

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施 证券投资基金 2026 年中期报告

2026 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：2026 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、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期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 2026 年 8 月 28 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日。

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 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	8
2.4 基金管理人和运营管理机构	8
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	9
2.7 信息披露方式	9
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	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 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	12
3.7 报告期内发生的关联交易	12
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	12
§ 4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2 不动产项目所属行业情况	17
4.3 不动产项目运营相关财务信息	24
4.4 项目公司经营现金流	27
4.5 项目公司对外借入款项情况	29
4.6 不动产项目投资情况	29
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	29
4.8 不动产项目相关保险的情况	29
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	30
4.10 其他需要说明的情况	30
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	30
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	30
5.2 投资组合报告附注	30
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	30
§ 6 回收资金使用情况	31
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	31

§ 7 管理人报告	31
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	31
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	33
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	34
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	36
§ 8 运营管理机构报告	36
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	36
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	37
§ 9 其他业务参与人履职报告	38
9.1 托管人报告	38
9.2 资产支持证券管理人报告	38
9.3 原始权益人报告	40
§ 10 中期财务报告（未经审计）	40
10.1 资产负债表	40
10.2 利润表	43
10.3 现金流量表	46
10.4 所有者权益变动表	48
10.5 报表附注	52
§ 11 评估报告	80
11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	80
11.2 评估报告摘要	80
11.3 重要评估参数发生变化的情况说明	80
11.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	80
11.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	81
11.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	81
11.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	81
11.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	81
§ 12 基金份额持有人信息	81
12.1 基金份额持有人户数及持有人结构	81
12.2 不动产基金前十名流通份额持有人	81
12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	82
12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	83
§ 13 不动产基金份额变动情况	83
§ 14 重大事件揭示	83
14.1 基金份额持有人大会决议	83
14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	83
14.3 不动产基金投资策略的改变	83
14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	83
14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	83

14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	84
14.7 其他重大事件	84
§ 15 影响投资者决策的其他重要信息	85
§ 16 备查文件目录	85
16.1 备查文件目录	85
16.2 存放地点	85
16.3 查阅方式	85

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

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不动产项目完全所有权，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，以获取不动产项目运营收入等稳定现金流及不动产资产增值为主要目的。
投资策略	（一）不动产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不动产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不动产资产的基本面（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。对拟购入的不动产项目，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不动产项目的购入提供专业服务。对于拟出售已持有的不动产项目，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，评估不动产项目出售的必要性和可行性，制定不动产项目出售方案并负责实施。 （二）固定收益资产投资策略 本基金投资专项计划以外的剩余资产，应当投资于利率债、AAA 级信用债，或货币市场工具。在不影响基金当期收益分配的前提下，本基金将采用持有到期策略构建投资组合，以获

	取相对确定的目标收益。本基金将对利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的资产投资组合久期做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。 （三）不动产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不动产项目运营管理工作，基金管理人将对外部管理机构的工作进行监督。 （四）不动产项目的更新改造策略 基金管理人聘请运营管理机构根据不动产项目的特性制定和实施不动产项目的更新计划，确保不动产项目处于良好可使用状态。对于可显著提升不动产项目使用效益，提升不动产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不动产项目的更新改造提供专业服务。 （五）基金的融资策略 基金管理人将审慎判断不动产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，并使得不动产基金的融资金额、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。
风险收益特征	本基金在《基金合同》存续期内通过不动产支持证券投资于不动产项目，以获取不动产项目收益为目标，主动运营管理项目。本基金的现金流波动与不动产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
运营管理机构	深圳市深圳港物流发展有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：现代物流中心项目

项目公司名称	深圳市盐港现代物流发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁服务
不动产项目地理位置	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

不动产项目名称：世纪物流园项目

项目公司名称	深圳市盐港世纪物流发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁服务
不动产项目地理位置	深圳市盐田区沿港路明珠道世纪物流园

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第一次扩募	2023 年 06 月 16 日	定向扩募	414, 799, 99 5. 60	-

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		红土创新基金管理有限公司	深圳市深圳港物流发展有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	殷喆	张昱昊
	职务	督察长	总经理
	联系方式	0755-33011858	0755-25293990
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	深圳市盐田区盐田综合保税区现代物流中心综合办公楼 3 楼
邮政编码		518048	518083
法定代表人		何琨	张昱昊

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	深创投红土资产管理（深圳）有限公司	招商银行股份有限公司
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	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	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	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	518040	518048	518040

法定代表人	缪建民	何琨	缪建民
-------	-----	----	-----

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	—	—
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	—	—

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.htcxfund.com
不动产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

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	57,938,134.18
本期净利润	15,071,375.32
本期经营活动产生的现金流量净额	45,157,586.22
本期现金流分派率（%）	1.98
年化现金流分派率（%）	4.00
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	2,039,436,863.33
期末不动产基金净资产	1,980,770,320.09
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	102.96

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.0771
期末不动产基金份额公允价值参考净值	—

3.3 不动产基金收益分配情况

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	42,163,230.81	0.0442	-
2025 年	92,586,147.23	0.0971	-
2024 年	94,627,424.48	0.0992	-
2023 年	97,182,027.60	0.1019	-

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	21,160,896.86	0.0222	对应所属期间为 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
2025 年	93,931,986.95	0.0985	对应所属期间为 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
2024 年	122,998,409.67	0.1290	对应所属期间为 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日
2023 年	131,279,369.55	0.1548	对应所属期间为 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

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	15,071,375.32	-
本期折旧和摊销	29,487,300.48	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-537,088.80	-
本期息税折旧及摊销前利润	44,021,587.00	-
调增项		
1-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	534,671.47	-
调减项		
1-预留资本性支出	-543,027.66	-

2-不可预见费用	-1,850,000.00	-
本期可供分配金额	42,163,230.81	-

注：基于本基金管理人的审慎判断，对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。其中，预留资本性支出主要拟用于不动产资产的大修支出及更新改造支出，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盐港现代物流当期营业收入的 1%及盐港世纪物流当期营业收入的 0.7%，对应本报告期内预留金额为人民币 543,027.66 元；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金额为人民币 1,850,000.00 元。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

上年同期可供分配金额为 47,801,035.24 元，本期可供分配金额为 42,163,230.81 元，较上年同期下降 11.79%。主要原因如下：

本基金首发项目现代物流中心以及扩募项目世纪物流园，分别与深圳港集团有限公司（以下简称：深圳港集团）以及深圳盐田港物流服务有限公司（以下简称：物服公司）签署的租赁合同面积，分别占现代物流中心项目以及世纪物流园项目可租赁面积的 44%以及 100%。根据合同约定分别于 2025 年 11 月及 2026 年 6 月对对续约租金进行商定，其中深圳港集团的租金由仓库 37.91 元/平方米/月、配套办公 50.55 元/平方米/月调降至仓库 35.53 元/平方米/月、配套办公 47.37 元/平方米/月；物服公司的租金由仓库 36.50 元/平方米/月、配套办公 50.70 元/平方米/月调降至仓库 33.00 元/平方米/月、配套办公 45.84 元/平方米/月，导致报告期内收入同比下降。

上年同期由于关税政策变动的的影响，盐田港口进出口的货物出现了积压，项目出租率暂时维持在相对较高的水平。本报告期期末出租率为 94.64%，较去年同期期末出租率 96.70%有所下降；报告期内的月平均出租率为 92.53%，亦较去年同期月平均出租率 94.37%有所下降。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

基于本基金管理人的审慎判断，对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。其中，预留资本性支出主要拟用于不动产资产的大修支出及更新改造支出，不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出。

上年同期，本基金预留资本性支出金额为人民币 599,160.48 元，预留不可预见费用金额为人民币 1,850,000.00 元。截至报告期末，本基金未发生资本性支出和其他不可预见事项，该部分预留金额尚未使用。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 1,477,897.58 元，资产支持证券管理人管理费 1,477,897.58 元，基金托管人托管费 98,527.35 元，运营管理机构固定管理费 2,254,739.76 元。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

本基金的关联交易坚持公允的市场化原则，定价政策及依据与非关联方一致。对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“10.5.11 关联方关系”和“10.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”部分。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

报告期内，两个不动产项目公司运营情况良好，经营情况稳定，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。截至 2026 年 6 月 30 日，本基金持有的两个不动产项目综合出租率为 94.64%，其中现代物流中心为 93.59%，世纪物流园为 100.00%。

1、现代物流中心项目

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）。2026 年上半年底仓库及配套的有效租金单价分别为 38.42 元/平方米/月及 52.06 元/平方米/月，2026 年上半年到期租赁面积为 34,153.20 平方米，签署租赁面积为 40,652.20 平方米，项目 2026 年上半年底出租率为 93.59%，租金收缴率为 99.98%。

2、世纪物流园项目

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）。2026 年上半年底仓库及配套的有效租金单价分别为 36.62 元/平方米/月及 50.87 元/平方米/月，2026 年上半年内无到期租赁面积及签署租赁面积，租赁期限到期日为 2027 年 5 月 31 日，项目 2026 年上半年底出租率为 100%，租金收缴率为 100%。

世纪物流园项目与深圳市盐田港物流服务有限公司（“物服公司”）所签署租赁合同正常履行完四个租赁年度，第四个租赁年度仓库租金为 36.50 元/平方米/月，配套办公租金为 50.70 元/平方米/月。根据合同约定并结合市场租金的变化，经基金管理人与物服公司的多次沟通后，与物服公司磋商达成一致，最终确定第五个租赁年度仓库租金为 33.00 元/平方米/月，配套办公租金为 45.84 元/平方米/月。物服公司 2026 年续租租金水平虽较 2025 年租金有所下调，但该租赁价格符合年度评估报告的价格区间，符合市场变化情况，并好于当前市场租赁平均水平。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30日)	同比（%）
1	可出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	318,540.79	318,540.79	0.00
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	301,474.79	308,018.27	-2.12
3	出租率	报告期末时点出租率	%	94.64	96.70	-2.13

