

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 年年度报告

2023 年 12 月 31 日

基金管理人：红土创新基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：2024 年 03 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、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2024 年 3 月 25 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

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

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

本报告期自 2023 年 01 月 01 日起至 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

<b>§ 1 重要提示及目录</b>	<b>2</b>
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
<b>§ 2 基金简介</b>	<b>6</b>
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	9
<b>§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况</b>	<b>9</b>
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	10
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	12
<b>§ 4 基础设施项目运营情况</b>	<b>12</b>
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	12
4.2 基础设施项目所属行业情况	13
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	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	18
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	22
4.9 基础设施项目相关保险的情况	22
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	23
4.11 其他需要说明的情况	25
<b>§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告</b>	<b>25</b>
5.1 报告期末基金的资产组合情况	25
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	25
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	25
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	25
5.5 投资组合报告附注	26
5.6 报告期末其他各项资产构成	26
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	26
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	26
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	26
<b>§ 6 管理人报告</b>	<b>26</b>
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	26

6.2	管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	28
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	28
6.4	管理人对报告期内基金的投资和运营分析	28
6.5	管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	29
6.6	管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	29
6.7	管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	31
6.8	管理人内部关于本基金的监察稽核情况	31
6.9	管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明	32
<b>§ 7</b>	<b>托管人报告</b>	<b>32</b>
7.1	报告期内本基金托管人合规守信情况声明	32
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	32
7.3	托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见	32
<b>§ 8</b>	<b>资产支持证券管理人报告</b>	<b>33</b>
8.1	报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明	33
<b>§ 9</b>	<b>外部管理机构报告</b>	<b>34</b>
9.1	报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明	34
9.2	报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明	34
<b>§ 10</b>	<b>审计报告</b>	<b>35</b>
10.1	审计报告基本信息	35
10.2	审计报告的基本内容	35
10.3	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	37
<b>§ 11</b>	<b>年度财务报告</b>	<b>37</b>
11.1	资产负债表	37
11.2	利润表	40
11.3	现金流量表	43
11.4	所有者权益变动表	45
11.5	报表附注	49
<b>§ 12</b>	<b>评估报告</b>	<b>89</b>
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	89
12.2	评估报告摘要	89
12.3	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	90
<b>§ 13</b>	<b>基金份额持有人信息</b>	<b>90</b>
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	90
13.2	基金前十名流通份额持有人	90
13.3	基金前十名非流通份额持有人	92
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	92
13.5	期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况	93
<b>§ 14</b>	<b>基金份额变动情况</b>	<b>93</b>

<b>§ 15 重大事件揭示</b> .....	<b>93</b>
15.1 基金份额持有人大会决议 .....	93
15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动 .....	94
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼 .....	94
15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额 .....	94
15.5 基金投资策略的改变 .....	94
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况 .....	94
15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况 .....	94
15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况 .....	94
15.9 其他重大事件 .....	95
<b>§ 16 影响投资者决策的其他重要信息</b> .....	<b>98</b>
<b>§ 17 备查文件目录</b> .....	<b>99</b>
17.1 备查文件目录 .....	99
17.2 存放地点 .....	99
17.3 查阅方式 .....	99

## § 2 基金简介

### 2.1 基金产品基本情况

基金名称	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	红土创新盐田港 REIT
场内简称	红土创新盐田港 REIT
基金主代码	180301
交易代码	180301
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	红土创新基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	953,629,628.00 份
基金合同存续期	基金生效之日（含该日）起至 2057 年 6 月 29 日（含该日），但可根据《基金合同》约定的条件或方式提前终止或续期
投资目标	本基金将主要通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。
投资策略	<p>（一）基础设施项目的购入与出售投资策略</p> <p>本基金将审慎论证宏观经济因素、标的资产周期（供需结构、租金和资产价格波动等）、以及其他可比投资资产项目的风险和预期收益率来判断专项计划间接持有的基础设施资产当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研项目公司所持基础设施资产的基本面（包括区位条件、建设标准、市场供求等）和运营基本面（包括定位、经营策略、现金流情况等），通过合适的估值方法评估其收益状况和增值潜力、预测现金流收入的规模和建立合适的估值模型，对于已持有和拟投资的项目进行价值评估，在此基础上判断是否购入或出售。</p> <p>对拟购入的基础设施项目，基金管理人将进行全面的尽职调查。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基础设施项目的购入提供专业服务。</p> <p>对于拟出售已持有的基础设施项目，基金管理人还将在评估其收益状况和增值潜力的基础上，综合考量交易程序和交易成本，评估基础设施项目出售的必要性和可行性，制定基础设施项目出售方案并负责实施。</p> <p>（二）固定收益资产投资策略</p> <p>本基金投资专项计划以外的剩余资产，应当投资于利率债、AAA 级信用债，或货币市场工具。</p> <p>在不影响基金当期收益分配的前提下，本基金将采用持有到期策略构建投资组合，以获取相对确定的目标收益。本基金</p>

	<p>将对利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的资产投资组合久期做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。</p> <p>（三）基础设施项目的运营管理策略 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	张姗
	联系电话	0755-33011858	400-61-95555
	电子邮箱	yinz@htcfund.com	zhangshan_1027@cmbchina.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	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-102	深圳市盐田区盐田街道盐田综合保税区南区 24 号仓库 307 室
办公地址	深圳市南山区海德三道 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

注：2024 年 3 月 7 日，本基金外部管理机构其公司名称由原“深圳市盐田港物流有限公司”变更为“深圳市深圳港物流发展有限公司”。

### 2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
----------------	-------

登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	<a href="http://www.htcxfund.com">http://www.htcxfund.com</a>
基金年度报告备置地点	基金管理人、基金托管人的办公场所

## 2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	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	2023 年	2022 年	2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日
本期收入	131,378,222.68	117,655,447.62	66,736,457.16
本期净利润	46,222,393.64	41,218,944.95	21,823,115.91
本期经营活动产生的现金流量净额	70,928,377.03	132,808,353.68	-11,630,588.17
期末数据和指标	2023 年末	2022 年末	2021 年末
期末基金总资产	2,251,880,881.55	1,887,254,989.14	1,906,013,574.21
期末基金净资产	2,186,785,081.39	1,857,042,061.70	1,861,823,115.91
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	102.98	101.63	102.37

注：1、本报告期扩募新购入基础设施项目自 2023 年 6 月 8 日完成资产股权交割，纳入基金财产。

### 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2023 年	2022 年	2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日
期末基金份额	2.2931	2.3213	2.3273

净值			
期末基金份额 公允价值参考 净值	2.3296	2.3421	2.2455

注：1、期末基金份额净值=期末基金合并财务报表净资产/期末基金份额；

2、期末基金份额公允价值参考净值=(期末基金合并财务报表净资产-期末基础设施项目资产涉及科目的账面价值+期末基础设施项目资产评估价值)/期末基金份额。

### 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	97,182,027.60	0.1019	-
2022 年	86,947,616.70	0.1087	-
2021 年	47,308,398.90	0.0591	-

##### 3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

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	131,279,369.55	0.1548	注 1
2022 年	45,999,999.16	0.0575	-

注：1、2023 年 4 月 27 日、2023 年 4 月 28 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 84,999,903.47 元，收益分配基准日为 2022 年 12 月 31 日，为 2023 年度第一次分红。2023 年 9 月 25 日、2023 年 9 月 26 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 46,279,466.08 元，收益分配基准日为 2023 年 6 月 30 日，为 2023 年度第二次分红。2023 年累计发放现金红利 131,279,369.55 元。

#### 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	46,222,393.64	-
本期折旧和摊销	55,325,933.56	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-134,854.25	-
本期息税折旧及摊销前利润	101,413,472.95	-

调增项		
1-基础设施基金发行份额募集的资金	414,799,995.60	-
2-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	539,416.99	-
3-使用以前期间预留的运营费用	182,023.97	-
调减项		
1-收购基础设施项目所支付的现金	-414,799,900.00	-
2-预留资本性支出	-1,252,981.91	-
3-不可预见费用	-3,700,000.00	-
4-未来合理期间内的运营费用	-	-
本期可供分配金额	97,182,027.60	-

注：(a) 未来合理的相关支出预留包括预留资本性支出、不可预见费用及未来合理期间内的运营费用。其中，预留资本性支出主要拟用于基础设施资产的大修支出及更新改造支出。基于本基金管理人的审慎判断，本基金对投资性房地产的重大资本性支出金额预留比例为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 1,252,981.91 元；不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出，本基金 2023 年度拟预留人民币 3,700,000.00 元用于不可预见的项目支出，对应本报告期内预留金额为人民币 3,700,000.00 元；未来合理期间内的运营费用拟用于支付次年一月份相关行政管理费支出，于本报告期内未作预留。使用以前期间预留的运营费用为本集团 2023 年度支付的前期已预留的行政管理费，本基金本期内使用上述未来合理的相关支出预留金额为人民币 182,023.97 元。

(b) 根据 2023 年度第一次扩募的《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》(以下简称“《扩募招募说明书》”)预测的 2023 年度全年的可供分配金额 98,108,533.62 元，扩募资产按\*207 天/365 天折算后预测的可供分配金额为 91,611,661.94 元。本报告期实现可供分配金额为 97,182,027.60 元，完成《扩募招募说明书》预测的 106%。假设 2023 年度按 100%比率分红，按可参考公允价值净值的年化现金分派率为 4.70%，高于《扩募招募说明书》预测可供分配金额按可参考公允价值净值的现金分派率(0.28 个百分点)。

### 3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

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

根据 2023 年度第一次扩募的《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》（以下简称“《扩募招募说明书》”）预测的 2023 年度全年的可供分配金额为 98,108,533.62 元，扩募资产按\*207 天/365 天折算后预测的可供分配金额为 91,611,661.94 元。本报告期实现可供分配金额 97,182,027.60 元，完成《扩募招募说明书》预测的 106%。假设 2023 年度按 100%比率分红，按可参考公允价值净值的年化现金分派率为 4.70%，高于《扩募招募说明书》预测可供分配金额按可参考公允价值净值的年化现金分派率 4.42%（0.28 个百分点）。

其中：1、现金分派率=报告期内可供分配金额/可参考公允价值净值；

2、可参考公允价值净值=期末基金合并财务报表净资产-期末基础设施项目资产涉及科目的账面价值+期末基础设施项目资产评估价值。

### 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 3,148,655.78 元，资产支持证券管理人管理费 3,148,655.33 元，基金托管人托管费 209,910.02 元，运营管理机构固定管理费 5,120,578.61 元，运营管理机构浮动管理费 290,470.57 元。

