

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施
证券投资基金
2025 年年度报告

2025 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：2026 年 3 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本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 2026 年 3 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

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

本报告中的财务资料已经审计。安永华明会计师事务所（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不动产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不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 01 月 01 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	8
2.4 基金管理人和运营管理机构	8
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	9
2.7 信息披露方式	9
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	10
3.3 不动产基金收益分配情况	10
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	12
3.5 报告期内资本性支出使用情况	13
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	13
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	13
3.8 报告期内发生的关联交易	13
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	13
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	13
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	13
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	13
§ 4 不动产项目基本情况	14
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	14
4.2 不动产项目所属行业情况	18
4.3 不动产项目运营相关财务信息	24
4.4 项目公司经营现金流	27
4.5 项目公司对外借入款项情况	28
4.6 不动产项目投资情况	28
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	29
4.8 不动产项目相关保险的情况	29
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	29
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	31
4.11 其他需要说明的情况	31
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	31
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	32
5.2 投资组合报告附注	32

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	32
§ 6 回收资金使用情况	32
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	33
§ 7 管理人报告	33
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	33
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	34
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	36
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	38
§ 8 运营管理机构报告	39
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	39
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	40
§ 9 其他业务参与者履职报告	40
9.1 托管人报告	40
9.2 资产支持证券管理人报告	41
9.3 其他专业机构报告	43
9.4 原始权益人报告	43
§ 10 审计报告	44
10.1 审计报告基本信息	44
10.2 审计报告的基本内容	44
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	46
§ 11 年度财务报告	46
11.1 资产负债表	46
11.2 利润表	49
11.3 现金流量表	51
11.4 所有者权益变动表	54
11.5 报表附注	57
§ 12 评估报告	100
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	100
12.2 评估报告摘要	100
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	101
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	101
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	102
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	102
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测 值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	102
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	102
§ 13 基金份额持有人信息	102
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	102
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	103

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	104
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	104
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	104
§ 14 不动产基金份额变动情况	104
§ 15 重大事件揭示	105
15.1 基金份额持有人大会决议	105
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	105
15.3 不动产基金投资策略的改变	105
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	105
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	105
15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券 管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重 大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	105
15.7 其他重大事件	106
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	107
§ 17 备查文件目录	107
17.1 备查文件目录	107
17.2 存放地点	107
17.3 查阅方式	107

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	红土创新盐田港 REIT
场内简称	红土创新盐田港 REIT
基金代码	180301
交易代码	180301
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	红土创新基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	953,629,628.00 份
基金合同存续期	基金生效之日（含该日）起至 2057 年 6 月 29 日（含该日），但可根据《基金合同》约定的条件或方式提前终止或续期
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2021 年 6 月 21 日
投资目标	本基金将主要通过投资专项计划穿透取得不动产项目完全所有权，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，以获取不动产项目运营收入等稳定现金流及不动产资产增值为主要目的。
投资策略	<p>（一）不动产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不动产资产当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研项目公司所持不动产资产的基本面（包括区位条件、建设标准、市场供求等）和运营基本面（包括定位、经营策略、现金流情况等），通过合适的估值方法评估其收益状况和增值潜力、预测现金流收入的规模和建立合适的估值模型，对于已持有和拟投资的项目进行价值评估，在此基础上判断是否购入或出售。</p> <p>对拟购入的不动产项目，基金管理人将进行全面的尽职调查。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对不动产项目的购入提供专业服务。</p> <p>对于拟出售已持有的不动产项目，基金管理人还将在评估其收益状况和增值潜力的基础上，综合考量交易程序和交易成本，评估不动产项目出售的必要性和可行性，制定不动产项目出售方案并负责实施。</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）不动产项目的运营管理策略</p> <p>基金管理人将委托深圳市深圳港物流发展有限公司作为外部管理机构，协助基金管理人开展部分不动产项目运营管理工作，基金管理人将对外部管理机构的工作进行监督。</p> <p>（四）不动产项目的更新改造策略</p> <p>基金管理人聘请运营管理机构根据不动产项目的特性制定和实施不动产项目的更新计划，确保不动产项目处于良好可使用状态。对于可显著提升不动产项目使用效益，提升不动产项目收益的改造事宜，基金管理人将综合考虑投入产出比，审慎决策。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人亦可聘请其他中介机构对不动产项目的更新改造提供专业服务。</p> <p>（五）基金的融资策略</p> <p>基金管理人将审慎判断不动产基金的总体资金需求，通过基金扩募和对外借款等各种融资方式、融资条件、融资成本和融资风险的比较，综合考虑适用性、安全性、收益性和可得性，合理选择融资方式，使得基金整体杠杆水平符合本基金及监管上限要求，并使得不动产基金的融资金额、融资期限和融资成本处于适当水平，最大限度降低利率及再融资风险。</p>
风险收益特征	<p>本基金在《基金合同》存续期内通过不动产资产支持证券投资于不动产项目，以获取不动产项目收益为目标，主动运营管理不动产项目。本基金的现金流波动与不动产项目的租赁市场情况相关，风险收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。</p>
基金收益分配政策	<p>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。</p>
资产支持证券管理人	深创投红土资产管理（深圳）有限公司
运营管理机构	深圳市深圳港物流发展有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：现代物流中心项目

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

不动产项目地理位置	深圳市盐田区盐田街道东海社区明珠道 15 号盐田综合保税区盐田港现代物流中心
-----------	--

不动产项目名称：世纪物流园项目

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

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第一次扩募	2023 年 06 月 16 日	定向扩募	414,799,995.60	-

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		红土创新基金管理有限公司	深圳市深圳港物流发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	殷喆	张昱昊
	职务	督察长	总经理
	联系方式	0755-33011858	0755-25293990
注册地址		广东省深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室	深圳市盐田区盐田街道盐田综合保税区南区 24 号仓库 307 室
办公地址		深圳市南山区海德三道 1066 号深创投广场 48 层	深圳市盐田区盐田综合保税区现代物流中心综合办公楼 3 楼
邮政编码		518048	518083
法定代表人		何琨	张昱昊

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	深创投红土资产管理（深圳）有限公司	招商银行股份有限公司
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道 1066 号深创投广场 4806	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	深圳市南山区海德三道 1066 号深创投广场	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

		48 层	
邮政编码	518040	518048	518040
法定代表人	缪建民	何琨	缪建民

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层
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

2.7 信息披露方式

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

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
本期收入	125,303,202.80	130,449,739.62	131,378,222.68
本期净利润	-5,995,639.28	23,000,796.14	46,222,393.64
本期经营活动产生的现金流量净额	88,558,933.17	96,809,307.12	70,928,377.03
本期现金流分派率 (%)	4.15	4.88	4.33
年化现金流分派率 (%)	4.15	4.88	4.61
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
期末不动产基金总资产	2,043,061,195.03	2,149,265,518.81	2,251,880,881.55

期末不动产基金净资产	1,986,859,841.63	2,086,787,467.86	2,186,785,081.39
期末不动产基金总资产与净资产的比例(%)	102.83	102.99	102.98
内部收益率(%)	-	-	-

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
期末不动产基金份额净值	2.0835	2.1883	2.2931
期末不动产基金份额公允价值参考净值	2.0835	2.2045	2.3296

注：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-期末不动产项目资产涉及科目的账面价值+期末不动产项目资产评估价值）/期末基金份额。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	92,586,147.23	0.0971	-
2024 年	94,627,424.48	0.0992	-
2023 年	97,182,027.60	0.1019	-
2022 年	86,947,616.70	0.1087	-