4	有效租金单价 -仓库	报告期末时点生效合同的有效租金单价（含税） =租约内应收租金总额/ 实际出租面积/加权平均 总租期	元/平方 米/月	38.03	37.63	1.06
5	有效租金单价 -配套	报告期末时点生效合同的有效租金单价（含税） =租约内应收租金总额/ 实际出租面积/加权平均 总租期	元/平方 米/月	52.01	53.38	-2.57
6	平均租金单价 -仓库	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方 米/月	38.30	38.09	0.55
7	平均租金单价 -配套	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方 米/月	52.14	53.47	-2.49
8	租金收缴率	报告期实收租金/报告期 应收租金	%	99.98	99.96	0.02
9	加权剩余租期 -仓库	报告期末时点生效合同的加权剩余租期=Σ租约 i的剩余租期*租约i的租 约面积/租约总面积	天	340.00	476.00	-28.57
10	加权剩余租期 -配套	报告期末时点生效合同的加权剩余租期=Σ租约 i的剩余租期*租约i的租 约面积/租约总面积	天	296.00	617.00	-52.03

注：本报告期末仓库与配套加权剩余租期减少，主要原因系深圳港集团有限公司、深圳盐田港物流服务有限公司的租赁合同在报告期内正常履行，导致加权剩余租期正常缩短。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：序号：1 项目名称：现代物流中心项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30日)	同比（%）
1	可出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	266,113.00	266,113.00	0.00
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	249,047.00	255,590.48	-2.56
3	出租率	报告期末时点出租率	%	93.59	96.05	-2.56

4	有效租金单价-仓库	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价（含税）=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/月	38.42	37.71	1.88
5	有效租金单价-配套	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价（含税）=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/月	52.06	53.44	-2.58
6	平均租金单价-仓库	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	38.60	37.87	1.93
7	平均租金单价-配套	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	52.15	53.45	-2.43
8	租金收缴率	报告期实收租金/报告期应收租金	%	99.98	99.95	0.03
9	加权剩余租期-仓库	报告期末时点生效合同的加权剩余租期=Σ租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	341.00	426.00	-19.95
10	加权剩余租期-配套	报告期末时点生效合同的加权剩余租期=Σ租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	294.00	613.00	-52.04

注：本报告期末仓库与配套加权剩余租期减少，主要原因系深圳港集团有限公司的租赁合同在报告期内正常履行，导致加权剩余租期正常缩短。

不动产项目名称：序号：2 项目名称：世纪物流园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026年1月1日至2026年6月30日)/报告期末(2026年6月30日)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6月30日)	同比(%)
1	可出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	52,427.79	52,427.79	0.00
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	52,427.79	52,427.79	0.00
3	出租率	报告期末时点出租率	%	100.00	100.00	0.00
4	有效租金单价-仓库	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价（含税）=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/月	36.62	37.36	-1.98

5	有效租金单价-配套	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价（含税）=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/月	50.87	51.90	-1.98
6	平均租金单价-仓库	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	37.24	38.80	-4.02
7	平均租金单价-配套	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	51.73	53.90	-4.03
8	租金收缴率	报告期实收租金/报告期应收租金	%	100.00	100.00	0.00
9	加权剩余租期-仓库	报告期末时点生效合同的加权剩余租期=Σ租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	336.00	701.00	-52.07
10	加权剩余租期-配套	报告期末时点生效合同的加权剩余租期=Σ租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	336.00	701.00	-52.07

注：本报告期末仓库与配套加权剩余租期减少，原因系深圳盐田港物流服务有限公司的租赁合同在报告期内正常履行，导致加权剩余租期正常缩短。

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，现代物流中心项目总客户数量为 24 户，以第三方物流为主，租赁面积合计占比 98%。世纪物流园项目租户数量为 1 户，租赁面积合计占比 100%。首发及扩募资产租户主要结构与片区的产业定位匹配，具有较强的产业集聚性，保障了不动产项目租户的稳定性。

本基金单一租金收入占比超过基金总收入 10%的客户分别为深圳港集团有限公司及深圳盐田港物流服务有限公司。本报告期内，项目前五大客户的具体情况如下：

序号	项目名称	客户名称	金额（元）	占本基金全部收入比例（%）
1	现代物流中心	客户 1	23,919,185.14	41.28
2		客户 2	4,420,262.71	7.63
3		客户 3	2,913,708.31	5.03
4		客户 4	2,768,519.91	4.78
5		客户 5	2,611,682.70	4.51
序号	项目名称	客户名称	金额（元）	占本基金全部收入比例（%）

1	世纪物流园	客户 1	10,400,829.19	17.95
---	-------	------	---------------	-------

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

本基金投资的不动产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，根据建设标准以及仓储货物性质，本基金持有的不动产项目为高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和保税仓。

一、所属行业基本情况

物流业是连接生产端和消费端的重要纽带，高度集成并融合运输、仓储、分拨、配送、信息等服务功能，而其中仓储环节是利用自建或租赁库房或场地，进行储存保管、装卸搬运、配送货物、供应链管理等现代化物流活动。物流地产的核心载体为仓储物流设施，根据区位、功能、建设标准、货物性质、温区等标准，仓储物流设施可以被细分为多种类型。

过去十多年，受强劲市场需求的刺激，中国高标仓市场发展迅猛。截至 2026 年第二季度末，全国非保税高标仓市场存量达 1.85 亿平方米。多个项目交付，珠三角与京津冀城市群继续主导新增供应。

2026-2027 年，全国高标仓市场预计新增供应合计约 1,253.6 万平方米，其中 2026 年仍处于供应高位，此后供应规模将显著回落。2026 年下半年，新增供应仍将集中于珠三角区域，供应量显著领先全国其他区域；成渝、京津冀、长三角为次级供应区域。从近年新增供应规模来看，随着因公共卫生事件延期竣工的项目逐渐入市，国内非保税高标仓市场新增供应量大体呈现逐年下降的趋势，行业正逐步进入存量时代。

宏观经济方面，根据国家统计局数据，2026 年上半年中国国内生产总值（GDP）为 69.6 万亿元，按不变价格计算同比增长 4.7%，符合全年经济增长预期目标。物流需求方面，据中国物流与采购联合会数据，2026 年上半年全国社会物流总额达 181.1 万亿元，按可比价格计算同比增长 5.1%，整体仍保持 5%以上较快增长。但受外需减弱、国际形势动荡等不利因素影响，物流需求恢复仍面临一定压力，全国物流地产市场整体租金与出租率持续承压。

租金与空置率方面，据物联云仓数据统计，2026 年上半年全国非保税高标仓平均有效租金环比下降 1.63%，空置率为 16.27%，环比微升 0.18%。

分区域来看，五大城市群表现分化明显。长三角及京津冀库存压力较大，空置率分别达 21.06% 和 26.29%，租金持续下行；珠三角空置率从 9.65% 增加至 17.02%，租金下行压力加大；成渝与长江中游供需关系相对健康，空置率分别为 5.62% 和 7.94%，租金表现稳健。整体呈现“东部承压、中西部稳健”的分化格局。

展望未来，政策端明确引导行业转型，严控低端仓建设、鼓励存量改造与高标仓升级。预计 2026 年全国物流地产新增供应将继续放缓，租金下行幅度逐步收窄，优质资产租金有望率先企稳，市场空置率小幅回落。随着高标仓对传统仓的替代持续推进，加之物流用地供应持续回落导致高标仓供应达峰，预计中国物流地产租赁市场将逐步触底回暖，恢复景气发展。

二、所属行业发展阶段及周期性特点

中国高标准物流地产市场已发展 20 余年，经历了探索起步（2000—2008 年）、扩张阶段（2009—2019 年）、盘整周期（2020—2022 年），并从 2023 年起进入深度调整与存量优化阶段，尚未达到成熟市场的稳定状态。

探索起步（2000—2008 年）：中国高标准物流地产行业在这一阶段处于萌芽期，全社会仓储设施主要为传统仓库。此后，随着普洛斯于 2003 年进入中国大陆市场，开启了符合现代物流需求的高标准仓储物流设施的发展序幕。

扩张阶段（2009—2019 年）：随着嘉民、安博等外资开发商加快布局，以及宇培、易商、宝湾等国内开发商迅速崛起，现代物流设施的规模迅速增长，市场外部驱动力强劲，增长模式相对粗放，行业规模扩张迅速。

盘整周期（2020—2022 年）：在这一阶段，高标准物流地产需求出现显著增长，同时，办公楼市场的竞争加剧，吸引了万科、平安等国内房地产和金融企业进入物流地产领域，行业参与者逐渐多元化，市场逐步向现代化仓储设施转型。然而，随着市场进入新旧动能转换阶段，扩张速度有所放缓，存量改造的需求增加，增长模式逐步趋向精细化。

深度调整与存量优化（2023 年至今）：由于大量开发商涌入高标准物流地产市场，加之部分项目因疫情影响推迟入市，2023 年迎来供应高峰。此后，随着前期延期竣工的项目陆续入市，新增供应入市速度持续回落。据第一太平戴维斯报告，物流仓储用地供应大幅回落，较 2023 年下降 43%，开发商拿地与新项目开发节奏明显放缓。国内物流地产全面进入租户主导、深度调整的发展周期，行业告别粗放式规模扩张，转向“存量优化、质量竞争”新阶段。租赁市场以第三方物流、电商、高端制造为核心需求，但租户扩张意愿偏弱，多以续租、仓网优化、成本控制为主。当前投资者更趋审慎，重点关注基本面稳健、出租率较高的优质资产，保险资金、人民币基金及央企正成为市场主要参与力量。目前市场已告别高速扩张阶段，存量资产运营成为发展核心，行业