## § 4 基础设施项目运营情况

### 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

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

现代物流中心项目包括 A 仓库、B1 仓库、B2 仓库、B3 仓库、综合办公楼、气瓶站及入、出区盘道和行车道，总建筑面积为 320,446.22 平方米，仓储及配套部分总可租赁面积为 266,113.00 平方米（其中：仓库可出租面积为 236,407.00 平方米，办公可出租面积为 29,706.00 平方米）。截至 2023 年 12 月 31 日，项目期末出租率为 95.11%。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）。截至 2023 年 12 月 31 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 2023 年 12 月 31 日，现代物流中心项目公司总资产为 98,155.34 万元（2022 年末：104,224.94 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 169,492.44 万元、复评估价值为 172,930.00 万元（2022 年末：176,090.00 万元）。现代物流中心项目公司总负债为 120,542.36 万元（2022 年末：125,281.86 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 2023 年 12 月 31 日，世纪物流园项目公司总资产为 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、其他流动资产等，其中投资性房地产基金合并层面账面净值为 36,442.08 万元、复评估价值为 36,480.00 万元（扩募估值：37,040.00 万元）。世纪物流园项目公司总负债为 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库与非保税仓库。本基础设施项目为高标仓和保税仓。

#### 一、国内整体情况

##### （1）物流供给和需求增长放缓

过去十多年，受到强劲市场需求的刺激，中国高标仓市场发展迅猛，据仲量联行统计，至 2023 年四季度，中国重点物流地产市场非保税高标仓存量接近 1.55 亿平方米，从发展区域来看，长三角、粤港澳大湾区城市群核心物流枢纽地区物流需求旺盛，但其供应端却呈现相对紧缺态势，承租压力相对较小。全国近 80% 的非保税高标仓存量集中于长三角、珠三角、成渝、京津冀、长江中游等五大城市群，其中珠三角城市群共保有 1,882 万平方米的非保税高标仓存量，占全国总量

的 12.2%。

从近年新增供应规模来看，近年来中国非保税高标仓市场每年的新增存量大体呈下降趋势，从 2019 年至 2022 年间每年新增供应规模逐年下滑；此外，部分原定于 2022 年入市的部分项目受疫情影响导致工程延期或开发商推迟入市计划，导致中国物流地产市场迎来一波供给高峰，2023 年全年全国非保税高标仓新增供应规模达到 2,161 万平方米。随着疫情期间延期入市的项目在 2023 年内悉数入市，预计 2024 年新增供应入市速度将大幅回落。

从高标仓的客户需求来看，虽然 2023 年受到进出口贸易波动等多重因素对需求端的不利影响，但是伴随着政策的开放，电商企业、传统零售、高端制造和第三方物流等目前高标仓需求端的主力军将迎来业务扩张、行业整合和仓储置换等，预计仓储需求也将得到进一步释放。

从中长期来看，随着高标仓对传统仓的替代持续推进，加之物流用地供应回落导致高标仓供应达峰，预计中国物流地产租赁市场将触底回暖，恢复景气发展。

## （2）进出口贸易逆势承压，展现强劲韧性

2023 年，我国经济回升向好并实现了 5.2% 的 GDP 同比增速，但在外需减弱、国际形势动荡等不利因素的影响下，2023 年中国整体经济恢复态势仍略弱于预期，物流需求增长放缓，叠加中国物流高标仓市场迎来供应小高峰，全国物流地产市场整体租金增长和去化承压。在这样的情况下，中国高标仓市场整体出租表现特别是出租率情况不及预期。面对复杂严峻的国内外形势，我国外贸进出口顶住多重超预期因素的冲击，规模再上新台阶，质量稳步提升。全国进出口总值首次突破 40 万亿元人民币关口，在 2021 年高基数基础上继续保持了稳定增长，规模再创历史新高，连续 6 年保持世界第一货物贸易国地位，比 2021 年增长 7.7%。其中，出口 23.97 万亿元，增长 10.5%；进口 18.1 万亿元，增长 4.3%。受防控政策放开利好的推动，2022 年底多地开始组织外贸企业“走出去”，将海外客户“请进来”，预计该举措将有利于后续加大海外市场的开拓力度。

## 二、深圳市仓储物流市场情况

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。2022 年 7 月，深圳市进一步出台了《深圳市现代物流基础设施体系建设策略（2021-2035）及近期行动方案》，该行动方案明确：“深圳将构建形成多层次、多模式、多功能、多业态的全球物流枢纽城市，并围绕这一定位，着力打造全球供应链管理服务中心、国际物流转运中心和全国物流创新应用中心”。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，成为支撑深圳市现代物流业发展的重要载体，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。

深圳的高标准物流仓储物业主要集中在盐田综合保税区及前海综合保税区，其余分布在如机

场物流园区、龙华物流园区、平湖物流园区及部分存在高端物流需求但未形成物流产业聚集的区域。深圳的优质物流园运营模式以招商租赁型的模式为主，由物流地产开发商开发建设物流仓库及配套设施，这些开发商为有仓储、货运需求的企业提供相关服务，如盐田港现代物流中心一期及二期、中通百富新现代物流园、招商保税物流中心、深国际西部物流园一期及二期等。

2023 年，深圳全市完成地区生产总值 34,606.40 亿元，比上年同期增长 6.0%；此外，2023 年深圳进出口总额同比增长 5.9%，增速明显高于全国及全省整体水平，规模以上汽车制造业、专用设备制造业等高技术制造业门类增加值保持高速增长，工业新动能对经济拉动作用明显。另外，2023 年深圳社会消费品零售总额首次突破万亿元大关，达 10,486.19 亿元，同比增长 7.8%，增速高于全国 0.6 个百分点；与 2019 年相比，2023 年深圳社零总额实现了 3.5% 的年复合增长率，消费市场实现较快恢复。

受近期新增存量入市影响，2023 年四季度深圳市非保税高标物流地产市场平均出租率为 90.4%，较上季度下降 4.3 个百分点，较去年同期下降 5.8 个百分点。尽管如此，深圳当季平均出租率水平仍明显高于其他多数重点物流市场，处于健康水平。

截至 2023 年第四季度，深圳市非保税高标物流市场中占比最高的租户类别为第三方物流，该类租户的租赁面积占全市已出租总面积的 36.3%；其余租户主要从事进出口贸易、零售业、电商、专业服务等行业，分别占全市已出租面积的 23.2%、12.2%、9.3%、6.9%。受制造业及外贸出口增速放缓影响及近期新增存量入市冲击，2023 年以来深圳市场多个高标仓项目租金录得下跌，深圳高标仓租赁市场开始承压。展望未来，受经济持续弱复苏及新增供应持续入市等因素影响，短期内深圳高标仓市场租金增速或将承受一定压力。

截至 2023 年四季度，深圳全市高标物流地产存量为 89.9 万平方米。与全国同级别城市对比，深圳高标物流地产市场规模明显偏小：其中，2023 年有 14.1 万平方米新增存量入市，这些新增存量项目主要位于盐田区，分别为深圳盐田港普洛斯国际物流园三期及四期冷库，以及万纬有信达深圳盐田冷链园区。深圳目前的高标仓存量仅为广州的 1/6、上海的 1/15、北京的 1/4，同时也远低于成都、天津、武汉等重点二线城市。

#### 4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

截至 2023 年底，盐田港综合保税区内高标准常温保税仓库市场租金介于 39.5-41.5 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 53.0-55.0 元/平方米/月之间。区域内物流市场高标准物流仓储租金年均增速约为 0.5%-2.5%。出租率方面，受防控措施放宽、海运供应链逐渐恢复、外贸订单增加等影响，仓库租赁保持旺盛需求，区域内出租率保持在良好水平。

随着消费型物流需求增长、社会物流效率进入快速提升期，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，未来物流市场势必面临转型升级。盐田综合保税区将抓住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。

本项目所处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，本项目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、全球捷运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，本项目的现代物流中心属于四层坡道库，便于租户开展装卸作业，提高物流效率，因此优势更为突出。

本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，预计进出口贸易还将回暖。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 2023年1月1日至2023年12月31日		上年同期 2022年1月1日至2022年12月31日	
		金额	占该项目总收入比例 (%)	金额	占该项目总收入比例 (%)
1	综合管理服务收入	20,535,692.02	15.90	16,309,988.29	14.09
2	租赁收入	108,606,703.81	84.10	99,424,207.60	85.91
3	其他收入	-	-	0.00	0.00

4	合计	129,142,395.83	100.00	115,734,195.89	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。

#### 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，本基金扩募新购入基础设施项目，新购入基础设施项目与本基金持有原项目为同类型基础设施项目，对应增加项目公司营业收入 12,814,014.51 元。

#### 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		上年同期	
		2023年1月1日至2023年12月31日		2022年1月1日至2022年12月31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	106,556,821.85	68.87	116,425,543.63	73.50
2	管理费用	1,625,837.39	1.05	1,016,604.77	0.64
3	税金及附加	12,489,271.71	8.07	10,853,524.63	6.85
4	投资性房地产折旧及摊销	28,938,740.03	18.70	24,999,576.96	15.78
5	运营管理服务费	5,104,763.37	3.30	5,114,214.57	3.23
6	其他成本/费用	-	-	0.00	0.00
7	合计	154,715,434.35	100.00	158,409,464.56	100.00

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

报告期内，本基金扩募新购入基础设施项目，新购入基础设施项目与本基金持有原项目为同类型基础设施项目，对本基金营业成本及主要费用无显著影响。

#### 4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

##### 4.3.3.1 基础设施项目公司名称

序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司、深圳市盐港世纪物流发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2023年1月1 日至2023年 12月31日	上年同期 2022年1月1日至 2022年12月31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%	%	73.64	73.98
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	%	86.72	86.92

#### 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，本基金扩募新购入基础设施项目，新购入基础设施项目与本基金持有原项目为同类型基础设施项目，对本基金财务业绩衡量指标无显著影响。

#### 4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

##### 4.4.1 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（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（2023年1月1日-2023年12月31日） 平均月末	本期末（2023年12月31日）
				指标数值	指标数值
1	可出租面积	可供出租面积	平方米	266,113.00	266,113.00
2	实际出租面积	实际出租面积	平方米	262,288.92	253,112.00
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	98.56	95.11
4	有效租金单价	报告期内有效租金单价（含税）	元/平方米/天	仓库：1.29 配套：1.77	仓库：1.30 配套：1.77
5	租金收缴率	实收租金/应收租金	%	100	100
6	加权剩余租期	$\Sigma$ 租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积	天	仓库：653 配套：1,191	仓库：635 配套：1,056

##### 4.4.2 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（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（2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日） 平均月末	本期末（2023 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	可出租面积	可供出租面积	平方米	52,427.79	52,427.79
2	实际出租面积	实际出租面积	平方米	52,427.79	52,427.79
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	100.00	100.00
4	有效租金单价	报告期内有效租金单价（含税）	元/平方米/天	仓库：1.29 配套：1.79	仓库：1.29 配套：1.79
5	租金收缴率	实收租金/应收租金	%	100	100
6	加权剩余租期	$\sum$ 租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积	天	仓库：1,415 配套：1,415	仓库：1,247 配套：1,247