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

			1月1日至2023年6月30日
2022年	45,999,999.16	0.0575	对应所属期间为2021年6月8日至2021年12月31日

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-5,995,639.28	-
本期折旧和摊销	59,828,473.41	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-4,754,296.03	-
本期息税折旧及摊销前利润	49,078,538.10	-
调增项		
1-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	2,776,969.58	-
2-资产减值准备的变动	45,605,977.65	注1
调减项		
1-预留资本性支出	-1,175,338.10	注2
2-不可预见费用	-3,700,000.00	注2
本期可供分配金额	92,586,147.23	-

注：（1）本期合并净利润包含资产减值损失 45,605,977.65 元，资产减值损失不影响可供分配金额，在资产减值准备的变动调整项中加回。

（2）基于本基金管理人的审慎判断，对未来合理的相关支出预留包括预留资本性支出、不可预见费用。其中，预留资本性支出主要拟用于不动产资产的大修支出及更新改造支出，本基金对投资性房地产的重大资本性支出金额预留比例为盐港现代物流当期营业收入的 1%及盐港世纪物流当期营业收入的 0.7%，对应本报告期内预留金额为人民币 1,175,338.10 元；不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出，对应本报告期内预留金额为人民币 3,700,000.00 元。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

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

基于本基金管理人的审慎判断，对未来合理的相关支出预留包括预留资本性支出、不可预见费用。其中，预留资本性支出主要拟用于不动产资产的大修支出及更新改造支出，不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出。

上年同期，本基金预留资本性支出金额为人民币 1,220,213.23 元，预留不可预见费用金额为人民币 3,700,000.00 元。截至报告期末，本基金未发生资本性支出和其他不可预见事项，该部分预留金额尚未使用。

3.3.3 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

项目	本期实现金额(万元)	招募说明书预测数(万元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	9,258.61	-	-	《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》刊载的可供分配金额测算报告仅预测 2023 年及 2024 年可供分配金额，未预测 2025 年可供分配金额。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

依据《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 3,130,181.60 元，资产支持证券管理人管理费 3,130,181.60 元，基金托管人托管费 208,677.80 元，运营管理机构固定管理费 4,858,191.65 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

本报告期，项目实际净运营收入低于不动产项目目标净运营收入，运营管理机构未计提浮动管理费；未发生业绩惩罚的情况。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

无。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

本基金的关联交易坚持公允的市场化原则，定价政策及依据与非关联方一致。对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“11.5.11 关联方关系”和“11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”部分。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

受宏观经济下行影响，本基金不动产项目的估值有所下降。基于谨慎性原则，于本报告期末本基金对不动产项目账面价值、基金发行时产生的商誉进行减值测试，具体情况如下：

本报告期内，投资性房地产减值金额为 2,661.82 万元，占本基金投资性房地产年末账面价值的 1.39%。其中：现代物流中心项目减值 1,405.43 万元，占该项目年末账面价值的 0.89%；世纪物流园项目减值 1,256.39 万元，占该项目年末账面价值的 3.80%。

世纪物流园项目收购产生的商誉发生减值 1,898.78 万元。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，采用预计未来现金流量的现值确认可收回金额，由此确认商誉减值损失 1,898.78 万元。

基金管理人将继续协同运营管理机构持续提升不动产资产的运营管理水平，通过维持出租率及平均租金在合理水平，尽可能降低资产价值减损造成的影响。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

报告期内，两个不动产项目公司运营情况良好，无安全生产事故，未发生重大投诉以及涉及诉讼情况，重要现金流提供方未发生变动，外部管理机构未发生变动。截至 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的两个不动产项目综合出租率为 92.60%，其中现代物流中心为 91.14%，世纪物流园为 100.00%。

1、现代物流中心项目

现代物流中心项目包括 A 仓库、B1 仓库、B2 仓库、B3 仓库、综合办公楼、气瓶站及入、出区盘道和行车道，总建筑面积为 320,446.22 平方米，仓储及配套部分总可租赁面积为 266,113.00 平方米（其中：仓库可出租面积为 236,407.00 平方米，办公可出租面积为 29,706.00 平方米）。2025 年全年到期租赁面积为 140,659.21 平方米，签署租赁面积为 135,716.91 平方米，项目 2025 年期末出租率为 91.14%，2025 年期末仓库及配套的有效租金单价分别为 1.27 元/平方米/天及 1.72 元/平方米/天，最长租赁期限到期日为 2037 年 6 月 30 日。2025 年全年租金收缴率为 100%。

报告期内，现代物流中心项目与深圳港集团所签署租赁合同正常履行完五个租赁年度，第五个租赁年度仓库租金为 37.91 元/平方米/月。根据合同约定并结合 2024 年-2025 年市场租金的变化，经基金管理人与深圳港集团的多次沟通后，与深圳港集团磋商达成一致，最终确定第六个租赁年度仓库租金为 35.53 元/平方米/月。

2、世纪物流园项目

世纪物流园项目包括 1 座仓库（含配套办公及地下车库），总建筑面积为 67,411.22 平方米，仓储及配套部分总可租赁面积为 52,427.79 平方米（其中：仓库可出租面积为 50,921.79 平方米，办公可出租面积为 1,506.00 平方米）。本年内无到期租赁面积及签署租赁面积，项目年度期末出租率为 100%，2025 年期末仓库及配套的有效租金单价分别为 1.23 元/平方米/天及 1.71 元/平方米/天，租赁期限到期日为 2027 年 5 月 31 日。全年租金收缴率为 100%。

报告期内，世纪物流园项目与深圳市盐田港物流服务有限公司（“物服公司”）所签署租赁合同正常履行完三个租赁年度，第三个租赁年度仓库租金为 39.69 元/平方米/月。根据合同约定并结合 2024 年-2025 年市场租金的变化，经基金管理人与物服公司的多次沟通后，与物服公司磋商达成一致，最终确定第四个租赁年度仓库租金为 36.50 元/平方米/月。

价格方面，盐田综合保税区内各竞品高标准常温保税仓租金水平因硬件条件、所处楼层、管

理水平等因素差异而不同，保税区内仓库市场租金也从 2024 年底介于 32.00-40.00 元/平方米/月之间下降到 2025 年底的 30.00-37.00 元/平方米/月之间。深圳港集团以及物服公司 2025 年末租金水平虽较 2024 年末租金均有所下调，但符合整体的市场趋势，同时租金水平的降价幅度小于市场整体调整情况。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比 (%)
1	可出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	318,540.79	318,540.79	0
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	294,975.79	299,918.09	-1.65
3	出租率	报告期末时点出租率	%	92.60	94.15	-1.65
4	有效租金单价-仓库	报告期末时点生效合同的有效租金单价(含税)= $\frac{\text{租约内应收租金总额}}{\text{实际出租面积} / \text{加权平均总租期}}$	元/平方米/天	1.26	1.27	-0.79
5	有效租金单价-配套	报告期末时点生效合同的有效租金单价(含税)= $\frac{\text{租约内应收租金总额}}{\text{实际出租面积} / \text{加权平均总租期}}$	元/平方米/天	1.72	1.76	-2.27
6	租金收缴率	报告期实收租金/报告期应收租金	%	100.00	99.64	0.36
7	加权剩余租期-仓库	报告期末时点生效合同的加权剩余租期= $\frac{\sum \text{租约} i \text{的剩余租期} * \text{租约} i \text{的租约面积}}{\text{租约总面积}}$	天	456.00	566.00	-19.43
8	加权剩余租期-配套	报告期末时点生效合同的加权剩余租期= $\frac{\sum \text{租约} i \text{的剩余租期} * \text{租约} i \text{的租约面积}}{\text{租约总面积}}$	天	448.00	767.00	-41.59

