存在波动，以及产业转移导致部分港口业务量减少，根据海关 2024 年 1-6 月份深圳进出口情况，深圳对东盟地区、“一带一路”国家贸易大幅增长，对欧美贸易同比增速放缓，贸易增长存在波动，后续行业是否会持续复苏尚有待进一步观察。

伴随着《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。”未来盐田港综保区亦有望伴随着港口竞争力的提升迎来快速发展。

三、市场展望

就 2024 上半年而言，中国经济回升向好的态势明显，深圳作为国内领先的经济和创新中心，物流需求庞大，但受制于当地物流相关用地资源的稀缺性，深圳的高标仓市场规模相较国内其他主要城市更小，区域内市场竞争情况保持稳定。随着深圳高标仓市场面临短期内供应增加和需求减缓的双重压力，租金增长和去化面临一定压力，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变化，2024 年以来，深圳市场整体出租率逐季下降，整体租金价格水平承压，包括盐田子市场在内的多个片区的主要高标仓项目年内均录得租金下行。

未来，就深圳市仓储物流市场而言，后续将有望继续受益于贸易转型、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，叠加新增供应方面相对较为有限，预计深圳市整体市场将持续稳定，空置率将保持稳定的水平。盐田子市场区域内目前暂无新增仓储供给量，伴随区域内客户进出口业务逐步调整，区内企业整体的仓库空仓率有望逐步下降，租金水平有望保持在稳定水平。

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：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	8.5.7.1	66,904,189.53	59,769,305.02
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	50,506,112.92	50,000,000.00
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	3,579,976.65	9,727,197.78
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	2,029,438,459.83	2,059,345,204.83
固定资产	8.5.7.12	17,994.26	21,061.22
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	17,699.07	26,548.65
开发支出	8.5.7.16	-	-
商誉	8.5.7.17	71,596,758.41	71,596,758.41
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	402,398.16	1,394,805.64
资产总计		2,222,463,588.83	2,251,880,881.55
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024年6月30日	上年度末 2023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		5,917,880.09	10,234,792.23
应付托管费		108,741.36	209,910.02
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.7.24	8,420,791.06	3,273,811.82
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	32,605,355.52	32,179,374.69
其他负债	8.5.7.30	17,666,590.96	19,197,911.40
负债合计		64,719,358.99	65,095,800.16
所有者权益:			

实收基金	8.5.7.31	2,254,799,995.60	2,254,799,995.60
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	-97,055,765.76	-68,014,914.21
所有者权益合计		2,157,744,229.84	2,186,785,081.39
负债和所有者权益总计		2,222,463,588.83	2,251,880,881.55

注：报告截止日 2024 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.2627 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：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	8.5.19.1	941,134.25	2,428,581.59
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	2,254,789,900.00	2,254,789,900.00
其他资产		-	-
资产总计		2,255,731,034.25	2,257,218,481.59
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 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		1,631,125.86	3,148,655.78
应付托管费		108,741.36	209,910.02
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		234,117.12	430,400.00
负债合计		1,973,984.34	3,788,965.80
所有者权益：			
实收基金		2,254,799,995.60	2,254,799,995.60
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-1,042,945.69	-1,370,479.81
所有者权益合计		2,253,757,049.91	2,253,429,515.79
负债和所有者权益总计		2,255,731,034.25	2,257,218,481.59

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
		2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、营业总收入		67,356,366.23	61,113,968.83
1. 营业收入	8.5.7.36	66,477,351.10	59,922,896.55
2. 利息收入		372,902.21	1,032,839.38
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.37	506,112.92	158,232.90
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		45,061,540.67	38,446,037.37
1. 营业成本	8.5.7.36	29,906,745.00	25,508,833.59
2. 利息支出	8.5.7.42	-	-
3. 税金及附加	8.5.7.43	8,849,666.79	7,153,331.32
4. 销售费用	8.5.7.44	-	-
5. 管理费用	8.5.7.45	354,579.14	199,678.22
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	8.5.7.46	11,020.79	12,376.85
8. 管理人报酬		5,767,561.50	5,208,799.94
9. 托管费		108,741.36	95,384.74
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	63,226.09	267,632.71
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		22,294,825.56	22,667,931.46
加: 营业外收入	8.5.7.50	40,341.53	-
减: 营业外支出	8.5.7.51	-	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22,335,167.09	22,667,931.46
减: 所得税费用	8.5.7.52	481,055.48	-71,172.49
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		21,854,111.61	22,739,103.95
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		21,854,111.61	22,739,103.95
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		21,854,111.61	22,739,103.95