#### 4.5 基础设施项目公司经营现金流

##### 4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

报告期内经营活动产生的现金流量净额为 104,466,339.64 元。

本报告期经营活动现金流入 134,506,032.00 元（2022 年：137,300,118.45 元），其中销售商品、提供劳务收到的现金 130,260,216.24 元，取得利息收入收到的现金 1,962,686.6 元，收到其他与经营活动有关的现金 2,283,129.16 元。

本报告期经营活动现金流出 30,039,692.36 元（2022 年：27,666,316.79 元），其中购买商品、接受劳务支付的现金 5,421,067.45 元，支付的各项税费 23,006,271.41 元，支付其他与经营活动有关的现金 1,612,353.50 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，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，占仓储及配套部分总可租赁面积的 44%；世纪物流园租赁面积占比最大的为深圳市通捷利物流有限公司，租赁面积 52,427.79 平方米，占仓储及配套部分总可租赁面积的 100%。由于深圳港集团对于盐田港现代物流中心项目以及通捷利公司对盐田港世纪物流园项目均具有较大面积的实际租赁需求，因此上述租赁占比具备合理性。

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。因此，关联方深圳港集团租赁比例的确定具有合理性。

通捷利公司成立于 1999 年，至今已成立 23 年，是深圳市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，目前为深圳集装箱外堆场行业协会理事单位。业务范围包括仓储、集装箱货运代理、集装箱堆存、吊装、维修和渡箱，综保区内重集装箱堆存、吊装、运输和托架停放。通捷利公司的主营业务为综合物流服务业务和港口集装箱业务，其中，基于世纪物流园开展的业务为综合物流服务业务。通捷利公司为其综合物流服务业务客户提供的服务主要包括：（1）报关业务：（a）入仓报关作业；（b）出仓报关作业。（2）运输业务：为客户提供集装箱运输等物流服务。（3）仓储业务：（a）进出仓装卸；（b）库内特操业务，包括扫描/贴标/打板/换箱/拆板等客户要求的增值服务。目前，通捷利公司所开展的综合物流服务业务主要与全球捷运的四级公司深圳华迅众联物流有限公司合作开展，终端服务客户包括德莎、京东、APL、亚马逊等，客户数量较多，该业务模式与本基金首发时的现代物流中心业务模式相似。因此，关联方通捷利公司租赁比例的确定具有合理性。

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

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

金额单位：人民币元

序号	项目名称	交易成交方向	交易对手	交易价格（元）	项目账面价值（元）	项目评估价格（元）	评估方法	备注
1	世纪物流园	购入	深圳市深圳港物流发展有限公司	204,526,742.65	370,400,000.00	370,400,000.00	收益法（即现金流折现法）	-

注：1、“交易金额”（即“股权转让价款”）=本次扩募募集规模 414,799,900 元-初始预留资金 10 万元+项目公司交割日的货币资金 47,111,685.61 元+项目公司交割日后收回的其他应收款及应收账款 297,781.55 元-项目公司交割日的负债总额 256,217,865.84 元-约定出售方承担的税费 1,364,758.67 元=204,526,742.65 元。

截至本报告日，股权转让价款已全部支付完毕。

2、“项目账面价值”为交割日投资性房地产由成本法改为公允价值计量后确认的账面价值。

3、基础设施项目的评估报告由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具，评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

世纪物流园项目位于深圳市盐田区盐田港综合保税区北区，邻近盐田港码头。项目包括 1 座仓库（含配套办公及地下车库）。

项目所在区域东临惠深沿海高速、南临盐排高速、西临盐田路、北临明珠大道，毗邻香港国际航运中心，深水岸线资源丰富，拥有海铁、水水、公水等多式联运，区位优势明显。项目距离深圳地铁 8 号线盐田路站约 1.5 公里，距离盐田港国际集装箱码头约 2.5 公里，距离惠深沿海高速入口约 2.5 公里，距离盐排高速入口约 3 公里，距深圳宝安国际机场约 60 公里，距深圳市区约 28 公里。

世纪物流园项目所在宗地范围内建有一栋地上六层及地下二层的高标准楼库（含配套办公及地下车库），宗地面积为 20,930.61 平方米，总建筑面积为 67,411.22 平方米，其中：产权建筑面积为 52,427.79 平方米，地下车库建筑面积为 14,983.43 平方米。产权建筑面积包括仓储和配套办公，仓储部分的建筑面积为 50,921.79 平方米，配套办公的建筑面积为 1,506.00 平方米，目前均已整体出租给通捷利公司，租赁期限为 2022 年 9 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。地下车库共 219 个停车位，不涉及对外出租。

#### 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

报告期内，本基金扩募发行完成后，本基金增加 153,629,628 份有限售条件份额。投资人结构将发生变化。新购入的基础设施项目将为本基金新增提供可供分配金额的来源，新增基金份额持有人将与原基金份额持有人共同享有本基金已持有的基础设施项目及本次拟新购入的基础设施项目所带来的权益。

本次定向扩募发行完成后，本基金基础设施基金主营业务范围未发生变化。本基金总资产和净资产将同时增加。本次发行使得本基金资本结构得到优化，也为本基金后续发展提供有效的保障。

本次扩募并新购入基础设施项目完成后，本基金的治理结构未发生变化。本基金的原始权益人新增深圳市深圳港物流发展有限公司，系本基金现持有的基础设施项目的运营管理机构。

其他本次扩募并新购入基础设施项目对原基金份额持有人的影响详见本基金管理人于 2023 年 5 月 19 日披露的《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》。

#### 4.8 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

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：报告期内未曾出险。

#### 4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

本基础设施项目所在地是深圳市的盐田综合保税区，2023 年推行的与项目主营业务相关的部分政策如下：

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

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

2023 年 6 月份，海关总署推出了“优化营商环境 16 条”，深圳海关同步结合深圳地方经济特点，聚焦产业特色、民生需求，推出 20 条优化营商环境举措，从促进物流畅通、便利跨境贸易、助企减负增效、支持创新发展四个方面，进一步释放政策红利，提振企业发展信心。

2023 年 9 月份，《深圳市推动货物贸易进口高质量发展行动计划（2023—2025 年）》印发，从 7 类重点商品进口出发，提出 26 项具体工作举措，着力推动深圳市进口贸易稳规模、优结构、提质量，促进“产供销、内外贸、上下游”一体化发展，加快建设国际贸易强市，到 2025 年争取全市进口贸易总额突破 1.8 万亿元。盐田综合保税区有望在贸易进口的高质量发展中同步迎来发展。

2023 年 11 月，海关总署印发了《海关总署关于推动加工贸易持续高质量发展改革实施方案》（简称《改革方案》），提出海关监管的三方面 16 条具体改革措施。一是提升物流监管效能，主要聚焦创新监管模式来提升效能，扩大各类便利化措施试点实施范围，进一步促进进出口物流畅通。二是便利先进技术设备进口。主要优化流程手续来提速增效，为企业进口高新技术设备提供更多便利，以支持高新技术产业高质量发展，保障产业链供应链安全。三是加快大宗商品进口检放速度，包括“依企业申请”品质检验、快检快放、检验结果采信等措施，加快通关放行，为企业降低了物流成本。四是满足部分特殊商品个性化快速通关需求。对出入境特殊物品实施风险分类精准监管，提升检疫审批效能；进一步发挥属地监管优势，保障属地查检绿色通道畅通运行，

确保鲜活易腐类商品快速通关。

2023 年 12 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》实施中期评估报告指出进一步推动《纲要》实施的主要举措中，将继续致力于建设现代物流体系，包括统筹物流枢纽设施的建设，优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。

2023 年 12 月，海关总署发布了《关于优化综合保税区仓储货物按状态分类监管的公告》（海关总署公告 2023 年第 185 号），支持综合保税区内企业开展仓储货物按状态分类监管的区内直转业务，支持在综合保税区率先实施保税货物与分类监管的非保税货物“区内直转”业务，降低物流成本，有效满足了企业零库存、即时生产等多样化业务需求。

深圳市盐田区人民政府于 2023 年 12 月率先在深圳市发布战略性新兴产业和未来产业集群行动计划，推出以《盐田区构建现代产业体系促进经济高质量发展扶持办法》为代表的全方位、综合性产业扶持政策体系，并协同 2023 年 4 月出台的首个跨境电商产业扶持政策《盐田区关于加快推进跨境电子商务产业高质量发展扶持办法》，对盐田区内航运物流、保税高端产业、保税展示交易等企业均有不同程度的奖励扶持，促进此类企业在盐田区内的进驻及发展。

盐田区高标仓储设施多数为物流及供应链专业服务企业自建自用，用作出租的高标仓项目较少。截至 2023 年第四季度，盐田全区非自用高标物流地产存量超过 35 万平方米，占深圳全市总存量的 39.2%，其中 2022 年至今盐田区共录得 21.6 万平方米、约为当前总存量的六成体量的新增存量入市，新增存量项目分别为深圳盐田港普洛斯国际物流园三期及四期冷库，以及万纬有信达深圳盐田冷链园区。截至 2023 年第四季度，盐田区高标准常温保税仓库租金介于 39.5 至 41.5 元/平方米/月之间。

2023 年底本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租金的稳步增长，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

进行定期巡检和维护，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，以维护与客户的后续合作；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，提高园区整体的租金预期。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，降低可能出现的租金损失。

#### 4.11 其他需要说明的情况

无

## § 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

### 5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
1	固定收益投资	-
	其中：债券	-
	资产支持证券	-
2	买入返售金融资产	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-
3	货币资金和结算备付金合计	2,428,581.59
4	其他资产	-
5	合计	2,428,581.59

### 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

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

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

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

本基金管理人已与仲量联行（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。

## 5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明

无

## 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 5 名。

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

### 6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
陈锦达	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	9 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
梁策	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	8 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
陈超	本基金的基金经理	2023 年 6 月 29 日	-	7 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	硕士、本报告期内本基金基金经理发生变动，2023 年 6 月 29 日增聘陈超为本基金

					不动产研究。2021年加入红土创新基金管理有限公司，现任基础设施投资部副总经理，负责基础设施项目投资运营管理和不动产研究工作。	基金经理
付瑜瑾	本基金的基金经理	2021年6月7日	2023年9月27日	9年	2014年起先后任职于苏宁易购集团股份有限公司、浙江菜鸟供应链管理有限、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、本报告期内本基金基金经理发生变动，付瑜瑾因个人原因2023年9月27日起不再担任本基金基金经理

### 6.1.3 基金经理薪酬机制

无。

### 6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

### 6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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

本报告期末，本基金所募集的资金在扣除必要的预留费用后已经全部投资于“深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划”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。