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

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：序号：1 项目名称：现代物流中心项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	可出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	266,113.00	266,113.00	0.00
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	242,548.00	247,490.30	-2.00
3	出租率	报告期末时点出租率	%	91.14	93.00	-2.00
4	有效租金单价-仓库	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价(含税)=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.27	1.26	0.79
5	有效租金单价-配套	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价(含税)=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.72	1.76	-2.27
6	租金收缴率	报告期实收租金/报告期应收租金	%	100.00	99.57	0.43
7	加权剩余租期-仓库	报告期末时点生效合同的加权剩余租期= \sum 租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	442.00	493.00	-10.34
8	加权剩余租期-配套	报告期末时点生效合同的加权剩余租期= \sum 租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	444.00	761.00	-41.66

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

不动产项目名称：序号：2 项目名称：世纪物流园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	可出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	52,427.79	52,427.79	0.00

2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	52,427.79	52,427.79	0.00
3	出租率	报告期末时点出租率	%	100.00	100.00	0.00
4	有效租金单价-仓库	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价(含税)=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.23	1.29	-4.65
5	有效租金单价-配套	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价(含税)=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.71	1.79	-4.47
6	租金收缴率	报告期实收租金/报告期应收租金	%	100.00	100.00	0.00
7	加权剩余租期-仓库	报告期末时点生效合同的加权剩余租期= \sum 租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	517.00	882.00	-41.38
8	加权剩余租期-配套	报告期末时点生效合同的加权剩余租期= \sum 租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	517.00	882.00	-41.38

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

4.1.4 其他运营情况说明

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

本基金存在单一客户租金收入占比超过基金总收入 10%的情况，分别为深圳港集团有限公司及深圳盐田港物流服务有限公司。本报告期内，项目重要基础项目五大客户的情况如下：

序号	项目名称	客户名称	金额（元）	占本基金全部收入比例（%）
1	现代物流中心	客户 a	50,986,287.96	40.69
2		客户 b	8,115,715.60	6.48
3		客户 c	6,721,988.87	5.36
4		客户 d	6,140,188.18	4.90

5		客户 e	5,903,042.20	4.71
序号	项目名称	客户名称	金额（元）	占本基金全部收入比例（%）
1	世纪物流园	客户 f	21,837,125.08	17.43

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

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

本基金投资的不动产项目主要通过物业出租获得持续、稳定的租金收入，属于仓储物流行业。在仓储物流行业中，根据建设标准以及仓储货物性质，本基金持有的不动产项目为高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和保税仓。

一、所属行业基本情况

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

过去十多年，受到强劲市场需求的刺激，中国高标仓市场发展迅猛。截至 2025 年第四季度，中国重点物流地产市场非保税高标仓存量接近 1.83 亿平方米，预计到 2027 年末前还将迎来超 1,700 万平方米新增存量入市，由此可以预见 2027 年底中国非保税高标物流地产存量或将突破 2 亿平方米。

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供应大体呈下降趋势，2019 年至 2022 年每年新增供应规模逐年下滑；此外，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超过 2,100 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，2024 年新增供应入市速度录得明显回落，2025 年新增供应进一步回落。

总而言之，近年来中国非保税高标仓市场新增供应量大体呈现逐年下降的趋势，正逐步进入存量时代。分区域来看，截至 2025 年第四季度全国超过 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 2,516 万平方米的非保税高标仓存量，占全国总量的 13.8%。

尽管 2025 年中国经济稳中求进并实现了 5.0% 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，2025 年中国整体经济呈恢复态势但仍面临一定压力，物流需求增长持续疲软，全国物流地产市场整体租金增长和去化持续承压。

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保持下行态势。分区域来看，随着不同地区之间供需关系走势的不同，不同物流地产市场之间的租赁表现也展现出不同走势，特别是珠三角地区，受土地资源的限制，供应较其他城市群低，叠加近年来跨境电商行业重点布局珠三角地区市场，近年来供需关系保持健康，珠三角地区各城市租赁表现亦明显好于其他城市群同等级城市。

尽管如此，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。

二、所属行业发展阶段及周期性特点

中国高标准物流地产市场已发展 20 余年，经历了探索起步（2000-2008 年）、扩张阶段（2009-2019 年）、盘整周期（2020-2022 年），并从 2023 年起面临供应与需求的双重压力，尚未达到成熟市场的稳定状态。

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

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

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

供应压力（2023-至今）：由于大量开发商涌入高标准物流地产市场，加之部分项目因疫情影响推迟入市，2023 年迎来供应高峰。与此同时，经济复苏不及预期导致需求疲软，市场去化压力加剧，竞争逐渐趋于白热化阶段。

综上，与发达国家成熟市场相比，中国物流地产市场仍处于发展期中的调整阶段，尚未进入成熟期。展望未来，随着市场逐步向成熟期过渡，长期来看，物流地产市场有望展现出更为积极的前景。

三、所属行业竞争格局

经过 20 余年的发展，中国物流地产市场开发运营端主要以内资及外资物流地产开发商及投资人、物流服务提供商、电商等终端用户等多重类型企业为主导，且行业集中度较高。根据仲量联行评估咨询服务部的统计，中国物流地产市场中前 20 名的开发运营企业完工面积占全国高标仓总存量的 74.2%；具体来看，前 20 名企业中，外资企业市场占有率约为 40%，内资企业的市场占有率已超六成。

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

2025 年全年深圳市非保税高标物流地产市场平均出租率波动明显，2025 年一季度末为 96.0%。而受二季度末新增供应集中入市影响，市场出租率阶段性回落至约 52.5%。进入下半年，随着新增项目加快去化及核心区域租赁需求逐步恢复，截至 2025 年末深圳市场平均出租率显著回升至 81.9%。预计未来几个季度，随着优质项目去化进程的持续推进及租户活跃度的进一步提升，深圳市场出租率有望继续回升，并重新趋近健康水平。

截至 2025 年年底，深圳市非保税高标物流市场中占比最高的租户类别为进出口贸易，该类别租户的租赁面积占全市已出租总面积的 44.8%；其余租户主要从事第三方物流、零售业、冷链、电商等行业，分别占全市已出租面积的 24.4%、23.8%、6.0%、1.0%。2025 年第四季度深圳非保税高标物流地产市场平均租金为 48.3 元/平方米/月，较上季度回落 2.0%、较去年同期回落 0.9%。受经济弱复苏持续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。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

盐田综合保税区内有多个高标仓储项目，是盐田区物流子市场高标仓储项目的主要聚集地之一。项目周边高标仓储项目多数以物流及供应链专业服务企业自用为主，用作出租的高标仓项目较少。截至 2025 年底，盐田综合保税区内典型高标仓储项目主要如下：

1、万纬深圳盐田供应链智能仓：位于深圳市盐田区保税区北区，总建筑面积 10.87 万平方米，包含一栋仓库及配套，共 8 层，1-4 层为低温仓，5-8 层为常温仓，全盘道直入式立体仓，目前仓库租金约为 32-35 元/月/平方米，目前出租率约为 80%。

2、中通百富新现代物流园：深圳市盐田综合保税区明珠道 15 号，三号路与五号路交叉口东南侧，占地面积 5.5 万平方米，建筑面积 16.5 万平方米，包括一栋仓库及配套，层高 8 米，常温

全盘道直入式立体仓，目前仓库租金约为 30-34 元/月/平方米，目前出租率约为 85%。

3、深国际智慧物流港：位于深圳盐田区盐田街道明珠大道 15 号盐田综合保税区一期，占地面积 3.16 万平方米，总建筑面积 12.65 万平方米。包括一栋仓库及配套，地面六层，常温楼仓，目前仓库租金 33-37 元/月/平方米，目前出租率约为 98%。