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: 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024年1月1日至2024 年6月30日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年6月30日
一、收入		53,236,126.62	90,073,930.24
1. 利息收入		10,808.25	81,139.90
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		53,225,318.37	89,992,790.34
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		2,013,629.34	1,789,518.83
1. 管理人报酬		1,631,125.86	1,430,769.22
2. 托管费		108,741.36	95,384.74
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		273,762.12	263,364.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		51,222,497.28	88,284,411.41
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		51,222,497.28	88,284,411.41
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		51,222,497.28	88,284,411.41

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

本报告期：2024年1月1日至2024年6月30日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024年1月1日至 2024年6月30日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023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		79,442,395.27	63,804,893.30
2. 处置证券投资收到的现金净额		-	30,732,353.15
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		373,237.22	1,032,660.85
6. 收到的税费返还		768,562.57	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.1	1,824,773.22	1,513,459.00
经营活动现金流入小计		82,408,968.28	97,083,366.30
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		5,411,049.18	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		8,829,114.98	9,074,829.39
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.2	10,138,621.43	7,232,404.37
经营活动现金流出小计		24,378,785.59	21,728,301.21
经营活动产生的现金流量净额		58,030,182.69	75,355,065.09
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
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
投资活动产生的现金流量净额		-	-365,983,371.36
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		50,894,963.16	84,999,903.47
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		50,894,963.16	84,999,903.47

筹资活动产生的现金流量净额		-50,894,963.16	329,800,092.13
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		7,135,219.53	39,171,785.86
加：期初现金及现金等价物余额		59,768,866.28	109,664,920.24
六、期末现金及现金等价物余额		66,904,085.81	148,836,706.10

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

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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		53,225,318.37	89,992,790.34
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		10,966.24	81,000.90
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		53,236,284.61	90,073,791.24
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		3,828,610.80	3,479,048.88
经营活动现金流出小计		3,828,610.80	418,278,948.88
经营活动产生的现金流量净额		49,407,673.81	-328,205,157.64
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		50,894,963.16	84,999,903.47
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		50,894,963.16	84,999,903.47
筹资活动产生的现金流量净额		-50,894,963.16	329,800,092.13
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-

影响			
四、现金及现金等价物净增加额		-1,487,289.35	1,594,934.49
加：期初现金及现金等价物余额		2,428,321.88	1,645,296.86
五、期末现金及现金等价物余额		941,032.53	3,240,231.35

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日							所有者权益合计
	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	
一、上期期末余额	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-68,014,914.21	2,186,785,081.39
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	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-68,014,914.21	2,186,785,081.39
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-29,040,851.55	-29,040,851.55
（一）综合收	-	-	-	-	-	-	21,854,111.61	21,854,111.61

益总额								
(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	-	-	-	-	-	-	-50,894,963.16	-50,894,963.16
(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	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-97,055,765.76	2,157,744,229.84
项目	上年度可比期间 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 期初 余额	1,840,000,000.00	-	-	-	-	-	17,042,061.70	1,857,042,061.70
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

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	2,254,799,99 5.60	-	-	-1,370,47 9.81	2,253,429,5 15.79
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,254,799,99 5.60	-	-	-1,370,47 9.81	2,253,429,5 15.79
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	327,534.1 2	327,534.12
(一) 综合收益总额	-	-	-	51,222,49 7.28	51,222,497. 28
(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	-	-	-	-50,894,9 63.16	-50,894,963 .16
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,254,799,99 5.60	-	-	-1,042,94 5.69	2,253,757,0 49.91
项目	上年度可比期间 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	1,840,000.00	-	-	-1,793,845.44	1,838,206.15
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	1,838,206.15
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