正式迈向成熟发展期。

综上，中国物流地产市场已从高速扩张阶段转入深度调整与存量优化阶段，行业正逐步向成熟期过渡。展望未来，2026 年全国物流地产新增供应将继续放缓，租金下行幅度逐步收窄，优质资产租金有望率先企稳，市场空置率小幅回落。据仲量联行预计，2026 年下半年至 2027 年中期，主要节点城市的基本面将逐步改善，租金有望触底回升，空置率也将显著修复。长期来看，物流地产市场有望展现出更为积极的前景。

三、所属行业竞争格局

经过 20 余年的发展，中国物流地产市场开发运营端以内资及外资物流地产开发商及投资人、物流服务提供商、电商等终端用户等多重类型企业为主导，且行业集中度较高。TOP10 物流地产业主合计市占率稳定在约 60%，头部阵营日趋稳定，资源持续向优势主体集中，行业洗牌加速，小型开发商面临出局或被收购压力。从开发运营主体结构看，根据仲量联行报告，受投资周期影响，部分在 2022 年前后布局的外资项目正逐步进入退出阶段，市场主导力量正转向内资机构，保险资金、人民币基金、央国企以及以自用为导向的终端用户已成为市场核心参与者，开发运营主体已由早期外资主导逐步演变为外资、内资与产业资本多元共存的格局。

伴随着深圳和大湾区强大制造业的快速发展，现代物流业已成为深圳经济发展的支柱产业之一，深圳现代物流业增加值多年全国领先。目前，深圳市已形成 5 个区域级规模且拥有高标准物流仓储物业的物流园区，分别为前海综合保税区、盐田综合保税区、机场物流园区、平湖物流园区及龙华物流园区。

2026 年上半年，深圳市优质物流仓储市场平均出租率延续回落。据 CBRE 世邦魏理仕数据，2026 年上半年深圳仓储物流市场迎来约 23.4 万平方米新增供应，全市净吸纳量录得 4.7 万平方米；受新增供应放量及需求结构性波动双重影响，整体市场空置率半年度上升 3.3 个百分点至 25.1%（对应平均出租率约 74.9%），其中保税仓受出口需求波动影响空置率阶段性抬升，新增需求主要来自半导体、新能源、机器人等制造业企业，且多集中于新入市的非保税高标仓。从大湾区整体看，2026 年大湾区新增非保税高标仓供应约为 2025 年的两倍，区域市场已由长期供不应求转向供需深度调整。展望后续季度，预计随着市场出清推进，2026 年下半年至 2027 年中期主要节点城市基本面将逐步改善，空置率有望显著修复。

截至 2026 年上半年末，深圳市优质物流仓储市场的租户结构呈现明显调整。全国层面，据仲量联行统计，2025 年国内电商、即时零售企业及第三方物流企业已成为华南非保税物流仓储市场的主要租赁来源，而受全球战略布局调整影响，部分跨境电商平台在华南的仓储扩张趋于审慎；头部跨境电商自建仓持续布局，外部仓储市场的电商租赁占比回落，第三方物流（3PL）与电商零

售仍是主力需求来源。从深圳本地看，上半年新增租赁需求主要来自半导体、新能源、机器人等制造业企业，进出口贸易及跨境电商类租户因自建仓分流、出口结构调整等因素占比回落，部分保税区则出现退租增多现象。总体而言，深圳仓储需求正由前期高度集中于进出口贸易，逐步转向第三方物流与高端制造业主导的多元结构。

租金方面，截至 2026 年上半年末，深圳优质物流仓储市场平均租金延续下行。据仲量联行数据，2026 年上半年全市平均租金半年度环比下降 6.21%至每月每平方米 45.3 元，“以价换量”仍为主基调，贸易波动导致部分保税项目下调租金，新入市项目普遍以更具竞争力的定价吸引租户。从全国看，主要物流城市租金同比均录得负增长，其中华南的广州、东莞环比跌幅超过 5%，同比跌幅逾 15%，但整体租金跌幅已呈现收窄趋势。展望未来，受新增供应持续入市、租户成本管控加强等因素影响，短期内深圳高标仓市场租金仍将承压；预计未来六个月深莞惠高标仓市场仍面临一定规模新增供应，在供应压力延续背景下，业主“以价换量”策略料将持续，租金同比跌幅可能维持较大水平；但中长期看，2026 年下半年至 2027 年中期主要节点城市租金有望触底回升。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

盐田综合保税区内有多个高标仓储项目，是盐田区物流子市场高标仓储项目的主要聚集地之一。项目周边高标仓储项目多数以物流及供应链专业服务企业自用为主，用作出租的高标仓项目较少。截至 2026 年上半年底，盐田综合保税区内典型高标仓储项目主要如下：

1、万纬深圳盐田供应链智能仓：位于深圳市盐田区保税区北区，总建筑面积 10.87 万平方米，包含一栋仓库及配套，共 8 层，1-4 层为低温仓，5-8 层为常温仓，全盘道直入式立体仓，目前仓库租金约为 32-35 元/平方米/月，出租率约为 95%。

2、中通百富新现代物流园：位于深圳市盐田综合保税区明珠道 15 号，三号路与五号路交叉口东南侧，占地面积 5.5 万平方米，建筑面积 16.5 万平方米，包括一栋仓库及配套，层高 8 米，常温全盘道直入式立体仓，目前仓库租金约为 30-34 元/平方米/月，出租率约为 75%。

3、深国际智慧物流港：位于深圳盐田区盐田街道明珠大道 15 号盐田综合保税区一期，占地面积 3.16 万平方米，总建筑面积 12.65 万平方米，包括一栋仓库及配套，地面六层，常温楼仓，目前仓库租金约为 33-37 元/平方米/月，出租率约为 99%。

综上，截至 2026 年上半年底，盐田综合保税区内高标准常温保税仓库市场租金介于 30-37 元/平方米/月之间。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

1、2026 年 1 月 5 日，海关总署印发《关于优化落实 TIR 公约有关事项的公告》（海关总署公

告 2026 年第 2 号)。《公告》拓展 TIR 运输适用范围，增加“TIR+保税”“TIR+跨境电商”两种作业模式，并明确各作业环节申报要素，提升跨境公路运输货物通关效率。保税货物可借助 TIR 运输实现跨境公路便捷通关，为保税仓库国际物流业务拓展了新通道模式。

2、2026 年 1 月 6 日，商务部印发《大连等 9 城市服务业扩大开放综合试点任务》(商资函(2026)5 号)。《试点任务》共提出 159 项试点任务，深圳为 9 个试点城市之一。其中与保税仓储及口岸物流直接相关的任务包括：支持智慧口岸建设、在满足数据安全要求下有序开展数据共享；优化升级国际贸易“单一窗口”；以及深圳专属的“推进电子提单在航运贸易领域试用，探索开展基于电子提单的贸易融资，试点‘一次检测、一次认证、一体通行’”。深圳为试点城市，项目所在的盐田综合保税区可依托该试点在智慧口岸、单一窗口、电子提单等方向先行先试。

3、2026 年 1 月 20 日，海关总署印发《关于启动进出口货物多式联运（海铁、水水部分）业务模式试点相关事项的公告》(海关总署公告 2026 年第 12 号)。《公告》在前期铁公多式联运试点基础上，启动进出口货物海铁联运、水水中转多式联运业务模式试点，明确货物属转关监管货物、无需另行办理转关手续，并支持灵活换装、货物分批离场、拆拼装作业及取消出口等便利安排。盐田港为全国重要的海铁联运枢纽港，该试点可提升保税仓库进出口货物经海铁、水水中转的通关效率，降低转关环节成本。

4、2026 年 3 月，十四届全国人大四次会议审议通过《中华人民共和国国民经济和社会发展的第十五个五年规划纲要》。《规划纲要》在优化区域开放布局部分提出，推动国家级新区、开发区管理制度和运营模式创新，促进综合保税区转型升级；在推动贸易创新发展部分提出，支持跨境电商等新业态新模式发展、优化海外仓布局和功能，完善保税维修和再制造、新型离岸贸易等政策环境，推进海关、税务、外汇等监管创新。《规划纲要》为“十五五”期间保税仓库依托综合保税区转型升级、发展保税维修再制造及新型离岸贸易提供顶层制度空间。

5、2026 年 3 月 23 日，中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅印发《广东省推动制造业与服务业协同融合发展 2026 年行动方案》。《行动方案》提出，加快广州、深圳、珠海、佛山、东莞生产服务型国家物流枢纽建设，争创国家物流枢纽经济区；支持物流企业与制造企业共建供应链协同平台，发展供应链库存管理等新型服务模式；深入推进“一单制”“一箱制”。深圳生产服务型国家物流枢纽建设直接涵盖盐田港区及后方物流仓储设施，为保税仓库对接制造业供应链、争创物流枢纽经济区提供政策依据。

6、2026 年 4 月 14 日，经国务院同意，国务院办公厅转发海关总署《关于促进综合保税区扩能提质的若干措施》(国办函〔2026〕40 号)。《若干措施》立足综合保税区的保税功能和政策集成优势，从 4 个方面提出 24 项改革措施：一是推动产业形态向多元化、高端化转变，促进保税维

修、保税检测、再制造、跨境电商、保税培训等“保税+”新业态发展，并允许跨境电商出口商品退回综合保税区，与区内货物同仓存储、分拣、合包后再出口；二是推动功能作用向服务国家战略需求转变，支持依托综合保税区建设大宗商品集疏和储运基地，开展能源、矿产品等大宗商品存储分拨业务，允许以保税物流方式开展金属矿产品物理混配业务；三是推动发展模式向服务国内国际双循环转变，支持综合保税区和口岸联动发展、出口产品转内销、特定货物便捷出区、简化设备出区手续、扩大信息互通互认、优化跨境资金结算；四是推动监管方式向数智化、协同化转变，建设智慧监管体系、综合服务管理平台等。《若干措施》是目前对保税仓储业务最直接、最权威的国家级政策依据。盐田综合保税区的保税存储、转口分拨、跨境电商退货同仓处理、大宗商品储运等业态均在此 24 项措施支持范围内。