综上，截至 2025 年年底，盐田综合保税区内高标准常温保税仓库市场租金介于 30-37 元/平方米/月之间。

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

1、2025 年 1 月 23 日，海关总署发布《关于复制推广 2024 年促进跨境贸易便利化专项行动改革措施的函》（署岸函〔2025〕17 号），拟将试点较成熟的 29 项措施在全国范围复制推广，营造市场化、法治化、国际化一流口岸营商环境，促进外贸质升量稳。《措施》要求，复制推广的改革措施：一是进一步提升进出口全链条货物通关效率，二是进一步促进外贸新动能产业贸易便利，三是进一步支持服务贸易与货物贸易融合发展，四是进一步提升口岸信息化智能化水平，五是进一步协同规范进出口环节收费。

2、2025 年 1 月 27 日，国家税务总局发布《关于支持跨境电商出口海外仓发展出口退（免）税有关事项的公告》（国家税务总局公告 2025 年第 3 号），就纳税人以出口海外仓方式，出口货物的出口退（免）税相关事宜予以明确。《公告》要求，纳税人以出口海外仓方式出口货物，应当按照规定流程申报办理出口退（免）税。

3、2025 年 3 月 5 日，国务院总理李强代表国务院，向第十四届全国人民代表大会第三次会议作《2025 年国务院政府工作报告》，为 2025 年我国供应链与物流发展指明方向。《报告》强调，稳定对外贸易发展。加大稳外贸政策力度，支持企业稳订单拓市场。促进跨境电商发展，完善跨境寄递物流体系，加强海外仓建设。拓展境外经贸合作区功能，发展中间品贸易，开拓多元化市场。支持内外贸一体化发展，加快解决标准认证、市场渠道等方面问题。推进智慧海关建设与合作，提升通关便利化水平。

4、2025 年 4 月 24 日，海关总署等 20 个部门联合部署开展跨境贸易便利化专项行动。专项行动为期 5 个月，在北京、天津、石家庄、上海、广州、深圳、东莞等 25 个城市开展，政策举措涵盖货物贸易、数字贸易、绿色贸易等领域，包括 5 方面任务：一是进一步强化政策供给。优化出口锂电池检验监管模式，探索“药食同源”进口食品便利通关措施，支持综合保税区开展保税检测业务，扩大进口机动车“两证合一”试点应用，优化药品进口管理模式；二是进一步促进物流畅通；三是进一步优化监管模式。扩大出口拼箱货物“先查验后装运”模式适用范围，支持带

电货物航空运输，推动绿色贸易创新发展，探索开展电子认证和电子签名的跨境互认，促进跨境电商便利化；四是进一步推进互联互通。建设全球“智慧海关”在线合作平台和金砖国家海关示范中心，深入推进国际贸易“单一窗口”跨境互联互通，积极推进内地与港澳“一单两报”合作；五是进一步促进降本增效。加强“经认证的经营者”（AEO）企业联合激励，进一步优化港口物流服务，协同推动降低跨境物流全流程综合成本。

5、2025年5月9日，海关总署会同国家发展改革委、财政部、农业农村部、商务部、税务总局联合发布《关于调整海关特殊监管区域、保税监管场所和区外加工贸易有关管理措施的公告》（公告〔2025〕83号），自2025年6月10日起，对海关特殊监管区域、保税监管场所和区外加工贸易涉及实施关税配额管理、贸易救济措施，中止关税减让义务、加征关税措施，为征收报复性关税而实施加征关税措施等商品的管理措施予以调整。2025年6月5日，海关总署根据公告〔2025〕83号发布《关于海关特殊监管区域、保税监管场所和区外加工贸易四类措施商品申报填制规范的公告》（公告〔2025〕116号），以明确上述四类措施手（账）册、保税核注清单等单证的填制规范。

6、2025年8月11日，财政部、税务总局发布了《关于明确快递服务等增值税政策的公告》。《公告》明确快递企业提供快递服务取得的收入，按照“收派服务”缴纳增值税。《公告》明确具有网络平台道路货物运输经营资质的纳税人，从事网络货运经营，自行采购并交付给实际承运人使用的成品油、天然气、电力、氢能、二甲醚、甲醇以及其他各类车辆燃料（能源）和支付的道路、桥、闸通行费，同时符合条件的，其进项税额准予从销项税额中抵扣。

7、2025年11月10日，交通运输部发布《关于暂停对美船舶收取船舶特别港务费、暂停开展航运业造船业及相关产业链供应链安全和发展利益受影响情况调查的公告》（交通运输部公告2025年第60号）。《公告》称为落实2025年中美吉隆坡经贸磋商达成共识，经国务院批准，自2025年11月10日13时01分起，与美方暂停实施对华海事、物流和造船业301调查最终措施同步暂停实施《交通运输部关于对美船舶收取船舶特别港务费的公告》（交通运输部公告2025年第54号）、《交通运输部办公厅关于印发〈对美船舶收取船舶特别港务费实施办法〉的通知》（交办水〔2025〕59号）、《交通运输部关于启动航运业、造船业及相关产业链供应链安全和发展利益受影响情况调查的公告》（交通运输部公告2025年第55号）1年。

8、2025年12月4日，海关总署发布《关于进一步明确境内承运海关监管货物的运输企业及其运输工具管理事项的公告》（海关总署公告2025年第238号），促进跨境贸易便利化。《公告》进一步优化境内公路/水运承运海关监管货物的运输企业及其车辆/船舶备案管理，明确在中国国际贸易“单一窗口”上线境内承运海关监管货物的运输企业及其运输工具备案在线办理功能，实

现备案作业无纸化，明确相关法律文书格式文本对应数据项和数据填制规范相关内容。《公告》自 2025 年 12 月 10 日起施行。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

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

在产业链上游，由政府通过公开方式供应一手物流用地，其他有关企业则提供二手土地资源。然而对于物流地产企业来说，近年来，一方面高等级城市供应呈现连年下降的态势，而低等级城市大多尚未具备理想的区位条件，加之行业竞争日趋激烈，物流地产企业取得一手土地的难度不断升高；另一方面，二手土地对于物流地产企业的资金能力要求显著高于一手土地。因此，产业链上游围绕土地资源的获取能力已建立起行业壁垒。

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

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

本项目为依托盐田港进出口业务港口功能型仓储节点。据深圳海关统计数据，2025 年全年，深圳累计进出口规模继续保持内地外贸城市首位，达 4.55 万亿元，进出口额同比增长 1.4%。其中，出口 2.74 万亿元，下降 2.6%；进口 1.81 万亿元，增长 8.0%。出口方面，传统电子信息产业（主要为电脑及其零部件、音视频设备及其零件）和新兴产业相关产品（主要为锂电池、3D 打印机、电动汽车、医疗器械）出口逆势增长，深圳出口机电产品 2.09 万亿元，增长 4.8%，占同期深圳出口总值的 76.3%；进口方面，电子零部件（主要为集成电路、显卡、服务器为主的电脑零部件）和农产品（主要为粮食、食用水产品、肉类）进口较快增长，其中进口机电产品 1.48 万亿元，增长 9.3%，占同期深圳进口总值的 81.5%，进口农产品 998.2 亿元，增长 9.1%，占 5.5%。2025 年全年，深圳对前十大贸易伙伴合计进出口 3.57 万亿元，增长 2.6%，占 78.4%。其中，对香港地区、台湾地区、欧盟、韩国、日本分别进出口 7895 亿元、4921.9 亿元、4646.6 亿元、2449.5 亿元、2284.6 亿元，增长 12.7%、7%、4.6%、8.7%、21.6%，而对东盟、美国、印度、英国、澳大利亚进出口分别减少了 5.6%、9.6%、10.2%、0.2%、16.9%。