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.4 财务报表由下列负责人签署：

冀洪涛

周厚桥

焦小川

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

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深圳港物流发展有限公司(以下简称“深圳港物流”)。

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 953,629,628.00 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(于 2023 年 3 月 8 日更名为“深圳港集团有限公司”，以下简称“深圳港集

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》自深圳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(于 2022 年 4 月 7 日更名为“深圳市盐田港国际商贸物流有限公司”,以下简称“国际商贸物流”)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,深圳港物流自国际商贸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》自深圳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》自深圳港集团取得 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》自深圳港物流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,股权转让对价为 204,526,742.65 元。于 2023 年 5 月

26 日，盐港世纪物流与盐港世纪物流运营公司签署《借款合同》，盐港世纪物流向盐港世纪物流运营公司提供借款人民币 246,930,000.00 元(以下简称“目标债权”)。根据盐港世纪物流、深创投红土资管、盐港世纪物流运营公司及盐港世纪物流于 2023 年 6 月 5 日签署的《债权转让协议》，自专项计划设立日起，专项计划取得对盐港世纪物流的目标债权及其对应的全部权益，债权转让对价为人民币 246,930,000.00 元。

于 2023 年 9 月 8 日，盐港世纪物流与盐港世纪物流运营公司签署《吸收合并协议》，并于 2023 年 11 月 22 日完成吸收合并。吸收合并之后，盐港世纪物流运营公司的主体资格消灭，盐港世纪物流作为合并完成后的存续公司承继盐港世纪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/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

本集团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、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定(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

本集团本报告期的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团本报告期末的合并及个别财务状况以及本集团本报告期间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

本集团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

本集团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

本集团本报告期未发生会计估计变更。

8.5.5.3 差错更正的说明

本集团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，本基金及专项计划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。

本集团内项目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 2024 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	56,904,189.53
其他货币资金	10,000,000.00
小计	66,904,189.53
减：减值准备	-
合计	66,904,189.53

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	56,904,085.81
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	103.72
小计	56,904,189.53
减：减值准备	-
合计	56,904,189.53

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 2024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	50,506,112.92	50,506,112.92	-
其他	-	-	-
小计	50,506,112.92	50,506,112.92	-
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 2024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	50,506,112.92	50,506,112.92	-

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 2024年6月30日
1年以内	3,579,976.65
1—2年	-
小计	3,579,976.65
减：坏账准备	-
合计	3,579,976.65

8.5.7.7.2 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
深圳华迅众联物流有限公司	661,687.14	18.48	-	661,687.14
德迅(中国)货运代理有限公司深圳分公司	640,156.00	17.88	-	640,156.00
深圳市威鸣创新国际物流有限公司	632,279.19	17.66	-	632,279.19
深圳市丰溢国际物流有限公司	315,491.27	8.81	-	315,491.27
深圳市金胜丰	93,814.75	2.62	-	93,814.75

国际物流有限公司				
合计	2,343,428.35	65.45	-	2,343,428.35

8.5.7.8 存货

8.5.7.8.1 存货分类

无。

8.5.7.9 合同资产

8.5.7.9.1 合同资产情况

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	2,191,656,101.28	-	-	2,191,656,101.28
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	2,191,656,101.28	-	-	2,191,656,101.28
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	132,310,896.45	-	-	132,310,896.45
2. 本期增加金额	29,906,745.00	-	-	29,906,745.00

本期计提	29,906,745.00	-	-	29,906,745.00
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	162,217,641.45	-	-	162,217,641.45
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	2,029,438,459.83	-	-	2,029,438,459.83
2. 期初账面价值	2,059,345,204.83	-	-	2,059,345,204.83

8.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
固定资产	17,994.26
固定资产清理	-
合计	17,994.26

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	-	-	-	-	23,911.35	23,911.35
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	23,911.35	23,911.35
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	2,850.13	2,850.13
2. 本期增加金额	-	-	-	-	3,066.96	3,066.96
本期计提	-	-	-	-	3,066.96	3,066.96
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	-	-	-	-	5,917.09	5,917.09
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	17,994.26	17,994.26
2. 期初账面价值	-	-	-	-	21,061.22	21,061.22