7、2026 年 5 月 28 日，交通运输部、国家发展改革委、财政部等八部门联合印发《实施多式联运攻坚打通堵点卡点行动方案（2026—2030 年）》（交规划发〔2026〕51 号）。《行动方案》提出，用 5 年左右时间推动 1000 个左右主要货运节点提升多式联运功能，沿海港口多式联运港区铁路进港率达到 80%，支持主要港口通过越库作业、共享堆场实现货物直接换装，推动港口铁路专用线接入码头后方堆场，鼓励具备条件的港口开展“抵港直装、船边直提”。盐田港属“千万标箱”级别港口，该方案关于码头后方堆场与保税仓储衔接、抵港直装、船边直提的要求，直接有利于保税仓库与港区作业的联动效率。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

在中国，仓储物流地产项目的核心环节包括土地取得、物业开发、长期运营。产业链主要包括上游的资源提供方、中游的物流地产开发及运营商、下游的产品使用方。

在产业链上游，由政府通过公开方式供应一手物流用地，其他有关企业则提供二手土地资源。然而对于物流地产企业来说，近年来，一方面高等级城市供应呈现连年下降的态势——据第一太平戴维斯《2026 年中国物流地产报告》，2025 年全国物流仓储用地供应量较 2023 年下降 43%，行业已由增量开发转入存量优化阶段（资料来源：第一太平戴维斯）；而低等级城市大多尚未具备理想的区位条件，加之行业竞争日趋激烈，物流地产企业取得一手土地的难度不断升高；另一方面，二手土地对于物流地产企业的资金能力要求显著高于一手土地。因此，产业链上游围绕土地资源的获取能力已建立起行业壁垒。

在产业链中游，包括目前中国物流地产的主流参与主体，根据各自在核心环节的优势可拆分为投资主体、开发主体、运营主体、自用类投资开发运营主体四类角色，拥有多种优势的企业在现实案例中可能同时承担多个角色，进而演化出多种商业模式；新角色的崛起则可能对现有商业模式造成冲击。整体而言，产业链中游各角色专业分工将趋细化。

在产业链下游，是推动物流地产行业乃至整体物流业发展的驱动力所在，中游企业通过与下游企业的合作保证项目建成后早期的出租率，并逐步稳定，也有不少下游企业正通过自建物流仓储打通与产业链中游的连接渠道，以实现产业链驱动。

本项目为依托盐田港进出口业务港口功能型仓储节点。据深圳海关统计，2026 年上半年，深圳累计进出口 2.88 万亿元人民币，同比增长 33%，规模创历史同期新高，继续位居内地外贸城市首位；其中，出口 1.51 万亿元，增长 15.5%，进口 1.37 万亿元，增长 59.8%，深圳进出口已连续 5 个季度保持同比增长。作为对比，2025 年全年深圳进出口 4.55 万亿元、同比仅增长 1.4%（其中出口下降 2.6%），2026 年上半年外贸走势与前期相比出现了明显提升。

出口方面，传统电子信息产业和新兴产业相关产品出口保持强劲增长。2026 年上半年，深圳出口机电产品 1.16 万亿元，增长 18.5%，占同期深圳出口总值的 77%；其中，电子元件出口 2379.6 亿元，增长 45.8%，电脑及其零部件出口 1824.2 亿元，增长 19.4%，电动汽车、锂电池、光伏产品等“新三样”产品合计出口 667.8 亿元，增长 28.9%；以 3D 打印机、数码照相机、工业机器人为代表的智能化产品出口 152.4 亿元，增长 92.3%。

进口方面，电子零部件进口快速增长。2026 年上半年，深圳进口机电产品 1.05 万亿元，增长 48%，占同期深圳进口总值的 76.5%；其中，电子元件进口 6278.2 亿元，增长 48.8%，电脑零附件进口 1607.8 亿元，增长 367.4%，存储部件进口 547.1 亿元，增长 99.5%。

贸易伙伴方面，2026 年上半年，深圳对前十大贸易伙伴进出口均保持增长，合计达 2.25 万亿元，增长 35.1%，占同期深圳进出口总值的 78.1%。其中，中国香港、东盟、中国台湾为前三大贸易伙伴，分别进出口 5636.1 亿元、4262.9 亿元、2781 亿元，分别增长 67%、19%、10.4%；对欧盟、美国、日本、韩国、瑞士、印度、澳大利亚分别进出口 2562.6 亿元、2313.2 亿元、1730.6 亿元、1647.6 亿元、573.9 亿元、501.3 亿元、477.6 亿元，分别增长 17.4%、12.4%、85.8%、35.9%、521%、20.1%、77.9%。

从 2026 年上半年数据来看，综合中美关税政策阶段性暂缓的背景，深圳外贸情况呈现出以下特点：其一，贸易结构进一步向机电产品集中，出口机电产品占比 77%、进口机电产品占比 76.5%，且增量主要由与人工智能相关的电子零部件所驱动，进口端电子元件、电脑零附件增速显著快于出口端；其二，前十大贸易伙伴进出口全面恢复增长，其中对美贸易恢复增长 12.4%，但贸易多元化进程仍在推进，对东盟、瑞士、印度、澳大利亚等市场的增速明显更高；其三，进口增速为 59.8%显著高于出口增速的 15.5%，显示在关税不确定性下，企业回补库存与产业链中间品进口需求旺盛，但此类高货值、低体积的机电产品及电子零部件对物理仓储面积的需求相对有限。

基于上述情形，深圳保税区业务及保税仓储市场发生如下变化：其一，随着关税暂缓政策落

地，2025 年因对美出口阶段性暂停形成的保税仓积压已逐步出清、周转回归正常，但出口企业为降低成本而采取的“零库存”、设立海外仓等中长期安排仍在延续，同时头部跨境电商加快自建仓布局，对第三方租赁仓储形成分流，随着部分电商陆续搬迁至自建仓，存量项目将释放大量空置面积到租赁市场；其二，2026 年大湾区物流地产迎来集中供应高峰，据第一太平戴维斯统计，大湾区 2026 年新增非保税高标仓供应约为 2025 年的两倍，区域市场正由长期供不应求转向租户主导的供需深度调整；其三，深圳仓储需求来源发生结构性分化，新增需求主要来自半导体、新能源、机器人等制造业企业的新设租赁，且多集中于新入市的非保税高标仓。

盐田综保区是深圳市外贸发展的重要载体。2025 年深圳市 4 个综合保税区合计贡献全市进出口总额的 22%份额，且全部跻身全国综合保税区进出口前三十强。2026 年一季度盐田综合保税区实现进出口总额 44.43 亿美元，同比下降 5.5%，其中出口 33.81 亿美元、增长 4.2%，进口 10.62 亿美元、下降 27.2%，区内进出口表现仍弱于全市整体水平，以欧美贸易为主的存量仓储客户仍处于业务调整期，客户结构向多元化业态的调整仍在深化。与此同时，盐田综保区正加快推进业态升级与结构转型。据盐田区 2026 年政府工作报告，2025 年盐田综保区保税维修与再制造产值达 9.16 亿元、增长 75.7%，保税冷链进出口额增长 19%，跨境电商进出口额增长 1.2 倍，并获评“全国跨境电商首选港”；2026 年盐田区进一步提出综保区进出口总额增长 10%以上、跨境电商进出口额突破 150 亿元、保税维修与再制造产值达 15 亿元、保税冷链进出口额增长 10%等目标。区内保税维修、保税冷链、跨境电商等新业态加速培育，为仓储需求结构升级提供支撑。

供应方面，项目所处的盐田综保区无新增供应；从整体深圳区域看，2026 年上半年深圳优质物流仓储市场新增供应约 23.4 万平方米，叠加 2026 年大湾区新增供应集中入市，区域市场供应压力有所加大。需求方面，区内以欧美贸易为主的存量仓储客户仍在收缩调整，部分保税区出口需求承压，叠加跨境电商自建仓分流，整体仓储需求端偏弱。深圳优质物流仓储市场空置率半年度上升 3.3 个百分点至 25.1%，其中保税仓空置率阶段性抬升、处于阶段性高位，市场已由卖方市场进一步转向租户主导。

价格方面，受贸易波动影响，客户盈利能力下降，部分保税项目空置率升高并相应下调租金；叠加新增供应压力，“以价换量”仍为主基调，区内客户倾向缩短合同租期、控制租金成本，仓储租赁呈现短期化特征。租金方面，全市平均租金半年度环比下降 6.21%至每月每平方米 45.3 元。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,164,636,686.01	1,152,892,716.20	1.02

2	总负债	1,455,035,798.89	1,428,865,167.45	1.83
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	57,423,014.44	63,286,677.31	-9.27
2	营业成本/费用	72,491,108.06	83,336,467.38	-13.01
3	EBITDA	48,824,960.86	54,298,957.77	-10.08

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司

序号	构成	报告期末2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	819,520,654.75	832,058,078.71	-1.51
主要负债科目				
1	长期借款	1,136,660,000.00	1,136,660,000.00	0.00

项目公司名称：序号：2 公司名称：深圳市盐港世纪物流发展有限公司

序号	构成	报告期末2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	225,811,813.61	229,237,924.79	-1.49
主要负债科目				
1	长期借款	246,930,000.00	246,930,000.00	0.00

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026年1月1日至2026年6月30日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		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	38,489,097.05	81.85	43,518,156.72	83.61	-11.56
2	综合管理服务收入	8,533,088.20	18.15	8,533,088.18	16.39	0.00
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	47,022,185.25	100.00	52,051,244.90	100.00	-9.66

项目公司名称：序号：2 公司名称：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 2026年1月1日至2026年6月30日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	

		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	6,799,945.04	65.38	7,634,548.28	67.95	-10.93
2	综合管理服务收入	3,600,884.15	34.62	3,600,884.13	32.05	0.00
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	10,400,829.19	100.00	11,235,432.41	100.00	-7.43