### 6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本报告期内，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，深圳市盐港现代物流发展有限公司监管户新增 50,000,000.00 元货币基金合格投资。同时，为满足本基金分红需要，深圳市盐港现代物流发展有限公司赎回了 30,732,353.15 元的货币基金合格投资。截至 2023 年 12 月 31 日基金托管户余额 2,428,321.88 元。

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

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

本报告期内，基础设施项目现代物流中心项目以及新扩募资产世纪物流园项目在基金管理人和外部管理机构的主动管理下稳定运营。截至 2023 年 12 月 31 日，现代物流中心项目出租率为 95.11%，世纪物流园项目出租率为 100%，资产运营情况良好。运营情况详见报告“4. 基础设施项目运营情况”。

## 6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

2023 年 4 月 27 日、2023 年 4 月 28 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 84,999,903.47 元，收益分配基准日为 2022 年 12 月 31 日，为 2023 年度第一次分红。收益分配基准日为 2022 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 1.0625 元人民币，分红比例为 97.76%。

2023 年 9 月 25 日、2023 年 9 月 26 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 46,279,466.08 元，收益分配基准日为 2023 年 6 月 30 日，为 2023 年度第二次分红。收益分配基准日为 2023 年 6 月 30 日，每 10 份基金份额发放红利 0.4853 元人民币，分红比例为 99.99%。

本基金 2023 年累计发放现金红利 131,279,369.55 元。

本报告期内分红符合“应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者”、“基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次”的监管要求及合同约定，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

## 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、深圳全年经济持续恢复，质量效益进一步提升

2023 年全市地区生产总值为 34,606.40 亿元，同比增长 6.0%。其中，第一产业增加值为 24.71

亿元，同比增长 2.6%；第二产业增加值为 13,015.32 亿元，同比增长 6.5%；第三产业增加值为 21,566.38 亿元，同比增长 5.6%。总体来看，2023 年国民经济回升向好，高质量发展扎实推进，现代化产业体系建设取得重要进展，科技创新实现新的突破，改革开放向纵深推进，安全发展基础巩固夯实，民生保障有力有效，社会大局和谐稳定，全面建设社会主义现代化国家迈出坚实步伐。

## 2、进出口增长态势向好

作为粤港澳大湾区的核心引擎，外贸是深圳经济社会高质量发展的重要支撑。2023 年，面对世界经济复苏乏力、外部环境不稳定等挑战，深圳顶住各种压力、克服内部困难，外贸保持较高增势，实现规模稳、结构优，出口勇夺 31 连冠，展现出超强韧性。2023 年深圳进出口 3.87 万亿元，同比增长 5.9%，规模创历史新高，居内地城市第 2 位；其中出口 2.46 万亿元，同比增长 12.5%，规模连续 31 年居首位。深圳占广东省进出口总值的 46.6%，拉动全省外贸增长 2.6 个百分点。

## 3、资源稀缺、短期承受压力

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，在过去的几年间深圳市场“一库难求”，当地高标仓市场租赁表现亮眼。然而，2022 年下半年以来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；2023 年以来，深圳市场整体出租率逐季下降，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。

## 二、行业走势

本项目持有基础设施项目所在区域深圳，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，在过去的几年间深圳市场“一库难求”，当地高标仓市场租赁表现亮眼。然而，2022 年下半年以来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；2023 年以来，深圳市场整体出租率逐季下降，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。

本项目所在的盐田综合保税区内，盐田综合保税区（二期）已于 2022 年 12 月正式封关运作启用，41 万平方米待发展产业用地面积推出市场，为优质项目集聚发展预留出充足空间，同时该区域在深圳盐田综合保税区经济发展服务中心工作计划所述“接洽跟进保税研发、高端制造、总部服务等相关项目，争取在二期引进和建设更多的高端型、税源潜力大的项目”的指导下，未来逐年迎来一定量的优质供应以满足市场需求，有利于营造招大商、引优商的良好投资环境，推动港口功能加快转型，改善港区交通环境，发挥产业链、供应链重大平台品牌效应，将进一步增强

盐田综合保税区全球竞争力。

### 三、市场展望

就 2023 年中国经济回升向好的态势明显，我国经济增速有望继续保持。虽然经济复苏态势明显，但仍面临较大的挑战，国内方面居民收入增长缓慢制约消费扩张、地方政府债务压力限制基建投资力度、房地产市场持续拖累固定资产投资，叠加国际方面全球经济放缓、中美关系紧张、地缘政治局势复杂等外部环境持续恶化，也将对我国经济复苏构成影响。

就深圳市仓储物流市场而言，后续将有望继续受益于跨境电商需求与国内消费水平回升带来的新增仓储物流需求的增长，全年整体物流市场租赁市场需求表现平稳，装备制造业供需两端保持较快增速线上直播零售扩张带来更多租赁需求。伴随工业市场需求逐步恢复，线上及线下零售量持续攀升。为物流市场提供稳定的支撑。

短期整体区域物流市场面临承租压力，部分业主采取以价换量运营策略来缓解新增供应及需求不足带来的租赁压力，导致多个城市及区域的租金呈现一定程度的下降，区域不平衡现象也进一步加剧。展望未来，短期内新项目入市会对整体高标仓市场造成租赁压力。但随着经济恢复，新增供应势头放缓以及各行业发展带来的需求层面的复苏，整体高标仓市场有望恢复。

## 6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

根据基金管理人的公司章程，基金管理人和基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过方可执行。董事会就关联交易事项进行表决时，有利害关系的董事应当回避。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

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

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

## 6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人坚持一切从规范运作、防范风险、保护基金份额持有人利益出发，严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则，在进一步梳理完善内部控制制度和业务流程的同时，

确保各项法规和管理制度的落实。公司监察稽核部门按照规定的权限和程序，通过合规评审、合规检视等各项合规管理措施以及实时监控、定期检查、专项检查等方法，对基金的投资运作、基金销售、基金运营、客户服务和信息披露等进行了重点监控与稽核，发现问题及时提出改进建议，并督促相关部门进行整改，同时定期向董事会和公司管理层出具监察稽核报告。公司重视对员工的合规培训，开展了多次培训活动，加强对员工行为的管理，增强员工合规意识。公司还通过网站、邮件等多种形式进行了投资者教育工作。

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

## 6.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无

## § 7 托管人报告

### 7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

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

### 7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

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

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

本年度报告中利润分配情况真实、准确。

### 7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

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

## § 8 资产支持证券管理人报告

### 8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明

#### 一、本基金资产支持证券管理人遵规守信情况说明

在本报告期内，本基金资产支持证券管理人严格遵循了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》和其他相关法律法规的规定，并根据《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划之资产支持证券认购协议》（以下简称“认购协议”）、《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划说明书》及《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划之专项计划合同标准条款》（以下简称“标准条款”）的规定或约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则为基础设施资产支持证券持有人提供专项计划管理服务。本报告期内，专项计划管理符合有关法规和认购协议的规定或约定，不存在损害基础设施资产支持证券持有人利益的行为。

#### 二、本基金资产支持证券管理人履职情况说明

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

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

（二）根据法律法规及标准条款的规定或约定，将专项计划募集资金投资于基础资产，完成了目标股权的收购及目标债权的发放，实现了对项目公司及基础设施项目相关权益的持有；

（三）依据项目公司章程及法律规定，根据基金管理人的指示行使作为项目公司股东的股东权利，完成了对项目公司的交割接收；根据基金管理人的指示行使作为项目公司债权人的权利，向项目公司收取了借款利息；

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

（五）根据法律法规及标准条款、《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基础设施运营管理服务协议》等交易文件的要求，履行了对底层资产运营情况及现金流归集情况的检查、监督义务，包括对底层资产运营中合同管理、租金收缴与催收、预算管理、

物业管理、信息披露等各个方面的监督与检查，以及对各业务参与方的履职监督等；

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

## § 9 外部管理机构报告

### 9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明

报告期内，本基金聘请的外部管理机构严格遵守有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等规定，专业、尽责地履行了外部管理机构的职责和义务，关键考核指标达标，确保了园区稳定运营。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基础设施证券投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》、《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》及其他有关法律法规的要求和约定的事项，主要履职内容包括：制定及落实基础设施项目运营策略、招商及经营管理、安全管理、客户服务、配合基金管理人等机构履行信息披露义务、履行运营管理协议约定的其他职责等。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。

本年度本基金可供分配金额完成率为 106%，好于 2023 年第一次扩募的《招募说明书》的预测，主要系 2023 年项目出租水平保持较高水平的影响。同时，受美联储加息以及中美贸易形势的影响，第四季度出租率水平产生波动，基金管理人联合运营管理机构已积极采取有效措施，一方面持续拓宽招商渠道，采取政企联合招商、目标客户走访、招商推介、挖掘存量客户上下游资源等措施拓展潜在客户储备库，另一方面加强已入驻客户日常沟通，调配有关资源协助客户解决需求，确保已签约客户的稳定性。通过上述措施，第四季度出租率及租金单价保持稳定，并为 2024 年度的市场变化做好准备。

### 9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

本报告期内，本基金外部管理机构主要人员变动如下：

#### 一、管理人员变动

公司法人治理结构变化，不设董事会、监事会。韩劲柏先生、汪小平先生不再担任盐田港物流董事，吕欧女士不再担任盐田港物流监事。

#### 二、主要运营人员变动

##### (1) 减少主要运营人员

吴春雷不再担任盐田港物流董事长、董事；汪小平先生不再担任盐田港物流总经理、梁键辉先生不再担任盐田港物流副总经理、邬碧蕾女士不再担任盐田港物流财务总监。

(2) 现主要运营人员

谢章生先生，执行董事、总经理，汉族，籍贯江西赣州，1978 年 10 月出生，2000 年 7 月参加工作，中共党员，本科学历，高级物流师、助理工程师。自参加工作至今，一直从事仓储物流相关工作，历任盐田港物流市场部经理、盐田港物流副总经理等职，具有近 20 年的仓储物流运营管理经验；现任盐田港物流执行董事、总经理。

黄锐先生，副总经理，汉族，籍贯广东梅州，1979 年 9 月出生，2001 年 9 月参加工作，中共党员，研究生学历，物流师。2001 年 9 月参加工作，历任深圳能源物流有限公司办公室主任兼人力资源部经理、深圳能源物流有限公司副总经理、盐田港物流行政总监、盐田港物流副总经理等，具有丰富的市场营销、人力资源管理、企业管理经验以及近 10 年仓储物流设施运营管理经验；现任盐田港物流副总经理。

## § 10 审计报告

### 10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	普华永道中天审字(2024)第 26093 号

### 10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：
审计意见	<p>(一) 我们审计的内容</p> <p>我们审计了红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“红土创新盐田港 REIT”)的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2023 年度合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及财务报表附注。</p> <p>(二) 我们的意见</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了红土创新盐田港 REIT 2023 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2023 年度合并及个别经营成果和现金流量。</p>
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信，我们获取的