8.5.7.13 在建工程

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

单位：人民币元

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	35,398.23	35,398.23
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
内部研发	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	35,398.23	35,398.23
二、累计摊销						
1. 期初余额	-	-	-	-	8,849.58	8,849.58
2. 本期增加金额	-	-	-	-	8,849.58	8,849.58
本期计提	-	-	-	-	8,849.58	8,849.58

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	-	-	-	-	17,699.16	17,699.16
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	17,699.07	17,699.07
2. 期初账面价值	-	-	-	-	26,548.65	26,548.65

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

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
盐港世纪物流	71,596,758.41	-	-	71,596,758.41
合计	71,596,758.41	-	-	71,596,758.41

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 2024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	123,593,738.44	30,898,434.61
公允价值变动	-	-
收入按照直线法核算	6,827,683.64	1,706,920.91
合计	130,421,422.08	32,605,355.52

8.5.7.19.3 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 2024年6月30日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	90,606,273.38
合计	90,606,273.38

8.5.7.19.4 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 2024年6月30日	备注
2026年	9,901,911.65	-
2027年	42,044,835.20	-
2028年	19,652,537.19	-
2029年	19,006,989.34	-
合计	90,606,273.38	-

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 2024年6月30日
其他流动资产	402,398.16
合计	402,398.16

注：无。

8.5.7.20.2 预付账款

8.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

8.5.7.20.3 其他应收款

8.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

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。

8.5.7.23 应付职工薪酬

8.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

8.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024年6月30日
增值税	1,980,882.38
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	134,856.67
教育费附加	57,795.71
房产税	5,968,912.36
土地使用税	209,713.38
土地增值税	-
地方教育费附加	38,530.47
印花税	30,100.09
其他	-
合计	8,420,791.06

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。

8.5.7.27 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 2024年6月30日
其他应付款	13,123,620.78
预收账款	4,542,970.18
合计	17,666,590.96

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 2024年6月30日
预收关联方租金	4,542,970.18
预收非关联方租金	-
合计	4,542,970.18

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 2024年6月30日
非关联方押金及保证金	6,747,126.83

关联方押金及保证金	5,269,465.41
应付深圳港集团代垫款项	490,041.10
应付中介机构费	352,349.44
其他	264,638.00
合计	13,123,620.78

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
深圳港集团有限公司	3,265,556.75	押金保证金
深圳盐田港物流服务有限公司	2,003,908.66	押金保证金
深圳华迅众联物流有限公司	1,071,335.00	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
深圳市丰溢国际物流有限公司	401,856.00	押金保证金
合计	7,860,580.41	

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	953,629,628.00	2,254,799,995.60
本期末	953,629,628.00	2,254,799,995.60

8.5.7.32 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	-68,014,914.21	-	-68,014,914.21
本期利润	21,854,111.61	-	21,854,111.61
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	-50,894,963.16	-	-50,894,963.16
本期末	-97,055,765.76	-	-97,055,765.76

8.5.7.33 营业收入和营业成本

项目	本期 2024年1月1日至2024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	27,411,863.92	-	27,411,863.92
关联方租赁收入	19,054,192.72	7,761,296.28	26,815,489.00
关联方综合管理服务收入	8,649,114.08	3,600,884.10	12,249,998.18
合计	55,115,170.72	11,362,180.38	66,477,351.10

营业成本	-	-	-
投资性房地产折旧	24,667,522.74	5,239,222.26	29,906,745.00
合计	24,667,522.74	5,239,222.26	29,906,745.00

8.5.7.34 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
货币市场基金分红收入	506,112.92
合计	506,112.92

8.5.7.35 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
增值税	1,701,317.99
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	547,957.33
教育费附加	234,838.85
房产税	5,968,912.36
土地使用税	209,713.38
土地增值税	-
地方教育费附加	156,559.27
印花税	30,367.61
其他	-
合计	8,849,666.79

8.5.7.36 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
中介机构费	329,211.45
其他	25,367.69
合计	354,579.14

8.5.7.37 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
银行手续费	11,020.79
其他	-
合计	11,020.79