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称： 序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期		上年同期		金额同比变化 (%)
		2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		2025年1月1日至2025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	37,440,043.46	65.30	42,633,047.98	67.74	-12.18
2	投资性房地产折旧及摊销	12,537,423.96	21.87	12,537,423.96	19.92	-
3	税金及附加	5,502,284.97	9.60	5,558,723.15	8.83	-1.02
4	运营管理服务费	1,746,311.62	3.05	1,949,909.78	3.10	-10.44
5	管理费用	108,483.89	0.18	253,050.37	0.41	-57.13
6	其他成本/费用	-	-	-	-	-
7	营业成本/费用合计	57,334,547.90	100.00	62,932,155.24	100.00	-8.89

注：本期管理费用较上年同期减少主要系项目依据当期经营预算及实际经营需求支出减少所致。

项目公司名称： 序号：2 公司名称：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		上年同期		金额同比变化 (%)
		2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		2025年1月1日至2025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	9,979,006.80	65.84	15,132,818.29	74.16	-34.06
2	投资性房地产折旧及摊销	3,426,111.18	22.60	3,426,111.18	16.79	-
3	税金及附加	1,335,814.18	8.81	1,389,252.96	6.81	-3.85
4	运营管理服务费	380,801.34	2.51	413,410.05	2.03	-7.89
5	管理费用	34,826.66	0.24	42,719.66	0.21	-18.48
6	其他成本/费用	-	-	-	-	-

7	营业成本/费用合计	15,156,560.16	100.00	20,404,312.14	100.00	-25.72
---	-----------	---------------	--------	---------------	--------	--------

注：本期财务费用及利息支出较上年同期减少主要系股东长期借款计提利息减少所致。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称： 序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1月1日至 2025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%	%	69.62	72.17
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*100%	%	85.24	86.18

项目公司名称： 序号：2 公司名称：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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1月1日至 2025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%	%	63.40	65.83
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*100%	%	84.07	84.04

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

不动产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不动产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。

报告期内经营活动产生的现金流量净额为 50,389,837.16 元。

经营活动现金流入 62,876,564.91 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 62,403,814.49

元，取得利息收入收到的现金 60,874.42 元，收到其他与经营活动有关的现金 411,876.00 元。

经营活动现金流出 12,486,727.75 元，其中购买商品、接受劳务支付的现金 4,858,191.65 元，支付的各项税费 5,850,729.70 元，支付其他与经营活动有关的现金 1,777,806.40 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，从不动产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客户为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，唯有可以为客户提供灵活的仓储物流服务，深圳港集团才能构建整套物流服务体系，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，深圳港集团对底层不动产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，因此自建了包括不动产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。

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。

4.4.3 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。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产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。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况以及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产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。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,897,365.68	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,897,365.68	100.00

5.2 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，或在报告编制日前一年受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产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，由其按约定为不动产资产提供评估服务。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

本基金首次发行募集资金已于 2022 年完成使用。本基金第一次扩募原始权益人深圳市深圳港物流发展有限公司通过不动产证券投资基金发行获得净回收资金共计 1.83 亿元。2025 年 6 月 23 日，本基金收到原始权益人出具的关于调整净回收资金募投项目说明材料，原始权益人已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。基金管理人于 2025 年 6 月 24 日发布了《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向的公告》，拟将原用于盐田综合保税区南片区盐保二十一号仓、盐保二十三号仓、南区 24 号地块仓库城市更新项目变更为投资广东省广州市黄埔区高标准仓储物流项目。截至 2026 年 6 月 30 日，募集资金尚未使用。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

红土创新基金管理有限公司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 5.5 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，持股比例 100%。

红土创新基金管理有限公司设置了独立的不动产投资部以作为不动产基金投资管理部门，不动产投资部具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员不少于 10 名，其中具备 5 年以上不动产项目运营经验的主要负责人员不少于 8 名。

红土创新基金作为基金管理人所管理的公募 REITs 产品 2 只, 累计发行规模共计 35 亿元。2021 年 6 月 21 日, 全国首批公募 REITs 项目之一、深圳证券交易所首单仓储物流公募 REITs——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公募 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证券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公募 REITs 之一。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
陈锦达	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	—	12 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。	硕士
陈超	本基金的基金经理	2023 年 6 月 29 日	—	10 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, 现任不动产投资部副总经理, 负责不动产项目投资运营管理和不动产研究工作。	硕士
林赞聪	本基金的基金经理	2024 年 8 月 26 日	—	8 年	2018 年起任职于保利湾区投资发展有	学士

					限公司财务管理部。 2023 年 8 月加入红 土创新基金管理有 限公司不动产投资 部，负责不动产运营 管理。	
--	--	--	--	--	--	--

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产基金经理同时管理的产品情况

无。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产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。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

根据本基金合同的要求，本基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留费用后应全部投资于约定的单一不动产资产支持专项计划。

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”和“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。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本报告期内，基金综合考虑货币基金年化收益率排序、基金管理公司、基金规模、单日申赎上限、赎回到账时限、申赎费用等情况进行货币基金合格投资。截至期末，深圳市盐港现代物流发展有限公司持有 5,519.58 万元货币基金的合格投资，深圳市盐港世纪物流发展有限公司持有 1,211.47 万元货币基金的合格投资。

报告期内，基金投资的不动产项目运营情况详见报告“4. 资产项目基本情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本报告期内，本基金进行了一次收益分配，符合相关法规。

2026 年 4 月 14 日、2026 年 4 月 15 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 21,160,896.86 元，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，分红比例为 99.99%，每 10 份基金份额发放红利 0.2219 元人民币，为 2026 年度第一次分红。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施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。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

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

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

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，管理人履行主动管理职责，围绕底层资产平稳运营和基金合规运作，持续开展日常运营管理相关工作，主要情况如下：

一、运营管理

基金管理人持续关注项目运营收入、成本费用及现金流的变动情况。协同运营管理机构，动态跟踪贸易政策变化对保税仓储物流市场的影响，形成实时跟踪项目客户机制，定期开展市场调研，及时掌握市场价格动态。结合市场和底层资产实际运营情况持续优化经营计划，与主要整租客户完成价格谈判，取得了较好的成果，基本保障项目收入平稳。

二、财务与风险合规管理

基金管理人持续开展项目财务管控，设置经营财务预警指标，建立财务信息传递机制、财务巡查机制，加强合格投资、提高整体资金收益。落实管理人员管理责任、提高项目信息化水平，加强信息管理和信息披露管理，确保基金合规运作。

三、底层资产安全管理

基金管理人落实底层资产安全防范责任，健全安全管理机制，通过定期和不定期巡检，加强项目运营监督，对可能的安全隐患做到早预判、早发现、早解决，保障项目的安全运营。

四、与运营管理机构协同

基金管理人定期召开运营管理会，安排基金经理现场驻点，与运营管理机构保持频繁沟通，及时掌握市场和客户变化。严格落实运营管理约定，依托运营管理机构并积极推进项目运营管理信息化建设；通过明确职责划分、激励约束机制并开展项目协调管理，督促运营管理机构按约履职。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，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、本基金的基金合同和其他不动产 REITs 相关法律法规、基金管理人及项目公司相关制度法规的规定对重大事项进行决策。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

本报告期内，本基金聘任深圳市深圳港物流发展有限公司作为外部管理机构，为不动产项目公司及不动产项目提供相关运营管理服务。外部管理机构在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》及其他有关法律法规的要求和《红土创新盐田港仓储物流封闭式基

基础设施证券投资基金运营管理服务协议》的约定，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，公司信息披露事务负责人严格按照法律法规和公司的制度规定，负责信息披露工作的组织协调和对外发布，督促公司相关部门及时履行信息披露义务，持续关注媒体对不动产基金的相关报道并主动求证报道的真实情况，及时做好与投资者的沟通联络工作。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

无。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

公司根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》、证券投资基金信息披露系列编报规则、内容与格式准则等相关法律法规规定，制订了《红土创新基金管理有限公司信息披露制度》《红土创新基金管理有限公司不动产投资信托基金临时报告信息披露制度》等信息披露管理制度。本报告期内，本基金严格按照法律法规和公司制度的规定，以及基金法律文件的约定和相关承诺，及时、公平地披露定期报告及临时报告，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

在本报告期内，运营管理机构严格遵循了运营管理服务协议的约定，在运营管理期限内提供不动产项目运营管理服务。主要包括：制定及落实不动产项目运营策略，执行日常运营管理、客户服务及物业公司管理工作，定期编制《不动产项目运营管理报告》，履行运营管理协议约定的其他职责等各项管理工作，不存在违反运营管理服务协议相关条款的情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵循了运营管理服务协议和其他相关法律法规的规定，遵守监管制度、本基金合同、运营管理协议的要求，诚实信用，勤勉尽责，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构按照年度经营计划有序开展各项工作，项目出租率及租金收缴率等核心经营指标总体保持平稳

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人严格遵循法律法规相关规定，勤勉尽责，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平，切实维护投资者合法权益。

持续优化公司信息披露管理体系，修订《深圳市深圳港物流发展有限公司深市 REITs 信息披露事务管理制度》等文件，细化重大事项报告及披露流程，强化内幕信息管控，确保制度与基金披露要求有效衔接。及时复核基金管理人定期报告、临时报告等相关运营数据，严格按照《运营管理协议》相关约定履职，对涵盖重大资产运营、关联交易、重要运营人员变化、股东权益变动等各类运营事项与基金管理人保持密切沟通，协助基金管理人组织业绩说明会、投资者交流会、项目开放日等活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构根据信息披露相关要求于 2023 年 12 月编制发布了《深圳市深圳港物流发展有限公司深市 REITs 信息披露事务管理制度》，2024 年 12 月对《深圳市深圳港物流发展有限公司深市 REITs 信息披露事务管理制度》进行了优化，并严格按照该制度执行信息披露工作。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构按相关法规要求履行信息披露义务，及时向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并复核相关材料，确保提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 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（以下简称“本基金托管人”）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，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