	<p>审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p> <p>按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于红土创新盐田港 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。</p>
强调事项	-
其他事项	-
其他信息	<p>红土创新盐田港 REIT 的基金管理人红土创新基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括红土创新盐田港 REIT 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。</p> <p>基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。</p>
管理层和治理层对财务报表的责任	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估红土创新盐田港 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算红土创新盐田港 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督红土创新盐田港 REIT 的财务报告过程。</p>
注册会计师对财务报表审计的责任	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。</p> <p>在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：</p> <p>(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。</p> <p>(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。</p>

	<p>(三) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>(四) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对红土创新盐田港 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致红土创新盐田港 REIT 不能持续经营。</p>	
会计师事务所的名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	
注册会计师的姓名	张振波	陶文欣
会计师事务所的地址	中国 上海市	
审计报告日期	2024 年 3 月 26 日	

### 10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请仲量联行对盐田港现代物流中心项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2023 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 2,094,100,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对仲量联行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为仲量联行采用的评估方法和参数具有合理性。

## § 11 年度财务报告

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 合并资产负债表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.7.1	59,769,305.02	109,665,778.79
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-

交易性金融资产	11.5.7.2	50,000,000.00	30,574,120.25
买入返售金融资产	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.3	9,727,197.78	2,611,171.42
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	-	-	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.4	2,059,345,204.83	1,744,259,438.68
固定资产	11.5.7.5	21,061.22	-
在建工程	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	11.5.7.6	26,548.65	-
开发支出	-	-	-
商誉	11.5.7.7	71,596,758.41	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他资产	11.5.7.9	1,394,805.64	144,480.00
资产总计		2,251,880,881.55	1,887,254,989.14
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2023年12月31日</b>	<b>上年度末 2022年12月31日</b>
<b>负 债:</b>			
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	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		10,234,792.23	11,047,454.74
应付托管费		209,910.02	186,182.85
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.10	3,273,811.82	4,038,456.79
应付利息	-	-	-
应付利润		-	-

合同负债	-	-	-
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	11.5.7.8	32,179,374.69	1,124,163.81
其他负债	11.5.7.11	19,197,911.40	13,816,669.25
负债合计		65,095,800.16	30,212,927.44
<b>所有者权益：</b>			
实收基金	11.5.7.12	2,254,799,995.60	1,840,000,000.00
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	11.5.7.13	-68,014,914.21	17,042,061.70
所有者权益合计		2,186,785,081.39	1,857,042,061.70
负债和所有者权益总计		2,251,880,881.55	1,887,254,989.14

注：报告截止日 2023 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.2931 元，基金份额总额 953,629,628.00 份。

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.16.1	2,428,581.59	1,645,472.86
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-

长期股权投资	11.5.16.2	2,254,789,900.00	1,839,990,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,257,218,481.59	1,841,635,472.86
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2023年12月31日</b>	<b>上年度末 2022年12月31日</b>
<b>负 债:</b>			
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		3,148,655.78	2,792,735.45
应付托管费		209,910.02	186,182.85
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		430,400.00	450,400.00
负债合计		3,788,965.80	3,429,318.30
<b>所有者权益:</b>			
实收基金		2,254,799,995.60	1,840,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-1,370,479.81	-1,793,845.44
所有者权益合计		2,253,429,515.79	1,838,206,154.56
负债和所有者权益总计		2,257,218,481.59	1,841,635,472.86

## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期	上年度可比期间
		2023年1月1日至2023年12月31日	2022年1月1日至2022年12月31日

<b>一、营业总收入</b>		131,378,222.68	117,655,447.62
1. 营业收入	11.5.7.14	129,142,395.83	115,734,195.89
2. 利息收入		2,077,593.95	1,290,818.26
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.15	158,232.90	630,433.47
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	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>		85,290,683.29	76,471,329.45
1. 营业成本	11.5.7.14	55,314,233.85	49,264,155.96
2. 利息支出	-	-	-
3. 税金及附加	11.5.7.16	16,130,741.11	14,700,431.60
4. 销售费用	-	-	-
5. 管理费用	11.5.7.17	2,000,837.39	1,376,604.77
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.18	45,333.74	35,415.11
8. 管理人报酬		11,402,074.48	10,785,310.82
9. 托管费		209,910.02	186,182.85
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	11.5.7.19	187,552.70	123,228.34
<b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b>		46,087,539.39	41,184,118.17
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		46,087,539.39	41,184,118.17
减：所得税费用	11.5.7.20	-134,854.25	-34,826.78
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		46,222,393.64	41,218,944.95

1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		46,222,393.64	41,218,944.95
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		46,222,393.64	41,218,944.95

### 11.2.2 个别利润表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
<b>一、收入</b>		135,551,476.56	48,788,267.27
1. 利息收入		88,818.39	11,648.53
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		135,462,658.17	48,776,618.74
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
<b>二、费用</b>		3,848,741.38	3,428,996.79
1. 管理人报酬		3,148,655.78	2,792,735.45
2. 托管费		209,910.02	186,182.85
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		490,175.58	450,078.49
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		131,702,735.18	45,359,270.48
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		131,702,735.18	45,359,270.48
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		131,702,735.18	45,359,270.48

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		130,260,216.24	126,694,133.24
2. 处置证券投资收到的现金净额		30,732,353.15	30,056,313.22
3. 买入返售金融资产净减少额		-	-
4. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5. 取得利息收入收到的现金		2,078,830.08	1,290,753.65
6. 收到的税费返还		-	8,886,635.73
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.21.1	2,283,129.16	465,168.00
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>165,354,528.63</b>	<b>167,393,003.84</b>
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		-50,000,000.00	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13. 支付的各项税费		-29,464,366.94	-24,446,961.51
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.21.2	-14,961,784.66	-10,137,688.65
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>-94,426,151.60</b>	<b>-34,584,650.16</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>70,928,377.03</b>	<b>132,808,353.68</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-157,415,057.04	-17,770,557.64
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.21.3	-246,930,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>-404,345,057.04</b>	<b>-17,770,557.64</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-404,345,057.04</b>	<b>-17,770,557.64</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

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	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		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		131,279,369.55	45,999,999.16
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		131,279,369.55	45,999,999.16
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		283,520,626.05	-45,999,999.16
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-49,896,053.96	69,037,796.88
加：期初现金及现金等价物余额		109,664,920.24	40,627,123.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		59,768,866.28	109,664,920.24

### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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		135,462,658.17	48,776,618.74
3. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
4. 买入返售金融资产净减少额		-	-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6. 取得利息收入收到的现金		88,734.68	11,566.14
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
<b>经营活动现金流入小计</b>		135,551,392.85	48,788,184.88
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		3,489,093.88	2,017,754.49
<b>经营活动现金流出小计</b>		418,288,993.88	2,017,754.49
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-282,737,601.03	46,770,430.39
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>			

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		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		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		131,279,369.55	45,999,999.16
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		131,279,369.55	45,999,999.16
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		283,520,626.05	-45,999,999.16
<b>三、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>		783,025.02	770,431.23
加：期初现金及现金等价物余额		1,645,296.86	874,865.63
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>		2,428,321.88	1,645,296.86

#### 11.4 所有者权益变动表

##### 11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,840,000,000.00	-	-	-	-	-	17,042,061.70	1,857,042,061.70
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	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	414,799,995.60	-	-	-	-	-	-85,056,975.91	329,743,019.69

“-”号填列)								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	46,222,393.64	46,222,393.64
(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	-	-	-	-	-	-	-131,279,369.55	-131,279,369.55
(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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,254,799,995.60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-68,014,914.21</b>	<b>2,186,785,081.39</b>
项目	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,840,000,000.00	-	-	-	-	-	21,823,115.91	1,861,823,115.91
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,840,000,000.00	-	-	-	-	-	21,823,115.91	1,861,823,115.91
三、本期增	-	-	-	-	-	-	-4,781,054.21	-4,781,054.21

减变动额 (减少以 “-”号填 列)								
(一) 综合 收益总额	-	-	-	-	-	-	41,218,944.95	41,218,944.95
(二) 产品 持有人申购 和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中: 产品 申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润 分配	-	-	-	-	-	-	-45,999,999.16	-45,999,999.16
(四) 其他 综合收益结 转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项 储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中: 本期 提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期 末余额</b>	1,840,000,000.00	-	-	-	-	-	17,042,061.70	1,857,042,061.70

#### 11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体: 红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期: 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合 收益	未分配利 润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,840,000,000.00	-	-	-1,793,845.44	1,838,206,154.56
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初 余额	1,840,000,000.00	-	-	-1,793,845.44	1,838,206,154.56
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填	414,799,995.60	-	-	423,365.63	415,223,361.23

列)					
(一)综合收益总额	-	-	-	131,702,735.18	131,702,735.18
(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	-	-	-	-131,279,369.55	-131,279,369.55
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,254,799,995.60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1,370,479.81</b>	<b>2,253,429,515.79</b>
<b>项目</b>	<b>上年度可比期间</b>				
	<b>2022年1月1日至2022年12月31日</b>				
	<b>实收基金</b>	<b>资本公积</b>	<b>其他综合收益</b>	<b>未分配利润</b>	<b>所有者权益合计</b>
<b>一、上期期末余额</b>	1,840,000,000.00	-	-	-1,153,116.76	1,838,846,883.24
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
<b>二、本期期初余额</b>	1,840,000,000.00	-	-	-1,153,116.76	1,838,846,883.24
<b>三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）</b>	-	-	-	-640,728.68	-640,728.68
(一)综合收益总额	-	-	-	45,359,270.48	45,359,270.48
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-45,999,999.16	-45,999,999.16
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>1,840,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1,793,845.44</b>	<b>1,838,206,154.56</b>

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

冀洪涛	周厚桥	焦小川
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2021]1671号《关于准予红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准,由红土创新基金管理有限公司(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“盐田港物流”)。

经深圳证券交易所(以下简称“深交所”)深证上[2021]587号核准,本基金798,699,907.00份基金份额于2021年6月21日起在深交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外,基金份额持有人可通过跨系统转托管业务将其转至深交所场内后即可上市流通。

本基金经中国证监会证监许可[2023]735号《关于准予红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》核准,由红土创新基金依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责扩募。根据《红

土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金定向扩募发行情况报告书》，本基金本次扩募的发售价格为 2.700 元/份，于 2023 年 5 月 24 日至 2023 年 5 月 31 日止期间定向扩募发售。本次扩募不包括认购资金利息共募集资金 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“盐田港集团”或“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》自盐田港集团取得盐港现代物流 100% 股权，股权转让对价为 1,705,000,000.00 元。盐港现代物流经批准的经营范围为：港口配套仓储及工业设施经营、物业管理、仓储租赁服务、场地租赁服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

本基金扩募投资的基础设施项目为盐田港世纪物流园项目。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，盐田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》自盐田港物流取得盐港世纪物流 100% 股权，股权转让对价为 370,400,000.00 元。盐港世纪物流经批准的经营范围为：港口配套仓储及工业设施经营、物业管理、仓储租赁服务、场地租赁服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