8.5.7.38 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
信息披露费	59,672.34
其他	3,553.75
合计	63,226.09

8.5.7.39 营业外收入

8.5.7.40 所得税费用

8.5.7.40.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	481,055.48
合计	481,055.48

8.5.7.40.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
利润总额	22,335,167.09
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	-4,144,163.63
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-126,528.23
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	4,751,747.34
合计	481,055.48

8.5.7.41 现金流量表附注

8.5.7.41.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
收到租赁保证金	1,824,723.22
其他	50.00
合计	1,824,773.22

8.5.7.41.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
管理费	4,823,743.05
托管费	209,910.02
中介机构费	625,000.00
消防费	187,006.90
维修费	330,471.15
退还租赁保证金	3,822,343.28
其他	140,147.03
合计	10,138,621.43

8.5.7.42 现金流量表补充资料

8.5.7.42.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	21,854,111.61
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	3,066.96
投资性房地产折旧	29,906,745.00
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	8,849.58
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）	425,980.83
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）	7,139,963.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,308,534.91
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	58,030,182.69
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	66,904,085.81
减：现金的期初余额	59,768,866.28
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	7,135,219.53

8.5.7.42.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期
	2024年1月1日至2024年6月30日
一、现金	66,904,085.81
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	56,904,085.81
可随时用于支付的其他货币资金	10,000,000.00
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	66,904,085.81
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	-

8.5.8 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 合并成本及商誉

8.5.8.1.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债

8.5.8.2 同一控制下企业合并

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	非同一控制下企业合并
盐港世纪物流	深圳	深圳	仓储物流	-	100.00	非同一控制下企业合并

8.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

8.5.10.2 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。

8.5.10.3 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。

8.5.11 关联方关系

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

8.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
红土创新基金管理有限公司（“红土创新基金”）	基金管理人
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人
深创投红土资产管理（深圳）有限公司（“深创投红土资管”）	专项计划的计划管理人
深圳港集团有限公司（“深圳港集团”）	原始权益人
深圳市深圳港物流发展有限公司（“深圳港物流”）	外部管理机构、深圳港集团的全资子公司、扩募原始权益人
深圳盐田港物流服务有限公司（“深圳盐田港物服”）	深圳港物流的控股子公司
深圳市深圳港资本有限公司（“深圳港资本”）	持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人、深圳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。

8.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.12.1 关联采购与销售情况

8.5.12.1.1 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期	上年度可比期间
		2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
深圳港集团	综合管理服务	8,649,114.08	8,154,994.13
深圳盐田港物服	综合管理服务	3,600,884.10	460,113.00

合计	-	12,249,998.18	8,615,107.13
----	---	---------------	--------------

8.5.12.2 关联租赁情况

8.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
深圳港集团	房屋租赁	19,054,192.72	18,504,604.34
深圳盐田港物服	房屋租赁	7,761,296.28	991,721.18
合计	-	26,815,489.00	19,496,325.52

8.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.12.4 关联方报酬

8.5.12.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	5,767,561.50	5,208,799.94
其中：固定管理费	3,262,251.72	2,943,544.46
浮动管理费	2,505,309.78	2,265,255.48
支付销售机构的客户维护费	322.10	324.00

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基金净值的 0.15% 乘以本专项计划净资产占基金投资的所有专项计划的净资产合计值的比例按日计提，具体计算方法如下：

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

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《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

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。

K 为计提日所在年度的上一自然年度本专项计划《年度资产管理报告》中披露的经审计的专项计划净资产,特别地,就本专项计划设立当年,K为本专项计划设立时的募集规模。

P 为计提日红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金投资的所有专项计划净资产的合计值,其中任一专项计划的净资产均以计提日所在年度的上一自然年度该专项计划《年度资产管理报告》中披露的经审计的专项计划净资产为准,特别地,就任一专项计划设立当年,其净资产为该专项计划设立时的募集规模。另外,因基金投资专项计划的情况发生改变导致专项计划净资产的合计值在年度内有所变动的,K/P(即各专项计划净资产占比)应根据实际情况进行调整,分段计算。

2. 浮动管理费

支付外部管理机构深圳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×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×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)×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。