资产支持证券管理人（根据基金管理人的指示）依据项目公司的公司章程与法律法规，行使

及履行其作为项目公司股东的股东权利、权力及职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

报告期内，资产支持证券管理人根据单一不动产资产支持证券持有人（即基金管理人）出具的普通分配决议，分别代表“深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划”（作为深圳市盐港现代物流发展有限公司债权人）及“深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划”（作为深圳市盐港世纪物流发展有限公司债权人）向资产项目公司发出了 2026 年第 1 次还本付息通知书，完成了相应计息期间股东借款利息的收取。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，资产支持证券管理人根据相关法律法规的规定以及专项计划文件的约定，完成了年度资产管理报告、审计报告、资产支持证券信用风险分类情况报告等定期报告的披露与备案，并根据各资产支持专项计划的实际运营情况完成了关于收益分配、派息兑付相关要素调整等事项的临时报告的披露与备案。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，资产支持证券管理人严格遵循了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 3 号——信用风险管理》和其他相关法律法规的规定，并根据《深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《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认购协议与风险揭示书》（以下合称“认购协议”）、《深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划说明书》《深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划说明书》及《深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划标准条款》《深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划标准条款》（以下合称“标准条款”）的规定或约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则为不动产资产支持证券持有人提供专项计划管理服务。报告期内，专项计划管理符合有关法规和认购协议的规定或约定，不存在损害不动产资产支持证券持有人利益的行为。

报告期内，资产支持证券管理人根据法律法规及标准条款、《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议之变更协议》等交易文件的要求，履行了对底层资产运营情况及现金流归集情况的检查、监督义务，包括对项目公司重大经营事项进行

审核，对底层资产运营中合同管理、租金收缴、预算管理、物业管理、信息披露等各个方面进行监督与检查，以及对各业务参与方进行履职监督等。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

无。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人其同一控制下关联方合计持有本基金 238,351,112 份。其中：深圳市深圳港资本有限公司持有 160,000,000 份，深圳市深圳港物流发展有限公司持有 78,351,112 份，合计占本基金已发行份额总数的 25%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，本基金原始权益人严格执行不动产证券投资基金信息披露业务的相关指引，制定了信息披露事务管理制度，保密制度及内幕信息知情人登记制度，严格规范内部信息管理，配合基金管理人完成不动产证券投资基金的信息披露，遵守保密义务。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	52,203,584.71	28,207,111.56

结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	67,310,552.46	66,863,662.76
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	519,001.90	258,459.19
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.10	1,883,615,766.48	1,913,100,000.00
固定资产	10.5.7.11	5,726.42	8,793.38
在建工程	10.5.7.12	-	-
使用权资产		-	-
无形资产	10.5.7.13	-	-
开发支出		-	-
商誉	10.5.7.14	34,609,005.59	34,609,005.59
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他资产	10.5.7.16	1,173,225.77	14,162.55
资产总计		2,039,436,863.33	2,043,061,195.03
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 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		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.17	-	-
应付职工薪酬	10.5.7.18	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		5,210,534.92	8,777,350.53
应付托管费		98,527.35	208,677.80
应付投资顾问费		-	-

应交税费	10. 5. 7. 19	8, 184, 664. 62	1, 942, 569. 40
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	10. 5. 7. 20	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10. 5. 7. 15. 1	25, 330, 878. 02	25, 867, 966. 82
其他负债	10. 5. 7. 21	19, 841, 938. 33	19, 404, 788. 85
负债合计		58, 666, 543. 24	56, 201, 353. 40
所有者权益：			
实收基金	10. 5. 7. 22	2, 254, 799, 995. 60	2, 254, 799, 995. 60
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	10. 5. 7. 23	-274, 029, 675. 51	-267, 940, 153. 97
所有者权益合计		1, 980, 770, 320. 09	1, 986, 859, 841. 63
负债和所有者权益总计		2, 039, 436, 863. 33	2, 043, 061, 195. 03

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10. 5. 18. 1	1, 897, 365. 68	3, 745, 186. 82
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	10.5.18.2	2,189,249,900.00	2,189,249,900.00
其他资产		-	-
资产总计		2,191,147,265.68	2,192,995,086.82
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 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		1,477,897.58	3,130,181.60
应付托管费		98,527.35	208,677.80
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		303,398.50	390,000.00
负债合计		1,879,823.43	3,728,859.40
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		-65,532,553.35	-65,533,768.18
所有者权益合计		2,189,267,442.25	2,189,266,227.42
负债和所有者权益总计		2,191,147,265.68	2,192,995,086.82

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
-----	-----	--	---

一、营业总收入		57,938,134.18	63,900,547.88
1. 营业收入	10.5.7.24	57,423,014.44	63,286,677.31
2. 利息收入		68,230.04	145,733.70
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.25	446,889.70	468,136.87
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7. 其他收益		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		43,403,847.66	44,840,837.42
1. 营业成本	10.5.7.24	29,484,233.52	29,906,745.00
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	10.5.7.26	8,384,961.22	8,836,921.12
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	10.5.7.27	292,078.07	464,373.34
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.28	362.00	-544.28
8. 管理人报酬		5,082,908.12	5,467,773.91
9. 托管费		98,527.35	103,481.32
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-	-
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	10.5.7.29	60,777.38	62,087.01
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		14,534,286.52	19,059,710.46
加：营业外收入	10.5.7.30	-	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,534,286.52	19,059,710.46
减：所得税费用	10.5.7.31	-537,088.80	-771,233.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,071,375.32	19,830,944.18

1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,071,375.32	19,830,944.18
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		15,071,375.32	19,830,944.18

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		22,932,021.81	24,430,366.38
1. 利息收入		5,668.08	5,940.88
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		22,926,353.73	24,424,425.50
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		1,769,910.12	1,869,062.06
1. 管理人报酬		1,477,897.58	1,552,227.04
2. 托管费		98,527.35	103,481.32
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		193,485.19	213,353.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,162,111.69	22,561,304.32
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,162,111.69	22,561,304.32
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		21,162,111.69	22,561,304.32

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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		62,403,814.49	70,022,158.98
2. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
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		68,446.25	145,963.07
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.32.1	411,876.00	1,371,648.00
经营活动现金流入小计		62,884,136.74	71,539,770.05
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13. 支付的各项税费		6,651,445.78	7,866,898.34
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.32.2	11,075,104.74	12,234,964.56
经营活动现金流出小计		17,726,550.52	20,101,862.90
经营活动产生的现金流量净额		45,157,586.22	51,437,907.15
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			

21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
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		21,160,896.86	22,514,994.05
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		21,160,896.86	22,514,994.05
筹资活动产生的现金流量净额		-21,160,896.86	-22,514,994.05
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		23,996,689.36	28,922,913.10
加：期初现金及现金等价物余额		28,206,709.95	33,579,763.73
六、期末现金及现金等价物余额		52,203,399.31	62,502,676.83

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回不动产投资收到的现金		-	-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		22,926,353.73	24,424,425.50
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		5,884.19	6,168.61
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		22,932,237.92	24,430,594.11
8. 取得不动产投资支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		3,618,946.09	3,808,973.27
经营活动现金流出小计		3,618,946.09	3,808,973.27
经营活动产生的现金流量净额		19,313,291.83	20,621,620.84
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-

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		-	-
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		21,160,896.86	22,514,994.05
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		21,160,896.86	22,514,994.05
筹资活动产生的现金流量净额		-21,160,896.86	-22,514,994.05
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		-1,847,605.03	-1,893,373.21
加：期初现金及现金等价物余额		3,744,786.31	3,284,513.87
五、期末现金及现金等价物余额		1,897,181.28	1,391,140.66

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2026 年 1 月 1 日至 2026 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	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-267,940,153.97	1,986,859,841.63
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	-	-	-	-	-	-267,940,153.97	1,986,859,841.63
三、本期增减变动额（减少以“-”号填	-	-	-	-	-	-	-6,089,521.54	-6,089,521.54

列)								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	15,071,375.32	15,071,375.32
(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	-	-	-	-	-	-	-21,160,896.86	-21,160,896.86
(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	-	-	-	-	-	-274,029,675.51	1,980,770,320.09
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-168,012,527.74	2,086,787,467.86
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	-	-	-	-	-	-168,012,527.74	2,086,787,467.86
三、本期增减变动额	-	-	-	-	-	-	-2,684,049.87	-2,684,049.87

(减少以“-”号填列)								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	19,830,944.18	19,830,944.18
(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	-	-	-	-	-	-	-22,514,994.05	-22,514,994.05
(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	-	-	-	-	-	-170,696,577.61	2,084,103,417.99

10.4.2 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: 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位: 人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 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	2,254,799,995.60	-	-	-65,533,768.18	2,189,266,227.42
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,254,799,995.60	-	-	-65,533,768.18	2,189,266,227.42
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	1,214.83	1,214.83

(一)综合收益总额	-	-	-	21,162,111.69	21,162,111.69
(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	-	-	-	-21,160,896.86	-21,160,896.86
(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	-	-	-65,532,553.35	2,189,267,442.25
项目	上年度可比期间				
	2025 年 1 月 1 日至 2025 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	2,254,799,995.60	-	-	-28,764,072.66	2,226,035,922.94
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,254,799,995.60	-	-	-28,764,072.66	2,226,035,922.94
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	46,310.27	46,310.27
(一)综合收益总额	-	-	-	22,561,304.32	22,561,304.32
(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	-	-	-	-22,514,994.05	-22,514,994.05
(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	-	-	-28,717,762.39	2,226,082,233.21

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 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

10.5 报表附注

10.5.1 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,评估机构为仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司(以下简称“仲量联行”),外部管理机构为深圳市盐田港物流有限公司(于2024年3月8日更名为“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

的发售价为人民币 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人民币 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。

本基金所投资不动产项目的基本信息如下:

本基金初始投资的不动产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,股权转让对价为人民币 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)。