本基金购买基础设施项目交易的具体情况如下：

深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划(以下简称“现代物流 ABS”)于 2021 年 6 月 8 日

成立，本基金出资人民币 1,839,990,000.00 元认购其全部份额。现代物流 ABS 的计划管理人为深创投红土资产管理(深圳)有限公司(以下简称“深创投红土资管”)。于同日，深创投红土资管(代表现代物流 ABS 的利益)根据《股权转让协议》自盐田港集团取得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 748,622,810.32 元。

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

深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划(以下简称“世纪物流 ABS”，与现代物流 ABS 合称“专项计划”)于 2023 年 6 月 8 日成立，本基金出资人民币 414,799,900.00 元认购其全部份额。世纪物流 ABS 的计划管理人为深创投红土资管。于同日，深创投红土资管(代表世纪物流 ABS 的利益)根据《股权转让协议》自盐田港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 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，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”。

本财务报表由本基金的基金管理人红土创新基金于 2024 年 3 月 26 日批准报出。

### 11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《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 11.5.4 所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2023 年度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 2023 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2023 年度合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

### 11.5.4 重要会计政策和会计估计

#### 11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

#### 11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并，本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本集团比照相关资产购买原则进行会计处理；当

未通过集中度测试时，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

非同一控制下的企业合并，其合并成本超过合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额确认为商誉。

#### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

#### 11.5.4.5 现金及现金等价物

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

#### 11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团现无金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收

取的对价金额作为初始确认金额。

#### 债务工具

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

##### 以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

##### 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

#### (ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余

成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

#### (b) 金融负债

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

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

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

### 11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

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

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

### 11.5.4.8 投资性房地产

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

计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	36.67-36.75 年	5%	2.59%
土地使用权	36.25-36.67 年	-	2.73%-2.76%

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

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

#### 11.5.4.9 固定资产

固定资产指购买的电子设备。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
电子设备	5 年	5%	19.00%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 11.5.4.10 无形资产

无形资产指购买的应用软件，以实际成本进行初始计量，按合约有效期间或估计可使用年限平均摊销。本公司对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复

核并作适当调整。

#### 11.5.4.11 长期资产减值

投资性房地产、固定资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。本集团的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 11.5.4.12 递延所得税资产与递延所得税负债

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

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

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

#### 11.5.4.13 公允价值计量

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### 11.5.4.14 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

#### 11.5.4.15 收入

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

##### 提供综合管理服务

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

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

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

#### 11.5.4.16 费用

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

#### 11.5.4.17 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

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

经营租赁

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

#### 11.5.4.18 基金的收益分配政策

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算基金可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润(EBITDA)，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定基金可供分配金额计算调整项。

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

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

#### 11.5.4.19 分部报告

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

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

#### 11.5.4.20 其他重要的会计政策和会计估计

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

#### (a) 所得税和递延所得税

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

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

#### (b) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

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

#### (c) 商誉减值准备的会计估计

本集团至少每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计(附注 11.5.4.9)。

### 11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

#### 11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

#### 11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

#### 11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

### 11.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征

增值税试点的通知》、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及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	税基
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税	9%/6%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
房产税	1.2%	房屋原值的70%
土地使用税	3元/平方米	土地使用面积
城市维护建设税	7%	应纳的增值税税额
教育费附加	5%	应纳的增值税税额

## 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

### 11.5.7.1 货币资金

#### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	59,769,305.02	109,665,778.79

其他货币资金	-	-
小计	59,769,305.02	109,665,778.79
减：减值准备	-	-
合计	59,769,305.02	109,665,778.79

### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	59,768,866.28	109,664,920.24
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	438.74	858.55
小计	59,769,305.02	109,665,778.79
减：减值准备	-	-
合计	59,769,305.02	109,665,778.79

### 11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 2023 年 12 月 31 日			上年度末 2022 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
其中： 交易所市场	-	-	-	-	-	-
行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证	-	-	-	-	-	-

券						
货币市场基金	50,000,000.00	50,000,000.00	-	30,000,000.00	30,574,120.25	574,120.25
其他	-	-	-	-	-	-
小计	50,000,000.00	50,000,000.00	-	30,000,000.00	30,574,120.25	574,120.25
<b>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</b>						
项目	本期末 2023 年 12 月 31 日			上年度末 2022 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
其中： 交易所市场	-	-	-	-	-	-
行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
合计	50,000,000.00	50,000,000.00	-	30,000,000.00	30,574,120.25	574,120.25

### 11.5.7.3 应收账款

#### 11.5.7.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	9,727,197.78	2,611,171.42
1—2 年	-	-
小计	9,727,197.78	2,611,171.42
减：坏账准备	-	-
合计	9,727,197.78	2,611,171.42

#### 11.5.7.3.2 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
深圳港集团有限公司	8,524,376.88	87.63	-	8,524,376.88
深圳市威鸣创新国际物流有限公司	539,184.50	5.54	-	539,184.50
深圳市盐田准时达供应链管理有限公司	219,530.98	2.26	-	219,530.98
日新运输仓库(香港)有限公司	98,741.53	1.02	-	98,741.53
深圳市金胜丰国际物流有限公司	87,138.79	0.90	-	87,138.79
合计	9,468,972.68	97.35	-	9,468,972.68

### 11.5.7.4 投资性房地产

#### 11.5.7.4.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,821,256,101.28	-	-	1,821,256,101.28
2. 本期增加金额	370,400,000.00	-	-	370,400,000.00
外购	-	-	-	-
存货\固定资	-	-	-	-

产\在建工程转入				
取得子公司	370,400,000.00	-	-	370,400,000.00
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	76,996,662.60	-	-	76,996,662.60
2. 本期增加金额	55,314,233.85	-	-	55,314,233.85
本期计提	55,314,233.85	-	-	55,314,233.85
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	132,310,896.45	-	-	132,310,896.45
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	2,059,345,204.83	-	-	2,059,345,204.83

2. 期初账面价值	1,744,259,438.68	-	-	1,744,259,438.68
-----------	------------------	---	---	------------------

### 11.5.7.5 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
固定资产	21,061.22	-
固定资产清理	-	-
合计	21,061.22	-

#### 11.5.7.5.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	23,911.35	23,911.35
购置	-	-	-	-	7,920.79	7,920.79
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
取得子公司	-	-	-	-	15,990.56	15,990.56
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. 本期增加金额	-	-	-	-	2,850.13	2,850.13
本期计提	-	-	-	-	2,850.13	2,850.13
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	-	-	-	-	2,850.13	2,850.13
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	-	-	-	-	21,061.22	21,061.22
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

### 11.5.7.6 无形资产

#### 11.5.7.6.1 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	-	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	35,398.23	35,398.23
购置	-	-	-	-	35,398.23	35,398.23
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	8,849.58	8,849.58
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	-	-	-	-	26,548.65	26,548.65
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

### 11.5.7.7 商誉

#### 11.5.7.7.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉	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	

的事项				
盐港世纪物流	-	71,596,758.41	-	71,596,758.41
合计	-	71,596,758.41	-	71,596,758.41

注：本年度增加的商誉由购买盐港世纪物流 100%股权的交易产生(附注 11.5.1)。

### 11.5.7.7.2 商誉减值准备

本集团于 2023 年 12 月 31 日进行商誉减值测试。由于项目公司的可收回金额高于其账面价值，故无需计提相关商誉减值准备。

### 11.5.7.7.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本集团在进行减值测试时，经比较项目公司的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值，采用公允价值减去处置费用后的净额确认可回收金额。确认可回收金额的关键参数为市场同类资产交易价格。

### 11.5.7.8 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 11.5.7.8.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日		上年度末 2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	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	5,123,760.31	1,280,940.08	4,496,655.22	1,124,163.81
合计	128,717,498.75	32,179,374.69	4,496,655.22	1,124,163.81

#### 11.5.7.8.2 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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	71,599,284.04	52,437,873.19
合计	71,599,284.04	52,437,873.19

#### 11.5.7.8.3 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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日	备注
----	-------------------------	--------------------------	----

2026 年	9,901,911.65	9,901,911.65	-
2027 年	42,044,835.20	42,535,961.54	-
2028 年	19,652,537.19	-	-
合计	71,599,284.04	52,437,873.19	-

### 11.5.7.9 其他资产

#### 11.5.7.9.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预付账款	-	144,480.00
其他	1,394,805.64	-
合计	1,394,805.64	144,480.00

#### 11.5.7.9.2 预付账款

##### 11.5.7.9.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	-	144,480.00
1-2 年	-	-
合计	-	144,480.00

#### 11.5.7.10 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
增值税	2,905,720.75	3,544,446.30
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	145,249.33	282,812.16
教育费附加	62,249.71	121,205.21
房产税	-	-
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
地方教育费附加	41,499.81	80,803.47
印花税	119,092.22	9,189.65
其他	-	-
合计	3,273,811.82	4,038,456.79

## 11.5.7.11 其他负债

## 11.5.7.11.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
其他应付款	16,700,527.10	12,751,296.45
预收账款	2,497,384.30	1,065,372.80
合计	19,197,911.40	13,816,669.25

## 11.5.7.11.2 预收款项

## 11.5.7.11.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预收关联方租金	2,279,296.12	498,518.15
预收非关联方租金	218,088.18	566,854.65
合计	2,497,384.30	1,065,372.80

## 11.5.7.11.3 其他应付款

## 11.5.7.11.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
非关联方押金及保证金	9,591,195.70	8,186,569.18
关联方押金及保证金	5,174,041.19	3,265,556.75
应付深圳港集团代垫款项	490,041.10	490,041.10
应付中介机构费	682,500.00	-
其他	762,749.11	809,129.42
合计	16,700,527.10	12,751,296.45

## 11.5.7.11.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市深圳港集团有限公司	3,265,556.75	押金保证金
深圳市盐田准时达供应链管理有限公司	2,002,816.38	押金保证金
深圳市通捷利物流有限公司	1,908,484.44	押金保证金
深圳市威鸣创新国际物流有限公司	1,117,924.00	押金保证金
日新运输仓库（香港）有限公司	1,071,174.00	押金保证金
合计	9,365,955.57	

### 11.5.7.12 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	800,000,000.00	1,840,000,000.00
本期认购	153,629,628.00	414,799,995.60
本期末	953,629,628.00	2,254,799,995.60

### 11.5.7.13 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	17,042,061.70	-	17,042,061.70
本期利润	46,222,393.64	-	46,222,393.64
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	-131,279,369.55	-	-131,279,369.55
本期末	-68,014,914.21	-	-68,014,914.21