8.5.12.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	108,741.36	95,384.74

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。

8.5.12.5 各关联方投资本基金的情况

8.5.12.5.1 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 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(%)
深圳市	160,000,	16.78	-	-	-	160,00	16.78

深圳港资本有限公司	000.00					0,000.00	
深国际控股(深圳)有限公司	116,608,889.00	12.23	-	-	-	116,608,889.00	12.23
深圳市深圳港物流发展有限公司	78,351,112.00	8.22	-	-	-	78,351,112.00	8.22
合计	354,960,001.00	37.23	-	-	-	354,960,001.00	37.23
上年度可比期间 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 (%)
深圳市盐田港资本有限公司	160,000,000.00	20.0000	-	-	-	160,000,000.00	16.7800
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	12.2300
盐田港物流有限公司	-	-	78,351,112.00	-	-	78,351,112.00	8.2200
合计	272,000,000.00	34.0000	82,960,001.00	-	-	354,960,001.00	37.2300

8.5.12.6 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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	56,904,189.53	372,902.21	148,837,743.17	672,942.26
合计	56,904,189.53	372,902.21	148,837,743.17	672,942.26

8.5.13 关联方应收应付款项

8.5.13.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024年6月30日	上年度末 2023年12月31日
基金管理费	红土创新基金	1,631,125.86	3,148,655.78
基金管理费	深创投红土资管	1,631,125.86	1,675,087.27
基金管理费	深圳港物流	2,655,628.37	5,411,049.18
基金托管费	招商银行	108,741.36	209,910.02
押金及保证金	深圳港集团	3,265,556.75	3,265,556.75
押金及保证金	深圳盐田港物服	2,003,908.66	1,908,484.44
预收租金	深圳港集团	2,078,246.34	-
预收租金	深圳盐田港物服	2,464,723.84	2,279,296.12
代垫款项	深圳港集团	490,041.10	490,041.10
合计	-	16,329,098.14	18,388,080.66

8.5.14 期末（2024年06月30日）基金持有的流通受限证券

8.5.14.1 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

8.5.15 收益分配情况

8.5.15.1 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	2024年4 月3日	2024年4月3 日	0.5337	50,894,963.16	99.99	-
合计				50,894,963.16	99.99	-

8.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.16 金融工具风险及管理

8.5.16.1 信用风险

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，应收账款和其他应收款等。

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，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

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。

8.5.16.2 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。

8.5.16.3 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 2024 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 2.80% (2023 年 12 月 31 日：2.29%)。如果其他因素保持不变，因此市场利率的变化对本集团无重大影响 (2023 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 2024 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 (2023 年 12 月 31 日：同)。

8.5.17 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 2024 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(2023 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。

8.5.18 个别财务报表重要项目的说明

8.5.18.1 货币资金

8.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	941,134.25
其他货币资金	-
小计	941,134.25
减：减值准备	-
合计	941,134.25

8.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	941,032.53

定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	101.72
小计	941,134.25
减：减值准备	-
合计	941,134.25

8.5.18.2 长期股权投资

8.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024 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

8.5.18.2.2 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	2,254,789,900.00	-	-	2,254,789,900.00	-	-

§ 9 评估报告

9.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

不涉及。

9.2 评估报告摘要

不涉及。

9.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

不涉及。

§ 10 基金份额持有人信息

10.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 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 (%)
49,171	19,394.15	880,334,299.00	92.31	73,295,329.00	7.69
上年度末 2023 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 (%)
54,038	17,647.39	875,516,539.00	91.81	78,113,089.00	8.19

10.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 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	嘉实基金—东兴证券股份有限公司—嘉实基金睿鑫单一资产管理计划	34,484,196.00	3.62
4	中国东方资产管理股份有限公司	31,884,500.00	3.34
5	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
6	中国银河证券股份有限公司	21,525,812.00	2.26
7	西部证券股份有限公司	20,000,000.00	2.10
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 单一资产管理计划	17,158,871.00	1.80
9	宏源汇智投资有限公司	14,814,814.00	1.55