本基金扩募投资的不动产项目为盐田港世纪物流园项目。盐田港世纪物流园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,股权转让对价为人民币 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)。

本基金购买不动产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

表现现代物流 ABS 的利益)根据《股权转让协议》自深圳港集团取得盐港现代物流运营公司 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,股权转让对价为人民币 748,622,810.32 元。于 2021 年 5 月 7 日,深圳港集团与盐港现代物流运营公司签署《借款合同》,深圳港集团向盐港现代物流运营公司提供借款人民币 1,136,660,000.00 元(以下简称“目标债权”)。根据盐港现代物流、深创投红土资管、盐港现代物流运营公司及深圳港集团于 2021 年 5 月 28 日签署的《债权转让协议》,自专项计划设立日起,深创投红土资管(代表现代物流 ABS 的利益)取得对盐港现代物流运营公司的目标债权及其对应的全部权益,债权转让对价为人民币 1,136,660,000.00 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%股权及世纪物流园项目,股权转让对价为人民币 204,526,742.65 元。于 2023 年 5 月 26 日,深圳港物流与盐港世纪物流运营公司签署《借款合同》,深圳港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深圳港物流于 2023 年 6 月 5 日签署的《债权转让协议》,自专项计划设立日起,深创投红土资管(代表世纪物流 ABS 的利益)取得对盐港世纪物流运营公司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不动产资产支持证券、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不动产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

投资不动产资产支持专项计划。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。本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产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”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及《资产管理产品相关会计处理规定》和其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制，同时，在信息披露和估值方面，也参考了中国证监会颁布的《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露内容与格式准则第 2 号——定期报告的内容与格式》、《证券投资基金信息披露编报规则第 3 号〈会计报表附注的编制及披露〉》，中国证券投资基金业协会发布的《公开募集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》以及中国证监会和中国证券投资基金业协会颁布的其他相关规定。

本财务报表以本基金持续经营为基础列报。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本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及本集团于 2026 年 6 月 30 日的财务状况以及自 2026 年 01 月 01 日起至 2026 年 06 月 30 日止期间的经营成果和现金流量。

10.5.4 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一致的说明

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。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金及本集团本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金及本集团本报告期未发生会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金及本集团在本报告期间无须说明的会计差错更正。

10.5.6 税项

1. 本基金及专项计划适用的主要税种及税率：

（1）增值税及附加

根据中华人民共和国主席令第四十一号《中华人民共和国增值税法》、中华人民共和国国务院令 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》及财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》的规定：资管产品运营过程中发生的应税交易，资管产品管理人为纳税人。自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的规定征收率计算缴纳增值税，公募证券投资基金（封闭式证券投资基金、开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券取得的收入免征增值税；金融同业往来利息收入免征增值税，金融同业往来利息收入包括金融机构与人民银行所发生的资金往来业务、银行联行往来业务、金融机构间的资金往来业务，以及金融机构开展同业存款、同业借款、同业代付、买断式买入返售金融商品、质押式买入返售金融商品、同业存单，取得的利息收入；取得存款利息收入不属于应税交易，不征收增值税。

根据财政部、税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》的规定，自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按 7%、3% 和 2% 的比例缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

（2）企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号《财政部 国家税务总局关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号《财政部 国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资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，股权的股息、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）个人所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2008]132 号《关于储蓄存款利息所得有关个人所得税政策的通知》的规定，自 2008 年 10 月 9 日起，对储蓄存款利息所得暂免征收个人所得税。

根据财政部、国家税务总局、中国证监会财税[2012]85 号《关于实施上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》的规定，自 2013 年 1 月 1 日起，证券投资基金从公开发行和转让市场取得的上市公司股票，持股期限在 1 个月以内（含 1 个月）的，其股息红利所得全额计入应纳税所得额；持股期限在 1 个月以上至 1 年（含 1 年）的，暂减按 50%计入应纳税所得额；持股期限超过 1 年的，暂减按 25%计入应纳税所得额。上述所得统一适用 20%的税率计征个人所得税。

根据财政部、国家税务总局、中国证监会财税[2015]101 号《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》的规定，自 2015 年 9 月 8 日起，证券投资基金从公开发行和转让市场取得的上市公司股票，持股期限超过 1 年的，股息红利所得暂免征收个人所得税。

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

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	52,203,584.71
其他货币资金	—
小计	52,203,584.71
减：减值准备	—
合计	52,203,584.71

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	52,203,399.31
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	185.40
小计	52,203,584.71
减：减值准备	—
合计	52,203,584.71

10.5.7.2 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 2026 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	67,310,552.46	67,310,552.46	—
其他	—	—	—
小计	67,310,552.46	67,310,552.46	—
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 2026 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	67,310,552.46	67,310,552.46	—

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	519,001.90
1—2 年	—
小计	519,001.90
减：坏账准备	—
合计	519,001.90

10.5.7.7.2 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
租户 1	340,856.86	65.68	—	340,856.86
租户 2	153,848.42	29.64	—	153,848.42
租户 3	11,319.40	2.18	—	11,319.40
租户 4	9,073.69	1.75	—	9,073.69
租户 5	3,903.53	0.75	—	3,903.53
合计	519,001.90	100.00	—	519,001.90

10.5.7.8 存货

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.10 投资性房地产

10.5.7.10.1 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	251,937,876.45	-	-	251,937,876.45
2. 本期增加金额	29,484,233.52	-	-	29,484,233.52
本期计提	29,484,233.52	-	-	29,484,233.52
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	281,422,109.97	-	-	281,422,109.97
三、减值准备				
1. 期初余额	26,618,224.83	-	-	26,618,224.83
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	26,618,224.83	-	-	26,618,224.83
四、账面价值				
1. 期末账面价	1,883,615,766.4	-	-	1,883,615,766.4

值	8			8
2. 期初账面价值	1,913,100,000.00	-	-	1,913,100,000.00

10.5.7.11 固定资产

10.5.7.11.1 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	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	-	-	-	15,117.97	15,117.97
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	-	-	-	18,184.93	18,184.93
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	-	-	-	5,726.42	5,726.42
2. 期初账面价值	-	-	-	8,793.38	8,793.38

10.5.7.12 在建工程

10.5.7.13 无形资产

10.5.7.13.1 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	-	-	-	-	35,398.23	35,398.23
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	-	-	-	-	35,398.23	35,398.23
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	-	-	-	-	-	-
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

10.5.7.14 商誉

10.5.7.14.1 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

10.5.7.14.2 商誉减值准备

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
		计提	处置	
盐港世纪物流	36,987,752.82	-	-	36,987,752.82
合计	36,987,752.82	-	-	36,987,752.82

10.5.7.15 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.15.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 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	100,048,391.47	25,012,097.87
公允价值变动	-	-
收入按照直线法核算	1,275,120.60	318,780.15
合计	101,323,512.07	25,330,878.02

10.5.7.15.2 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	155,978,834.48
合计	155,978,834.48

10.5.7.15.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2027 年	42,044,835.20	-
2028 年	19,652,537.19	-
2029 年	39,915,752.28	-
2030 年	39,893,162.08	-
2031 年	14,472,547.73	-
合计	155,978,834.48	-

10.5.7.16 其他资产

10.5.7.16.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付账款	1,173,225.77
合计	1,173,225.77

10.5.7.16.2 预付账款

10.5.7.16.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	1,173,225.77
1-2 年	-
合计	1,173,225.77

10.5.7.16.2.2 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
深圳市广旗装饰设计工程有限公司	1,173,225.77	100.00	2026 年 1 月 26 日	预付工程款
合计	1,173,225.77	100.00	-	-

10.5.7.16.3 其他应收款

10.5.7.17 应付账款

10.5.7.18 应付职工薪酬

10.5.7.19 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,749,179.70
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	136,318.18
教育费附加	58,422.07
房产税	5,968,912.20
土地使用税	209,713.38
土地增值税	-
地方教育费附加	38,948.05
印花税	23,171.04
其他	-
合计	8,184,664.62

10.5.7.20 合同负债

10.5.7.21 其他负债

10.5.7.21.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他应付款	13,360,449.07
预收账款	6,481,489.26
合计	19,841,938.33

10.5.7.21.2 预收款项

10.5.7.21.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收关联方租金	6,284,275.70
预收非关联方租金	197,213.56
合计	6,481,489.26

10.5.7.21.3 其他应付款

10.5.7.21.3.1 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 2026 年 6 月 30 日
非关联方押金及保证金	6,892,648.88
关联方押金及保证金	5,369,668.37
应付深圳港集团代垫款项	490,041.10
应付中介机构费	386,267.52
其他	221,823.20
合计	13,360,449.07

10.5.7.21.3.2 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
租户 1	3,265,556.75	押金保证金
租户 2	2,104,111.62	押金保证金
租户 3	1,117,924.00	押金保证金
租户 4	1,056,852.00	押金保证金
租户 5	626,640.00	押金保证金
合计	8,171,084.37	

10.5.7.22 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

10.5.7.23 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	-267,940,153.97	-	-267,940,153.97
本期利润	15,071,375.32	-	15,071,375.32
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	-21,160,896.86	-	-21,160,896.86
本期末	-274,029,675.51	-	-274,029,675.51

10.5.7.24 营业收入和营业成本

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 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	23,103,000.11	-	23,103,000.11
关联方租赁收入	15,386,096.94	6,799,945.04	22,186,041.98
关联方综合管理服务收入	8,533,088.20	3,600,884.15	12,133,972.35
合计	47,022,185.25	10,400,829.19	57,423,014.44
营业成本	-	-	-
投资性房地产折旧	24,444,438.60	5,039,794.92	29,484,233.52
合计	24,444,438.60	5,039,794.92	29,484,233.52

10.5.7.25 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
货币市场基金分红收入	446,889.70
合计	446,889.70