### 11.5.7.14 营业收入和营业成本

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日			上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31日	
	盐港现代物流	盐港世纪物流	合计	盐港物流发展公司	合计
营业收入	-	-	-	-	-
第三方租户租赁收入	62,661,281.66	-	62,661,281.66	62,414,998.82	62,414,998.82
关联方租赁收入	37,192,404.75	8,753,017.40	45,945,422.15	37,009,208.78	37,009,208.78
关联方综合管理服务收入	16,474,694.91	4,060,997.11	20,535,692.02	16,309,988.29	16,309,988.29
合计	116,328,381.32	12,814,014.51	129,142,395.83	115,734,195.89	115,734,195.89
营业成本	-	-	-	-	-
投资性房地产折旧	49,335,045.54	5,979,188.31	55,314,233.85	49,264,155.96	49,264,155.96
合计	49,335,045.54	5,979,188.31	55,314,233.85	49,264,155.96	49,264,155.96

### 11.5.7.15 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31日

	月 31 日	日
货币市场基金分红收入	158,232.90	630,433.47
合计	158,232.90	630,433.47

#### 11.5.7.16 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
增值税	3,159,441.97	3,426,533.31
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	881,456.07	944,521.86
教育费附加	365,348.71	404,795.11
房产税	10,844,112.38	9,429,949.76
土地使用税	395,639.29	178,317.45
土地增值税	-	-
地方教育费附加	264,263.00	269,863.39
印花税	220,479.69	46,450.72
其他	-	-
合计	16,130,741.11	14,700,431.60

#### 11.5.7.17 管理费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
中介机构费	653,964.69	479,606.79
消防费用	9,465.37	397,651.80
维修费	1,012,808.15	387,661.55
其他	324,599.18	111,684.63
合计	2,000,837.39	1,376,604.77

#### 11.5.7.18 财务费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
银行手续费	45,333.74	35,415.11
其他	-	-
合计	45,333.74	35,415.11

#### 11.5.7.19 其他费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	67,552.70	3,228.34
合计	187,552.70	123,228.34

### 11.5.7.20 所得税费用

#### 11.5.7.20.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-134,854.25	-34,826.78
合计	-134,854.25	-34,826.78

#### 11.5.7.20.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
利润总额	46,087,539.39
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	-6,353,701.41
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-39,558.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,258,405.39
合计	-134,854.25

### 11.5.7.21 现金流量表附注

#### 11.5.7.21.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
收到租赁保证金	1,953,626.52	464,008.00
其他	329,502.64	1,160.00
合计	2,283,129.16	465,168.00

### 11.5.7.21.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12 月31日
支付管理人报酬	12,565,731.76	8,167,774.57
支付管理费用	1,243,336.73	1,418,764.90
支付托管费	186,182.85	104,854.88
退还租赁保证金	549,000.00	97,200.00
其他	417,533.32	349,094.30
合计	14,961,784.66	10,137,688.65

### 11.5.7.21.3 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12 月31日
支付债权转让款	246,930,000.00	-
合计	246,930,000.00	-

### 11.5.7.22 现金流量表补充资料

#### 11.5.7.22.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年 12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022 年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	46,222,393.64	41,218,944.95
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	2,850.13	-
投资性房地产折旧	55,314,233.85	49,264,155.96
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）	-134,854.25	-34,826.78
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）	-26,768,122.52	38,532,290.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,716,973.40	3,827,788.95
-	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	70,928,377.03	132,808,353.68
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	59,768,866.28	109,664,920.24
减：现金的期初余额	109,664,920.24	40,627,123.36
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-49,896,053.96	69,037,796.88

#### 11.5.7.22.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	204,526,742.65
其中：盐港世纪物流	204,526,742.65
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	47,111,685.61
其中：盐港世纪物流	47,111,685.61
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	157,415,057.04

#### 11.5.7.22.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31日
一、现金	59,768,866.28	109,664,920.24
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	59,768,866.28	109,664,920.24
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	59,768,866.28	109,664,920.24
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

## 11.5.8 合并范围的变更

### 11.5.8.1 非同一控制下企业合并

#### 11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
盐港世纪物流	2023 年 6 月 8 日	204,526,742.65	100.00	受让股份取得	2023 年 6 月 8 日	股权转让协议	13,084,641.35	-11,979,003.89
合计	-	204,526,742.65	100.00	-	-	-	13,084,641.35	-

#### 11.5.8.1.2 合并成本及商誉

##### 11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	-
合并成本	
现金	204,526,742.65
转移非现金资产的公允价值	-
发生或承担负债的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
其他	-
合并成本合计	204,526,742.65
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	132,929,984.24
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	71,596,758.41

##### 11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

本集团采用资产基础法确定各项目公司所有可辨认资产和负债于购买日的公允价值。

##### 11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本集团收购盐港世纪物流 100%股权的现金对价以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

(以下简称“戴德梁行”)针对基础设施资产出具的编号为粤戴德梁行评报字(2023/BJ/F3)第 001 号的评估报告所确定的评估值为依据确定。本次交易对价为人民币 204,526,742.65 元,根据评估结果调整后的盐港世纪物流可辨认净资产公允价值为人民币 132,929,984.24 元,差额确认为商誉。

### 11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

#### 11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位:人民币元

项目	-	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:	418,594,020.29	295,000,281.85
货币资金	47,111,685.61	47,111,685.61
应收账款	46,799.37	46,799.37
投资性房地产	370,400,000.00	246,806,261.56
固定资产	15,990.56	15,990.56
无形资产	-	-
其他资产	1,019,544.75	1,019,544.75
负债:	285,664,036.05	254,766,265.76
应付账款	59,633.77	59,633.77
长期借款	246,930,000.00	246,930,000.00
递延所得税负债	31,189,400.81	291,630.52
应交税费	1,192,486.67	1,192,486.67
其他负债	6,292,514.80	6,292,514.80
净资产	132,929,984.24	40,234,016.09
取得的净资产	132,929,984.24	40,234,016.09

#### 11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据戴德梁行于 2023 年 3 月 10 日出具的资产评估报告,于购买日,项目公司持有的投资性房地产公允价值采用收益法确定。除投资性房地产外,项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

### 11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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
--------	----	----	------	---	--------	------------

### 11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

#### 11.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

#### 11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

#### 11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

### 11.5.11 关联方关系

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

无。

#### 11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
红土创新基金管理有限公司（“红土创新基金”）	基金管理人
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人
深创投红土资产管理（深圳）有限公司（“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
深圳市盐田港物流有限公司（“盐田港物流”）	外部管理机构、深圳港集团的全资子公司、扩募原始权益人
深圳市通捷利物流有限公司（“通捷利物流”）	盐田港物流的控股子公司
深圳市盐田港资本有限公司（“盐田港资本”）	持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人、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

#### 11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

无。

#### 11.5.12.1 关联采购与销售情况

##### 11.5.12.1.1 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期	上年度可比期间
-------	--------	----	---------

		2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
深圳港集团	综合管理服务	16,474,694.91	16,309,988.29
通捷利物流	综合管理服务	4,060,997.11	-
合计	-	20,535,692.02	16,309,988.29

### 11.5.12.2 关联租赁情况

#### 11.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租 赁收入
深圳港集团	房屋租赁	37,192,404.75	37,009,208.78
通捷利物流	房屋租赁	8,753,017.40	-
合计	-	45,945,422.15	37,009,208.78

### 11.5.12.3 关联方报酬

#### 11.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	11,402,074.48	10,785,310.82
其中：固定管理费	6,297,311.11	5,671,096.25
浮动管理费	5,104,763.37	5,114,214.57
支付销售机构的客户维护费	653.97	663.04

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

于 2023 年 6 月 8 日前,支付外部管理机构盐田港物流的浮动管理费以每一项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入为基数并结合该项目公司基础设施项目运营业绩指标计算的费用。

浮动管理费具体包括如下两个部分:

### (1) 第一部分

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

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

### (2) 第二部分

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

项目公司基础设施项目年度运营收入(不含税、不含物业费)为 A,对应年度运营业绩指标为 X  
 $A \leq X$  区间,累进计算比例为 0

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

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

$A > 150\%X$  区间,累进计算比例为 45%

自 2023 年 6 月 8 日起,支付外部管理机构盐田港物流的浮动管理费以每一项目公司该自然年度的基础设施项目实际净运营收入(基础设施项目净运营收入指在运营收入核算日所在的运营收入回收期内,项目公司实现的基础设施项目运营收入扣除其项目公司为维持其必要运营而支出和预留的与基础设施项目相关的运营管理费用支出,以及项目公司应付的与基础设施项目相关的房产税、增值税附加、土地使用税、印花税等各项税金及其他必要支出,包括已产生纳税义务但尚未清缴完毕的税金后的金额)为基数并结合该项目公司基础设施项目运营业绩指标(基础设施项目目标净运营收入)计算的费用。

运营业绩指标按照如下方式确定:

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

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

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

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

入为准。

浮动管理费具体包括如下两个部分：

(1) 第一部分

第一部分浮动管理费的计算方法为：第一部分浮动管理费=年度基础设施项目实际净运营收入×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。

### 11.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	209,910.02	186,182.85

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

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

H 为每日应计提的基金托管费

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

### 11.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

#### 11.5.12.4.1 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
盐田港资本	160,000,000.00	20.00	-	-	-	160,000,000.00	16.78
深国际控股	112,000,000.00	14.00	4,608,889.00	-	-	116,608,889.00	12.23
盐田港物流	-	-	78,351,112.00	-	-	78,351,112.00	8.22
合计	272,000,000.00	34.00	82,960,001.00	-	-	354,960,001.00	37.23

上年度可比期间  
2022年1月1日至2022年12月31日

关联方名称	期初持有		期间申购/买入份 额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
盐田港资本	160,000,000.00	20.0000	-	-	-	160,000,000.00	20.0000
深国际控股	112,000,000.00	14.0000	-	-	-	112,000,000.00	14.0000
合计	272,000,000.00	34.0000	-	-	-	272,000,000.00	34.0000

### 11.5.12.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日		上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31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	59,769,305.02	1,718,513.16	49,346,497.30	971,536.77
合计	59,769,305.02	1,718,513.16	49,346,497.30	971,536.77

### 11.5.13 关联方应收应付款项

#### 11.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末	上年度末
------	-------	-----	------

		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收租金及 综合管理服务 费	深圳港集团	8,524,376. 88	-	-	-
合计	-	8,524,376. 88	-	-	-

### 11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
基金管理费	红土创新基金	3,148,655.78	2,792,735.45
基金管理费	深创投红土资管	1,675,087.27	2,878,360.80
基金管理费	盐田港物流	5,411,049.18	5,376,358.49
基金托管费	招商银行	209,910.02	186,182.85
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	通捷利物流	1,908,484.44	-
预收租金	深圳港集团	-	498,518.15
预收租金	通捷利物流	2,279,296.12	-
代垫款项	深圳港集团	490,041.10	490,041.10
合计	-	18,388,080.66	15,487,753.59