10	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	14,202,828.00	1.49
合计		347,466,557.00	36.44
上年度末 2023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	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	东兴证券股份有限公司	25,342,465.00	2.66
5	中国银河证券股份有限公司	24,399,224.00	2.56
6	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
7	中国国际金融股份有限公司	21,098,197.00	2.21
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 单一资产管理计划	20,640,097.00	2.16
9	西部证券股份有限公司	20,000,000.00	2.10
10	中铁信托有限责任公司—中铁信托—锦信 44 号集合资金信托计划	18,082,168.00	1.90
合计		354,957,687.00	37.22

10.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市深圳港资本有限公司	160,000,000.00	16.78
2	深圳市深圳港物流发展有限公司	78,351,112.00	8.22
3	深国际控股（深圳）有限公司	4,608,889.00	0.48
4	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
5	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任	4,148,000.00	0.43

	保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划		
6	国泰君安证券股份有限公司	4,148,000.00	0.43
7	华鑫证券一和谐健康保险股份有限公司一华鑫证券鑫源 7 号	4,148,000.00	0.43
8	华鑫国际信托有限公司一华鑫信托·华盈 17 号(混合配置)集合资金信托计划	4,148,000.00	0.43
9	中航基金一北京银行一中航基金 REITs 京彩 1 号集合资产管理计划	4,148,000.00	0.43
10	中诚信托有限责任公司一中诚信托一嘉信 7 号集合资金信托计划	4,148,000.00	0.43
11	中国中金财富证券有限公司	4,148,000.00	0.43
合计		276,144,001.00	28.96
上年度末 2023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	16.78
2	深圳市盐田港物流有限公司	78,351,112.00	8.22
3	深国际控股(深圳)有限公司	4,608,889.00	0.48
4	光大证券资管一光大银行一光证资管诚享 6 号集合资产管理计划	4,148,000.00	0.43
4	华金证券一国任财产保险股份有限公司一华金证券国任保险 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
4	国泰君安证券股份有限公司	4,148,000.00	0.43
4	华鑫证券一和谐健康保险股份有限公司一华鑫证券鑫源 7 号	4,148,000.00	0.43
4	华鑫国际信托有限公司一华鑫信托·华盈 17 号(混合配置)集合资金信托计划	4,148,000.00	0.43
4	中航基金一北京银行一中航基金 REITs 京彩 1 号集合资产管理计划	4,148,000.00	0.43
4	中诚信托有限责任公司一中诚信托一嘉信 7 号集合资金信托计划	4,148,000.00	0.43
4	中国中金财富证券有限公司	4,148,000.00	0.43

合计		276,144,001.00	28.96
----	--	----------------	-------

10.4 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	2,093.00	0.00

§ 11 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	953,629,628.00
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	953,629,628.00

§ 12 重大事件揭示

12.1 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。

12.2 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

本报告期基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

12.3 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。

12.4 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。

12.5 基金投资策略的改变

本报告期内本基金投资策略未改变。

12.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

2024 年 6 月 29 日，基金管理人发布红土创新基金管理有限公司旗下基金改聘会计师事务所公告，本基金会计师事务所由普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)改聘为安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)。

12.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

不涉及。

12.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

12.8.1 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。

12.8.2 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。

12.9 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关于 2023 年下半年主要运营数据的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2024 年 1 月 9 日
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关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2024 年 1 月 11 日
3	关于指定红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金主流流动性服务商的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2024 年 1 月 17 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交易情况的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2024 年 2 月 20 日
5	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金更换存续期评估机构公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2024 年 3 月 1 日
6	关于红土创新盐田港 REIT 运营管理机构企业名称变更的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2024 年 3 月 9 日
7	红土创新基金管理有限公司关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2024 年 3 月 30 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关于召开 2023 年年度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2024 年 4 月 4 日
9	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、规定报社及本公司网站	2024 年 6 月 29 日
10	红土创新基金管理有限公司旗下基金改聘会计师事务所公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本	2024 年 6 月 29 日

	公司网站	
--	------	--

§ 13 影响投资者决策的其他重要信息

§ 14 备查文件目录

14.1 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

14.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

14.3 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

2024 年 8 月 30 日