10.5.7.26 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,381,126.83

消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	460,397.04
教育费附加	197,313.03
房产税	5,968,912.20
土地使用税	209,713.38
土地增值税	-
地方教育费附加	131,542.02
印花税	35,956.72
其他	-
合计	8,384,961.22

10.5.7.27 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
中介机构费	223,588.28
其他	68,489.79
合计	292,078.07

10.5.7.28 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	362.00
其他	-
合计	362.00

10.5.7.29 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
信息披露费	59,507.37
其他	1,270.01
合计	60,777.38

10.5.7.30 营业外收入

10.5.7.31 所得税费用

10.5.7.31.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
----	---------------------------------------

当期所得税费用	-
递延所得税费用	-537,088.80
合计	-537,088.80

10.5.7.31.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	14,534,286.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-3,640,082.38
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-111,722.43
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	3,618,136.93
其他	-403,420.92
合计	-537,088.80

10.5.7.32 现金流量表附注

10.5.7.32.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
收到租赁保证金	411,876.00
合计	411,876.00

10.5.7.32.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
支付管理人报酬	8,777,350.53
支付管理费用	57,628.77
支付托管费	208,677.80
退还租赁保证金	-
更新改造费	886,671.08
其他	1,144,776.56
合计	11,075,104.74

10.5.7.33 现金流量表补充资料

10.5.7.33.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	15,071,375.32
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	29,484,233.52
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)	-446,889.70
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)	-537,088.80
存货的减少(增加以“-”号填列)	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,419,389.72
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,002,278.64
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	45,157,586.22
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	52,203,399.31
减：现金的期初余额	28,206,709.95
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	23,996,689.36

10.5.7.33.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	52,203,399.31

其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	52,203,399.31
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	52,203,399.31
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	-

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 合并成本及商誉

10.5.8.1.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.9 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	资产收购
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

10.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金及本集团并无须作披露的承诺事项。

10.5.10.2 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。

10.5.10.3 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。

10.5.11 关联方关系

10.5.11.1 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

10.5.11.2 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（“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。

10.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.12.1 关联采购与销售情况

10.5.12.1.1 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
深圳港集团	综合管理服务	8,533,088.20	8,533,088.18
盐田港物服	综合管理服务	3,600,884.15	3,600,884.13
合计	-	12,133,972.35	12,133,972.31

10.5.12.2 关联租赁情况

10.5.12.2.1 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	15,386,096.94	17,274,847.57
盐田港物服	房屋租赁	6,799,945.04	7,634,548.28
合计	-	22,186,041.98	24,909,395.85

10.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.12.4 关联方报酬

10.5.12.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	5,082,908.12	5,467,773.91
其中：固定管理费	2,955,795.16	3,104,454.08
浮动管理费	2,127,112.96	2,363,319.83
支付销售机构的客户维护费	286.01	309.48

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

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

自 2023 年 6 月 8 日起，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不动产项目实际净运营收入(不动产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，项目公司实现的不动产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不动产项目相关的运营管理费用支出，以及项目公司应付的与不动产项目相关的房产税、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不动产项目运营业绩指标(不动产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/不动产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，该项目公司不动产项目运营业绩指标(即不动产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不动产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/不动产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不动产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=年度不动产项目实际净运营收入×4.47%。

当年度不动产项目实际净运营收入低于不动产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=年度不动产项目实际净运营收入×4.02%。

(2) 第二部分

当且仅当不动产项目实际净运营收入高于不动产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=(不动产项目实际净运营收入-不动产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。

10.5.12.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	98,527.35	103,481.32

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。

10.5.12.5 各关联方投资本基金的情况

10.5.12.5.1 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 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（%）
深圳港资本	160,000,000.00	16.78	-	-	-	160,000,000.00	16.78
深国际控股	116,608,889.00	12.23	-	-	-	116,608,889.00	12.23
深圳港物流	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							

2025 年 1 月 1 日至 2025 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（%）
深圳港资本	160,000,000.00	16.78	-	-	-	160,000,000.00	16.78
深国际控股	116,608,889.00	12.23	-	-	-	116,608,889.00	12.23
深圳港物流	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

10.5.12.6 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	52,203,584.71	68,230.04	62,502,813.03	145,733.70
合计	52,203,584.71	68,230.04	62,502,813.03	145,733.70

10.5.13 关联方应收应付款项

10.5.13.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
基金管理费	红土创新基金	1,477,897.58	3,130,181.60
基金管理费	深创投红土资管	1,477,897.58	788,977.28
基金管理费	深圳港物流	2,254,739.76	4,858,191.65
基金托管费	招商银行	98,527.35	208,677.80
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	盐田港物服	2,104,111.62	2,104,111.62
预收租金	深圳港集团	3,665,152.37	3,022,395.41
预收租金	盐田港物服	2,619,123.33	2,773,321.50
代垫款项	深圳港集团	490,041.10	490,041.10
合计	-	17,453,047.44	20,641,454.71

10.5.14 期末基金持有的流通受限证券

10.5.14.1 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15 收益分配情况

10.5.15.1 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	2026 年 4 月 10 日	2026 年 4 月 10 日	0.2219	21,160,896.86	99.99	场内除息 日：2026 年 4 月 13 日 场外除息 日：2026 年 4 月 10 日
合计				21,160,896.86	99.99	-

10.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.16 金融工具风险及管理

10.5.16.1 信用风险

本基金在存续期内通过不动产资产支持证券投资于不动产项目，以获取不动产项目收益为目标，主动运营管理不动产项目。本基金的现金流波动与不动产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不动产项目完全所有权，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，以获取不动产项目运营收入等稳定现金流及不动产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。

10.5.16.2 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。

10.5.16.3 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 2026 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 3.40% (2025 年 12 月 31 日：3.37%)。如果其他因素保持不变，市场利率的变化对本集团无重大影响 (上年度末：同)。

(c) 其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2026 年 6 月 30 日，本集团未持权益工具投资，因此无重大其他价格风险 (上年度末：同)。

10.5.17 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 2026 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(2025 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。

(c)不以公允价值计量的金融工具的相关说明

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款和其他负债等，这些金融工具因其剩余期限较短，所以其账面价值与公允价值相若。

10.5.18 个别财务报表重要项目的说明

10.5.18.1 货币资金

10.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	1,897,365.68
其他货币资金	-
小计	1,897,365.68
减：减值准备	-
合计	1,897,365.68

10.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	1,897,181.28

定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	184.40
小计	1,897,365.68
减：减值准备	-
合计	1,897,365.68

10.5.18.2 长期股权投资

10.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 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	65,540,000.00	2,189,249,900.00
合计	2,254,789,900.00	65,540,000.00	2,189,249,900.00

10.5.18.2.2 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	-	65,540,000.00
合计	2,254,789,900.00	-	-	2,254,789,900.00	-	65,540,000.00

§ 11 评估报告

11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

无。

11.2 评估报告摘要

无。

11.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

11.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

无。

11.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

11.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

无。

11.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

11.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 12 基金份额持有人信息**12.1 基金份额持有人户数及持有人结构**

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（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（%）
31,583	30,194.40	906,946,054.00	95.10	46,683,574.00	4.90
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（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（%）
35,429	26,916.64	897,535,982.00	94.12	56,093,646.00	5.88

12.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 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	深国际控股（深圳）有限公司	116,608,889.00	12.23
3	国泰海通证券股份有限公司	76,893,743.00	8.06
4	深圳市深圳港物流发展有限公司	47,625,186.00	4.99
5	长城人寿保险股份有限公司	28,677,604.00	3.01

	一自有资金		
6	招商证券股份有限公司	27,939,392.00	2.93
7	申万宏源证券有限公司	27,316,558.00	2.86
8	平安证券股份有限公司	27,106,023.00	2.84
9	中国东方资产管理股份有限公司	20,922,821.00	2.19
10	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单一资产管理计划	20,738,596.00	2.17
合计		553,828,812.00	58.08
上年度末 2025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	116,608,889.00	12.23
2	国泰海通证券股份有限公司	76,893,743.00	8.06
3	平安证券股份有限公司	44,909,069.00	4.71
4	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单一资产管理计划	31,801,306.00	3.33
5	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	28,677,604.00	3.01
6	申万宏源证券有限公司	27,316,558.00	2.86
7	中国东方资产管理股份有限公司	20,922,821.00	2.19
8	中信证券—光大银行—中信证券基础设施1号集合资产管理计划	16,441,204.00	1.72
9	国泰海通证券股份有限公司	13,600,918.00	1.43
10	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖7号私募证券投资基金	13,438,143.00	1.41
合计		390,610,255.00	40.96

12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026年6月30日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市深圳港物流发展有限公司	30,725,926.00	3.22
合计		30,725,926.00	3.22
上年度末			

2025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
合计		238,351,112.00	24.99

注：限售期内，深圳市盐田港资本有限公司更名为深圳市深圳港资本有限公司；深圳市盐田港物流有限公司更名为深圳市深圳港物流发展有限公司。

12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	1,915.00	0.00

§ 13 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）基金份额总额	800,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	953,629,628.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	953,629,628.00

§ 14 重大事件揭示

14.1 基金份额持有人大会决议

无。

14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

无。

14.3 不动产基金投资策略的改变

无。

14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

无。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

无。

14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

14.7 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 2025 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	2026 年 1 月 10 日
2	红土创新基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司交易及佣金支付情况 (2025 年度)	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 3 月 20 日
3	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于举办投资者开放日的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 3 月 31 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	2026 年 4 月 8 日
5	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扩募份额解除限售的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 6 月 10 日
6	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扩募份额解除限售的第一次提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 6 月 12 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扩募份额解除限售的第二次提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 6 月 13 日
8	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首发份额解除限售的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 6 月 13 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首发份额解除限售的第	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本	2026 年 6 月 17 日

	一次提示性公告	公司网站	
10	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首发份额解除限售的第二次提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 6 月 18 日

§ 15 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 16 备查文件目录

16.1 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

16.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

16.3 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
2026 年 8 月 31 日