### 11.5.14 收益分配情况

#### 11.5.14.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金 份额分红数	本期收益分配合 计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例 (%)	备注
1	2023 年 4 月 25 日	-	1.0625	84,999,903.47	97.76	除息日： 2023-04-26(场 内) 2023-04-25(场 外)
2	2023 年 9 月 21 日	-	0.4853	46,279,466.08	99.99	除息日： 2023-09-21(场 内) 2023-09-22(场 外)
合计				131,279,369.55	98.53	-

#### 11.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

## 11.5.15 金融工具风险及管理

### 11.5.15.1 信用风险

本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。

### 11.5.15.2 流动性风险

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

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

### 11.5.15.3 市场风险

#### (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

#### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款及交易性金融资产等。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。承担利率风险的交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团以公允价值计量的生息资产占本集团净资产的比例为 2.29% (2022 年 12 月 31 日：1.65%)。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(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 2023 年 12 月 31 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险(2022 年 12 月 31 日：同)。

### 11.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(a) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2023 年 12 月 31 日，本集团持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次(2022 年 12 月 31 日：同)。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

本集团本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(2) 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请仲量联行对盐田港现代物流中心项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2023 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 2,094,100,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对仲量联行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为仲量联行采用的评估方法和参数具有合理性。

## 11.5.17 个别财务报表重要项目的说明

## 11.5.17.1 货币资金

## 11.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	2,428,581.59	1,645,472.86
其他货币资金	-	-
小计	2,428,581.59	1,645,472.86
减：减值准备	-	-
合计	2,428,581.59	1,645,472.86

## 11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
活期存款	2,428,321.88	1,645,296.86
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	259.71	176.00
小计	2,428,581.59	1,645,472.86
减：减值准备	-	-
合计	2,428,581.59	1,645,472.86

## 11.5.17.2 长期股权投资

## 11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2023年12月31日			上年度末 2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	1,839,990,000.00	-	1,839,990,000.00
合计	2,254,789,900.00	-	2,254,789,900.00	1,839,990,000.00	-	1,839,990,000.00

## 11.5.17.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
现代物流 ABS	1,839,990	-	-	1,839,990	-	-

	, 000. 00			0, 000. 00		
世纪物流 ABS	-	414, 799, 900. 00	-	414, 799, 900. 00	-	-
合计	1, 839, 990, 000. 00	414, 799, 900. 00	-	2, 254, 789, 900. 00	-	-

## § 12 评估报告

### 12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

由于本基金成立、发行阶段聘请的评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已为本基金连续提供评估服务达 3 年。根据相关规定，本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“仲量联行”或“评估机构”），是本基金存续阶段聘请的评估机构，持有北京市住房和城乡建设委员会核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。仲量联行已参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，已积累丰富的公募 REITs 估值经验。仲量联行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。管理人已经就聘请仲量联行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2023 年 12 月 31 日，仲量联行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。

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

### 12.2 评估报告摘要

评估委托方：红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司。

估价对象：广东省深圳市盐田区沿港路【盐田港现代物流中心】仓储物流及配套用途房地产、广东省深圳市盐田区明珠道【世纪物流园】仓储物流及配套用途房地产。

评估目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考

价值时点：2023 年 12 月 31 日。

评估方法：收益法。

评估结果：广东省深圳市盐田区沿港路【盐田港现代物流中心】仓储物流及配套用途房地产。估价对象建筑面积合计为 320,446.22 平方米，房屋实际用途为仓储物流及配套；土地使用权面积为 118,878.31 平方米，土地用途为仓储用地，确定估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日的房地产市场价值，估价结果 172,930 万元。

广东省深圳市盐田区明珠道【世纪物流园】仓储物流及配套用途房地产。估价对象建筑面积合计为 52,427.79 平方米，房屋规划用途为仓库；土地使用权面积为 20,930.61 平方米，土地用途为仓储用地，确定估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日的房地产市场价值，估价结果 36,480 万元。

### 12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

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

## § 13 基金份额持有人信息

### 13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 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
上年度末 2022 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
70,629	11,326.79	712,297,756.00	89.04	87,702,244.00	10.96

### 13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 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
上年度末 2022年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深国际控股（深圳）有限公司	112,000,000.00	14.00
2	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产	57,442,336.00	7.18
3	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 7 号集合资产管理计划	44,043,416.00	5.51
4	东兴证券股份有限公司	42,878,101.00	5.36
5	中国国际金融股份有限公司	33,296,024.00	4.16
6	中国东方资产管理股份有限公司	32,000,000.00	4.00
7	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L-FH002 深	31,400,000.00	3.93
8	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF	18,059,481.00	2.26

9	中国银河证券股份有限公司	17,446,054.00	2.18
10	国泰君安证券股份有限公司	16,550,342.00	2.07
合计		405,115,754.00	50.64

### 13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 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—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
4	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险5号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	4,148,000.00	0.43
4	国泰君安证券股份有限公司	4,148,000.00	0.43
4	华鑫证券—和谐健康保险股份有限公司—华鑫证券鑫源7号	4,148,000.00	0.43
4	华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·华盈17号（混合配置）集合资金信托计划	4,148,000.00	0.43
4	中航基金—北京银行—中航基金REITs京彩1号集合资产管理计划	4,148,000.00	0.43
4	中诚信托有限责任公司—中诚信托—嘉信7号集合资金信托计划	4,148,000.00	0.43
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
上年度末 2022年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市盐田港资本有限公司	160,000,000.00	20.00
合计		160,000,000.00	20.00

### 13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	2,993.00	0.00

### 13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

无。

## § 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）基金份额总额	800,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	800,000,000.00
本报告期基金总申购份额	-
本报告期其他份额变动情况	153,629,628.00
本报告期期末基金份额总额	953,629,628.00

## § 15 重大事件揭示

### 15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金以通讯开会方式召开了基金份额持有人大会，大会表决投票时间从 2023 年 4 月 26 日起至 2023 年 5 月 17 日。本次基金份额持有人大会于 2023 年 5 月 18 日表决通过了 1、《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品 2023 年第一次扩募及新购入资产的议案》；2. 《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 A 的议案》；3. 《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 B 的议案》；4. 《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 C 的议案》；5. 《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 D 的议案》；6. 《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 E 的议案》；7. 《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 F 的议案》；8. 《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 G 的议案》；9. 《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 H 的议案》；10. 《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品 2023 年第一次扩募引入战略投资者 I 的议案》等十项议案。根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》的规定，基金份额持有人大会决定的事项自表决通过之日（2023 年 5 月 18 日）起生效。

## 15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

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

2023 年 9 月 29 日，基金管理人在《上海证券报》上刊登了《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告》，公告解聘付瑜瑾女士的本基金基金经理职务。

报告期内无基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动。

## 15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期，无涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼事项。

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

## 15.5 基金投资策略的改变

本报告期内本基金投资策略未改变。

## 15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

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

## 15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，本基金完成变更存续期评估机构。更换前评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该机构已为本基金连续提供评估服务 3 年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十一条“评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年”。基金管理人对评估机构进行了严格选聘，依据评估机构的专业资质、服务方案、历史同类项目经验、报价等要素，在履行了适当的内部程序后，本基金聘请仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司作为本基金 2023 年度评估机构。仲量联行拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格。本次评估时点为 2023 年 12 月 31 日。为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

## 15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

### 15.8.1 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到监管部门稽查或处罚。

### 15.8.2 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到监管部门稽查或处罚。

## 15.9 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 1 月 4 日
2	红土创新基金管理有限公司关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金场内简称变更的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 1 月 10 日
3	红土创新基金管理有限公司对关于深圳证券交易所《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金变更暨扩募份额上市和深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划挂牌条件申请确认文件的审核问询函》回复的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 3 月 11 日
4	红土创新基金管理有限公司关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更申请获得深圳证券交易所无异议函及中国证监会批复的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 3 月 31 日
5	关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目的法律意见书	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 4 月 18 日
6	关于以通讯方式召开红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 4 月 18 日
7	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同（更新）	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 4 月 18 日
8	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目招募说明书	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 4 月 18 日
9	红土创新基金管理有限公司关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会停牌提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 4 月 18 日
10	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金托管协议	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 4 月 18 日
11	关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金召开基金份额持有人大会的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 4 月 19 日
12	红土创新基金管理有限公司关于红土	中国证监会基金电子披	2023 年 4 月 19 日

	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	露网站、规定报社及本公司网站	
13	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2023 年一季度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 5 月 6 日
14	红土创新基金管理有限公司关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会计票日开始停牌的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 5 月 18 日
15	关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目的法律意见书	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
16	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同（更新）	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
17	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目招募说明书	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
18	关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度第一次基金份额持有人大会之法律意见书	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
19	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
20	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要（更新）	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
21	红土创新基金管理有限公司关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 5 月 19 日
22	红土创新基金关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募战略投资人核查报告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 6 月 3 日
23	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金定向扩募发行情况报告书	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 6 月 3 日
24	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之战略投资者专项核查的法律意见书	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 6 月 3 日
25	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同更新公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本	2023 年 6 月 3 日

		公司网站	
26	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同（更新）	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 6 月 3 日
27	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金份额限售公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 6 月 6 日
28	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募上市交易公告书	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 6 月 13 日
29	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募交易实施情况报告书	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 6 月 14 日
30	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募份额上市提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 6 月 16 日
31	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 6 月 30 日
32	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 年中期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	2023 年 7 月 6 日
33	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 年中期业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 9 月 12 日
34	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	2023 年 9 月 19 日
35	深圳市盐港世纪物流运营有限责任公司交割专项审计报告-天职业字[2023]45951 号	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 9 月 27 日
36	关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 9 月 27 日
37	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 9 月 29 日
38	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 年第三季度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 11 月 16 日
39	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扩募相关基础设施项目公司完成吸收合并的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2023 年 11 月 24 日

40	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 2023 年度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	2023 年 12 月 8 日
41	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 2023 年度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	2023 年 12 月 12 日
42	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 2023 年度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	2023 年 12 月 16 日
43	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	2023 年 12 月 23 日
44	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（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	2023 年 12 月 29 日

## § 16 影响投资者决策的其他重要信息

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

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

本基金此次扩募已于 2023 年 5 月 24 日开始募集，并于 2023 年 5 月 31 日募集结束，本次扩募发售募集资金总额为 414,799,995.6 元（不含募集期间利息），扩募发售基金份额共计 153,629,628 份，全部投资人完成认购缴款。经中国证监会《关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》（机构部函〔2021〕1733 号）同意，于 2023 年 6 月 2 日完成扩募份额备案，基金合同于 2023 年 6 月 2 日更新生效，扩募新购入基础设施项目已于

2023 年 6 月 8 日完成股权交割，纳入基金财产范围。

## § 17 备查文件目录

### 17.1 备查文件目录

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

### 17.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

### 17.3 查阅方式

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

红土创新基金管理有限公司

2024 年 3 月 30 日