从全年数据来看，综合中美关税政策的不确定性，深圳外贸情况呈现出以下特点：其一，深

圳贸易进出口种类进一步向机电相关产品集中；其二，在前十大贸易伙伴中，对美贸易或对美转口贸易的比例逐渐降低。基于上述情形，深圳保税区业务发生如下变化：其一，出口企业为降低成本追求“零库存”或设立海外仓，致使其对国内仓储租赁的需求减少；其二，进出口产品中高附加值机电产品的占比提高（即便在关税不确定的影响下仍有合理利润），但此类产品对物理仓储空间的需求较小；其三，进出口业务对美贸易的依赖程度下降。

受这些因素影响，对美贸易客户的业务模式在不同程度上进行了调整，例如投入建设海外仓、进行供应链转移等，导致以对美出口业务为主的盐田综合保税区客户业务量缩减，部分客户采取缓租或短租等观望措施，使得区域市场空置率显著上升。此外，尽管关税政策暂缓，但考虑到关税政策多变的可能，对美出口业务的不确定性依然增加。盐田综保区内以欧美贸易为主的仓储客户面临业务调整，客户倾向于缩短合同租期并严格控制成本，以降低整体经营风险，导致市场供需关系结构调整，仓储市场的商业竞争情况加剧。截至 2025 年末，区内仓库平均空置率从 2024 年底的约 10% 攀升至超过 20%。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,152,892,716.20	1,198,179,844.20	-3.78
2	总负债	1,428,865,167.45	1,433,156,014.22	-0.30
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	124,084,947.56	128,838,631.11	-3.69
2	营业成本/费用	166,805,148.94	169,293,026.56	-1.47
3	EBITDA	105,317,244.16	110,541,521.12	-4.73

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司

序号	构成	报告期末2025年12月31日金额（元）	上年末2024年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	832,058,078.71	857,132,926.63	-2.93
主要负债科目				
1	长期借款	1,136,660,000.00	1,136,660,000.00	-

项目公司名称：序号：2 公司名称：深圳市盐港世纪物流发展有限公司

序号	构成	报告期末2025年12月31日金额（元）	上年末2024年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	229,237,924.79	236,090,147.15	-2.90

主要负债科目				
1	长期借款	246,930,000.00	246,930,000.00	-

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称： 序号： 1 公司名称： 深圳市盐港现代物流发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12月31日		金额 同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例(%)	金额	占该项目总收入比例(%)	
1	租赁收入	85,181,646.10	84.11	89,256,721.53	84.11	-4.57
2	综合管理服务收入	17,066,176.38	15.89	16,857,548.82	15.89	1.24
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	102,247,822.48	100.00	106,114,270.35	100.00	-3.64

项目公司名称： 序号： 2 公司名称： 深圳市盐港世纪物流发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12月31日		金额 同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例(%)	金额	占该项目总收入比例(%)	
1	租赁收入	14,635,356.80	67.02	15,522,592.52	68.31	-5.72
2	综合管理服务收入	7,201,768.28	32.98	7,201,768.24	31.69	0.00
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	21,837,125.08	100.00	22,724,360.76	100.00	-3.90

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称： 序号： 1 公司名称： 深圳市盐港现代物流发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12月31日		金额 同比变化 (%)
		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	85,328,914.67	67.42	86,856,411.88	67.75	-1.76
2	投资性房地产折旧及摊销	25,074,847.92	19.81	25,074,847.92	19.56	0.00

3	税金及附加	10,870,237.22	8.59	10,915,407.81	8.51	-0.41
4	运营管理服务费	3,790,077.65	2.99	4,090,680.09	3.19	-7.35
5	管理费用	1,501,023.50	1.19	1,266,211.23	0.99	18.54
6	其他成本/费用	-	-	-	-	-
7	营业成本/费用合计	126,565,100.96	100.00	128,203,558.93	100.00	-1.28

项目公司名称： 序号： 2 公司名称： 深圳市盐港世纪物流发展有限公司

金额单位： 人民币元

序号	构成	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12 月31日		金额 同比 变化 (%)
		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	29,565,393.89	73.47	30,461,933.69	74.14	-2.94
2	投资性房地产折旧及摊销	6,852,222.36	17.03	6,852,222.36	16.68	0.00
3	税金及附加	2,773,959.96	6.89	2,806,696.35	6.83	-1.17
4	运营管理服务费	793,122.03	1.97	834,258.35	2.03	-4.93
5	管理费用	255,349.74	0.64	134,356.88	0.32	90.05
6	其他成本/费用	-	-	-	-	-
7	营业成本/费用合计	40,240,047.98	100.00	41,089,467.63	100.00	-2.07

注：本期管理费较上年同期增加主要系上年同期基数较小，本期维修费用增加所致。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称： 序号： 1 公司名称： 深圳市盐港现代物流发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025年1月1 日至2025年 12月31日	上年同期 2024年1月1日至 2024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%	%	71.77	72.51
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	%	85.22	85.99

项目公司名称： 序号： 2 公司名称： 深圳市盐港世纪物流发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025年1月1 日至2025年 12月31日	上年同期 2024年1月1日至 2024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%	%	64.99	66.18
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	%	83.26	84.12

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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

经营活动现金流入 138,328,151.73 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 136,359,252.03 元，取得利息收入收到的现金 184,431.14 元，收到其他与经营活动有关的现金 1,784,468.56 元。

经营活动现金流出 33,582,823.04 元，其中购买商品、接受劳务支付的现金 5,220,434.77 元，支付的各项税费为 23,904,689.16 元，支付其他与经营活动有关的现金 4,457,699.11 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，从不动产项目的主要租户及租赁面积来看，本基金占比较高的客户为深圳港集团有限公司、深圳盐田港物流服务有限公司。按项目看，现代物流中心租赁面积占比最大的为深圳港集团有限公司，租赁面积 116,328 平方米，占项目仓储及配套部分总可租赁面积的 44%，占本基金合计可租赁面积的 36%；世纪物流园项目租赁面积体量较小，较适合有较大租赁面积需求的租户直接进行整租，世纪物流园唯一客户为深圳盐田港物流服务有限公司，租赁面积 52,427.79 平方米，占项目仓储及配套部分总可租赁面积的 100%，占本基金合计可租赁面积的 16%。

深圳港集团是盐田港港口的建设投资商、项目运营商及综合服务商，为盐田港港口内的企业提供港口及临港产业综合服务。深圳港集团中超千人集中为盐田港港区提供港区综合物流服务，自客户船只停泊起，从货物港口吊装、清关报关、港口与后方物流区域间运输、货物车辆装卸、存储、加工包装到对外运输，深圳港集团将为客户提供一站式的服务体验。而上述一站式的服务体验中，海运仓储是深圳港集团所提供服务中不可或缺的一部分，唯有可以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，深圳港集团对底层不动产项目等港口配套设施具有很强的使用和租赁需求，将通过使用港口配套设施，为盐田港港口内的各类客户提供港口综合服务。由于深圳港集团

为其客户提供全方位一站式港务服务，因此自建了包括不动产项目在内的众多临港及保税仓库，为客户提供装卸、报关、出入境、加工、运输等多方面港口物流服务，同时深圳港集团日常也会预留部分仓库面积为有临时货物停放需求的客户提供服务，满足其灵活机动的仓储需求。因此，深圳港集团对于盐田港现代物流中心项目的需求大于其可租赁面积的 50%。基于市场需求，考虑到还有众多的非关联方租户亦对盐田港现代物流中心项目有需求，因此项目公司将不到 50%的可租赁面积租赁予深圳港集团，其他面积均租赁予其他非关联租户。

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

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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

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

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

1、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。

2、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：国任财产保险股份有限公司深圳分公司

世纪物流园项目保险机构：国任财产保险股份有限公司深圳分公司

3、主要使用情况

报告期内，现代物流中心项目发生 1 起财产一切险出险事项，已完成履行保险理赔流程，获赔 8.54 万元，未对现代物流中心项目的正常运营造成影响。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，不动产项目完成营业收入 124,084,947.56 元，息税折旧摊销前利润 105,317,244.16 元，息税折旧摊销前利润率 84.88%，报告期末整体时点出租率 92.60%，整体运营稳定。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，基金管理人严格遵循监管要求和公司治理相关准则，全面落实经不动产投委会审议通过的年度经营计划与财务预算方案。通过建立多维度的目标分解年度经营计划，将年度经营目标细化为季度/月度执行计划，重点围绕项目所处仓储物流行业波动特点，与运营管理机构密切配合，以提高客户服务提质为核心领域展开工作，确保经营稳定。

在预算执行层面，通过构建动态成本管控模型，实施精细化费用管理，在确保合规运营的前提下降本增效。同时与运营管理机构建立预算执行每月跟踪机制，定期在运营会议上交流经营指标达成度、预算偏差分析及经营改进措施，并及时根据项目情况，结合市场环境变化启动预算调

整工作，切实保障基金收入稳定。

未来的主要经营方针策略：

1. 强化运营管理职责，提升服务质量

主动履行不动产项目运营管理职责，以获取不动产项目运营收入等稳定现金流及不动产资产增值为主要目的。通过优化运营策略、提高管理效率、协助降低运营成本等措施，提升服务质量，确保不动产项目的稳定运营和持续增长。

2. 关注扩募机遇，推动基金规模增长

2023 年，红土创新盐田港 REIT 作为全国首批完成扩募上市的四支公募 REITs 之一，已经与原始权益人覆盖保税仓、非保税仓、冷链物流中心的众多储备资产形成了良好的协同效应。未来，管理人将继续积极把握符合条件的优质的扩募机遇，与各方共同推动多种类仓储资产的持续扩募，以实现基金规模的持续增长。

3. 关注市场动态，灵活调整经营策略

面对仓储物流市场环境的变化，密切关注市场动态和政策变化，通过及时调整运营策略和市场营销策略，持续落实“据实调整招商策略、稳住已有客户、拓展新业态客户、提升园区服务质量”等多种措施，在稳存量客户和挖掘潜在客户之余，持续推进“保税+”业务的落地，积极应对市场挑战并抓住发展机遇。

4. 加强风险管理，确保基金稳健运行

始终坚持强化风险管理。持续建立完善的项目风险管理、加强资产的风险监测和防控措施、及时应对运营管理过程中可能出现的风险事件等方式，确保红土创新盐田港 REIT 的稳健运行。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

本基金持有不动产项目均位于广东省深圳市盐田区综合保税区内。

1、区域经济发展概况

2025 年全市地区生产总值 38731.80 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%，增速略高于全国平均水平（5.0%）。在进出口方面，2025 年全年，深圳累计进出口规模继续保持内地外贸城市首位，达 4.55 万亿元，进出口额同比增长 1.4%。其中，出口 2.74 万亿元，下降 2.6%；进口 1.81 万亿元，增长 8.0%。出口方面，传统电子信息产业（主要为电脑及其零部件、音视频设备及其零件）和新兴产业相关产品（主要为锂电池、3D 打印机、电动汽车、医疗器械）出口逆势增长，深圳出口机电产品 2.09 万亿元，增长 4.8%，占同期深圳出口总值的 76.3%；进口方面，电子零部件（主要为集成电路、显卡、服务器为主的电脑零部件）和农产品（主要为粮食、食用水产品、肉类进口）进口较快增长，其中进口机电产品 1.48 万亿元，增长 9.3%，占同期深圳进口总值的 81.5%，

进口农产品 998.2 亿元，增长 9.1%，占 5.5%。消费市场方面，全市社会消费品零售总额 10259.93 亿元，同比增长 2.3%。分消费类型看，商品零售增长 2.3%；餐饮收入增长 2.5%。2025 年深圳经济顶住多重压力，保持稳中有进发展态势，高质量发展取得了积极成效。但同时，外部环境变化影响加深，国内供强需弱矛盾突出，经济发展中老问题、新挑战仍然不少。

2、前景展望

盐田区位于深圳市东部，南部与香港接壤。盐田因海而生、因港而兴，盐田港是世界级集装箱枢纽港，同时也是华南对外贸易的主通道、全球单体最大和效益最佳的集装箱码头，承担着深圳港 1/2 的集装箱吞吐量、全省 1/3 的外贸进出口量、全国对美贸易 1/4 的货物量。自 2003 年度以来，盐田港区已连续 20 余年位居全国单一集装箱码头吞吐量榜首。盐田是深圳海洋经济、海岸带经济及港口经济发展的重要核心区，是典型的全域海洋经济，也是深圳建设全球海洋中心城市的主战场。盐田港口区位优势明显，航运产业发达，航线遍布全球。2022 年 2 月发布的《盐田区创建全球海洋中心城市核心区实施方案（2022-2025 年）》确立了盐田创建全球海洋中心城市核心区的目标，盐田未来将大力发展海洋经济，成为“一带一路”全球贸易关键节点和国际国内双循环对外开放战略支点，建成海洋高端产业集聚区、海洋科技创新引领区、粤港澳大湾区海洋经济合作区和海洋生态文明建设示范区。

本基金投资的区域内优质港口仓储物流项目有望受益于政策导向和市场需求的变化，伴随区域主要产业的持续发展，迎来更多的发展机遇，实现可持续高质量发展，继续为投资者创造持续稳定的收益和分红。

3、经营风险

本基金投资不动产项目均位于盐田港港区内的保税仓储物流设施，区域集中度较高，基金收益率很大程度依赖两个项目的运营情况，项目租赁需求受宏观经济状况变化影响，与进出口贸易景气度高度相关。未来仍需持续关注运营过程中的市场经营风险，可能导致不动产项目的市场租赁需求下降，可能影响不动产项目的租金及出租率，导致实际现金流低于预算情况，存在基金收益率不及预期的风险。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	3,745,186.82	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,745,186.82	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体未出现被监管部门立案调查，或在报告编辑日前一年受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人为确保基金估值工作符合相关法律法规和基金合同的规定，确保基金资产估值的公平、合理，有效维护投资人的利益，成立红土创新基金估值工作组。估值工作组成员由投资部、研究部、基金事务部、监察稽核部等人员组成，基金事务部负责人任组长。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：（1）制定和修订基金估值政策、程序及方法；（2）负责审议公司估值政策、程序及方法的科学合理性；（3）审议基金及其他资产合同中的估值政策；（4）确定并监督公允价值执行；（5）跟踪现行估值政策的执行。

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

本基金管理人已与仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司签署服务协议，由其按约定为不动产资产提供评估服务。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

本基金首次发行募集资金已于 2022 年完成使用。本基金第一次扩募原始权益人深圳市深圳港物流发展有限公司通过不动产证券投资基金发行获得净回收资金共计 1.83 亿元。2025 年 6 月 23 日，本基金收到原始权益人出具的关于调整净回收资金募投项目说明材料，原始权益人已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。基金管理人于 2025 年 6 月 24 日发布了《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向的公告》，拟将原用于盐田综合保税区南片区盐保二十一号仓、盐保二十三号仓、南区 24 号地块仓库城市更新项目变更为投资广东省广州市黄埔区高标准仓储物流项目。截至 2025 年 12 月 31 日，募集资金尚未使用。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

红土创新基金管理有限公司经中国证监会证监许可[2014]562 号文批准设立。红土创新基金总部位于深圳，注册资本为 5.5 亿元人民币，是国内首家创投系公募基金管理公司。公司股东为深圳市创新投资集团有限公司，持股比例 100%。

红土创新基金管理有限公司设置了独立的不动产投资部以作为不动产基金投资管理部门，不动产投资部具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员不少于 7 名，其中具备 5 年以上不动产项目运营经验的主要负责人员不少于 5 名。

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

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
陈锦达	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	12 年	2014 年起供职于深圳市深国际物流发	硕士

					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。	
陈超	本基金的基金经理	2023 年 6 月 29 日	-	10 年	曾先后任职于爱建证券有限公司研究员、爱建集团股份有限公司项目经理、鹏华资产管理有限公司业务主管并负责不动产研究。2021 年 8 月加入红土创新基金管理有限公司，现任不动产投资部副总经理，负责不动产项目投资运营管理和不动产研究工作。	硕士
林赞聪	本基金的基金经理	2024 年 8 月 26 日	-	8 年	2018 年起任职于保利湾区投资发展有限公司财务管理部。2023 年 8 月加入红土创新基金管理有限公司不动产投资部，负责不动产运营管理。	学士

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

无。

7.1.4 基金经理薪酬机制

无。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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

本报告期末，本基金所募集的资金在扣除必要的预留费用后已经全部投资于“深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划”和“深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划”。本基金尚未投资信用债等本基金合同允许的投资品种。在上述投资操作中，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司制定的公平交易相关制度。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本报告期内，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，项目公司累计申购 10,000.00 万元货币基金的合格投资。同时，为满足本基金分红需要，项目公司累计赎回 9,422.63 万元货币基金的合格投资。

报告期内，基金投资的不动产项目运营情况详见报告“4. 不动产项目基本情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

报告期内，本基金累计完成三次分红，符合相关法规。

2025 年 4 月 3 日、2025 年 4 月 7 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 22,514,994.05 元，收益分配基准日为 2024 年 12 月 31 日，分红比例为 99.99%，每 10 份基金份额发放红利 0.2361 元，为 2025 年度第一次分红。

2025 年 9 月 4 日、2025 年 9 月 5 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 47,795,820.22 元，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，分红比例为 99.98%，每 10 份基金份额发放红利 0.5012 元，为 2025 年度第二次分红。

2025 年 11 月 14 日、2025 年 11 月 17 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 23,621,172.68 元，收益分配基准日为 2025 年 9 月 30 日，分红比例为 99.99%，每 10 份基金份额发放红利 0.2477 元，为 2025 年度第三次分红。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

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

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

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

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

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

7.2.7 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。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

一、制定有效的经营计划

管理人协同运营管理机构根据底层资产的特点和市场环境，制定科学合理的经营计划，以提升不动产项目的盈利水平。包括：

(1) 制定经营计划：协同运营管理机构通过市场调研和分析，结合底层资产的实际运营情况，制定符合市场需求的经营计划，提高资产使用效率。

(2) 优化经营计划：根据运营管理机构反馈的市场变化和底层资产的实际运营情况，管理人结合市场调研和分析，及时优化经营计划细节，确保计划符合项目实际需求，保证项目稳定运营。

二、现金流管控

管理人通过主动管理，提升底层资产的内在价值，从而增加现金流收入。这包括：

(1) 提高项目运营收入：通过改进服务流程、提升服务质量，提高客户满意度，从而提高客户黏性以及产品价值，增加项目收入。

(2) 降低项目运营费用支出：通过优化运营流程、招标采购流程、提高运营效率，降低项目运营成本，从节省开支的角度为投资者创造价值。

三、财务管控

基金管理人需要高度重视对不动产项目的财务管控，确保项目资金的稳定运转。具体措施包括：

(1) 设置预警指标：结合项目的发展目标，设置相应的经营财务预警指标，确保项目财务状况稳健。

(2) 建立财务信息传递机制：与项目管理各参与机构建立财务信息传递机制，确保财务数据传递的效率及准确性。

四、完善风险管理体系

管理人需要为公募 REITs 的风险把控定好规则，通过制度和流程来落实责任，确保基金运作的合规性。包括：加强专业人员管理；加强关联方信息管理机制，防范潜在的利益冲突；持续完善信息披露管理制度，确保基金合规运作。

五、注重底层资产的安全防范

管理人需要重视底层资产的安全防范工作，确保项目运营过程中不发生安全事故。这包括：

(1) 完善安全管理机制：建立健全的安全责任体系和操作流程，确保项目运营过程中的安全风险得到有效控制。

(2) 加强安全检查：定期对底层资产进行安全检查和维护保养工作，及时发现和消除安全隐患。

(3) 购买保险保障：为底层资产购买充足的保险保障，以应对极端气候、地震等特殊时刻可

能造成的损失。

六、与运管机构协同合作

基金管理人需要与运营管理机构建立良好的协同合作关系，共同推动不动产项目的高效运营。

具体措施包括：

(1) 现场驻点办公：管理人安排基金经理现场驻点，保持与运营管理机构各 REITs 业务相关部门的频繁沟通，时刻掌握园区动态以及市场情况，保障项目运营符合预期。

(2) 明确职责划分：与运营管理机构明确双方在经营管理上的权利、义务和责任，确保项目运营顺畅。

(3) 建立激励约束机制：通过合理的激励和约束机制，调动运营管理机构的积极性，共同促进运营效率的提高。

(4) 加强监督审查：定期及不定期对运营管理机构的履职情况进行审查和监督，确保其按照服务协议约定履行相应的职责。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、本基金的基金合同和其他 REITs 相关法律法规、基金管理人及项目公司相关制度法规的规定对重大事项进行决策。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

本报告期内，本基金聘任深圳市深圳港物流发展有限公司作为外部管理机构，为不动产项目公司及不动产项目提供相关运营管理服务。外部管理机构在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》及其他有关法律法规的要求和《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》的约定，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，公司信息披露事务负责人严格按照法律法规和公司的制度规定，负责信息披露

工作的组织协调和对外发布，督促公司相关部门及时履行信息披露义务，持续关注媒体对不动产基金的相关报道并主动求证报道的真实情况，及时做好与投资者的沟通联络工作。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

无。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

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

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

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

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

在本报告期内，运营管理机构采取的运营管理措施如创新租赁模式、结合区域内产业转型升级，确保出租率持续稳定、引进新业态等效果，有效降低了项目资产受整体市场波动的影响，有效减小了项目资产受国际贸易政策冲击和市场下行压力的影响，基金年度可供分配完成率基本复

核预期。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

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

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

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

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

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

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

8.2.4 配合信息披露情况

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

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

招商银行（以下简称“本基金托管人”）具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

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

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

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

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

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

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

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

报告期内，资产支持证券管理人根据单一不动产资产支持证券持有人（即基金管理人）出具的书面指令文件，分别代表“深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划”（作为深圳市盐港现代物流发展有限公司股东）及“深创投-盐田港仓储物流2号资产支持专项计划”（作为深圳市盐港世纪物流发展有限公司股东）向项目公司发出了关于公司取消公司监事的股东决定。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

报告期内，资产支持证券管理人根据单一不动产资产支持证券持有人（即基金管理人）出具

的普通分配决议，分别代表“深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划”（作为深圳市盐港现代物流发展有限公司债权人）及“深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划”（作为深圳市盐港世纪物流发展有限公司债权人）向资产项目公司发出了 2025 年第 1 次、第 2 次及第 3 次还本付息通知书，完成了相应计息期间股东借款利息的收取。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

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

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

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

报告期内，资产支持证券管理人根据法律法规及标准条款、《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议之变更协议》等交易文件的要求，履行了对底层资产运营情况及现金流归集情况的检查、监督义务，包括对项目公司年度经营计划及预算等重大经营事项进行审核，对底层资产运营中合同管理、租金收缴、预算管理、物业管理、信息披露等各个方面进行监督与检查，以及对各业务参与方进行履职监督等。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，本基金聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务，已按业务约定书条款履行职责。注册会计师在执行审计工作中按照中国注册会计师职业道德守则，独立于本基金，并履行了职业道德方面的其他责任，已出具安永华明(2026)审字第 70615933_G01 号的审计报告。

报告期内，本基金聘请仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司为年度评估机构，已出具 JLL-SH[2026]房估字第 0089 号和 JLL-SH[2026]房估字第 0090 号的不动产资产的市场价值出具年度跟踪评估报告。评估机构遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论独立、客观、公正。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，本基金聘任的会计师事务所及资产评估机构严格按照《中国注册会计师审计准则》《房地产估价规范》等执业规范及合同约定，恪守独立、客观、公正原则，独立于本基金，按业务约定书条款履行了各项职责。

9.4 原始权益人报告

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

无。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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

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

无。

§ 10 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	安永华明(2026)审字第 70615933_G01 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	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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 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）变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的红土创新盐田港 REIT 的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了红土创新盐田港 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度合并及个别经营成果和现金流量。
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。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
强调事项	—
其他事项	—
其他信息	红土创新盐田港 REIT 管理层对其他信息负责。其他信息包括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。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们

	<p>也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。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。基于我们已执行的工作，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>
<p>管理层和治理层对财务报表的责任</p>	<p>管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，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。在编制财务报表时，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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督红土创新盐田港 REIT 的财务报告过程。</p>
<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<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。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：（1）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。（2）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。（3）评价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。（4）对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。（5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。（6）就红土创新盐田港 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。</p>

会计师事务所的名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	温博远	冯瑜
会计师事务所的地址	中国 北京	
审计报告日期	2026 年 3 月 30 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和盐田港世纪物流园项目的市场价值进行评估。根据评估报告 JLL-SH[2026]房估字第 0089 号和 JLL-SH[2026]房估字第 0090 号，于 2025 年 12 月 31 日，该等不动产项目的市场价值为人民币 1,913,100,000.00 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	28,207,111.56	33,580,129.30
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	66,863,662.76	60,072,821.57
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	258,459.19	2,032,481.22
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-

应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.10	1,913,100,000.00	1,999,531,714.83
固定资产	11.5.7.11	8,793.38	14,927.30
在建工程	11.5.7.12	-	-
使用权资产		-	-
无形资产	11.5.7.13	-	8,849.49
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.14	34,609,005.59	53,596,758.41
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他资产	11.5.7.16	14,162.55	427,836.69
资产总计		2,043,061,195.03	2,149,265,518.81
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11.5.7.17	-	-
应付职工薪酬	11.5.7.18	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		8,777,350.53	9,325,136.11
应付托管费		208,677.80	218,677.68
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.19	1,942,569.40	2,090,195.89
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.20	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.15.1	25,867,966.82	30,622,262.85
其他负债	11.5.7.21	19,404,788.85	20,221,778.42
负债合计		56,201,353.40	62,478,050.95
所有者权益:			

实收基金	11. 5. 7. 22	2, 254, 799, 995. 60	2, 254, 799, 995. 60
其他权益工具		-	-
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11. 5. 7. 23	-267, 940, 153. 97	-168, 012, 527. 74
所有者权益合计		1, 986, 859, 841. 63	2, 086, 787, 467. 86
负债和所有者权益总计		2, 043, 061, 195. 03	2, 149, 265, 518. 81

注： 报告截止日 2025 年 12 月 31 日， 基金份额净值 2.0835 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： 2025 年 12 月 31 日

单位： 人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11. 5. 18. 1	3, 745, 186. 82	3, 284, 876. 80
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. 18. 2	2, 189, 249, 900. 00	2, 226, 559, 900. 00
其他资产		-	-
资产总计		2, 192, 995, 086. 82	2, 229, 844, 776. 80
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-

应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,130,181.60	3,280,176.18
应付托管费		208,677.80	218,677.68
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		390,000.00	310,000.00
负债合计		3,728,859.40	3,808,853.86
所有者权益：			
实收基金		2,254,799,995.60	2,254,799,995.60
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-65,533,768.18	-28,764,072.66
所有者权益合计		2,189,266,227.42	2,226,035,922.94
负债和所有者权益总计		2,192,995,086.82	2,229,844,776.80

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 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
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		125,303,202.80	130,398,025.39
1. 营业收入	11.5.7.24	124,084,947.56	128,838,631.11
2. 利息收入		201,094.92	640,160.26
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.25	1,017,160.32	919,234.02
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）		-	-

号填列)			
7. 其他收益		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		136,053,138.11	109,006,055.32
1. 营业成本	11.5.7.24	59,813,490.00	59,813,490.00
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.26	17,398,205.49	17,568,894.88
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11.5.7.27	2,051,373.24	1,785,568.11
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.28	508.17	11,700.07
8. 管理人报酬		10,843,562.88	11,485,290.80
9. 托管费		208,677.80	218,677.68
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-	-
12. 资产减值损失	11.5.7.29	45,605,977.65	18,000,000.00
13. 其他费用	11.5.7.30	131,342.88	122,433.78
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		-10,749,935.31	21,391,970.07
加: 营业外收入	11.5.7.31	-	51,714.23
减: 营业外支出		-	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-10,749,935.31	21,443,684.30
减: 所得税费用	11.5.7.32	-4,754,296.03	-1,557,111.84
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-5,995,639.28	23,000,796.14
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-5,995,639.28	23,000,796.14
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		-5,995,639.28	23,000,796.14

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: 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
一、收入		98,201,300.24	127,803,822.71
1. 利息收入		12,037.24	18,538.52
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		98,189,263.00	127,785,284.19
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		41,039,008.81	32,199,005.89
1. 管理人报酬		3,130,181.60	3,280,176.18
2. 托管费		208,677.80	218,677.68
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		37,310,000.00	28,230,000.00
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		390,149.41	470,152.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		57,162,291.43	95,604,816.82
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		57,162,291.43	95,604,816.82
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		57,162,291.43	95,604,816.82

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：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
----	-----	---------------------------------	--------------------------------------

一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		136,359,252.03	149,312,917.63
2. 处置证券投资收到的现金净额		94,226,319.13	50,846,412.45
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		201,058.88	640,233.42
6. 收到的税费返还		-	768,562.57
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.33.1	1,784,468.56	3,323,896.55
经营活动现金流入小计		232,571,098.60	204,892,022.62
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		100,000,000.00	60,000,000.00
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		27,323,105.33	29,085,286.13
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.33.2	16,689,060.10	18,997,429.37
经营活动现金流出小计		144,012,165.43	108,082,715.50
经营活动产生的现金流量净额		88,558,933.17	96,809,307.12
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		93,931,986.95	122,998,409.67
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		93,931,986.95	122,998,409.67

筹资活动产生的现金流量净额		-93,931,986.95	-122,998,409.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-5,373,053.78	-26,189,102.55
加：期初现金及现金等价物余额		33,579,763.73	59,768,866.28
六、期末现金及现金等价物余额		28,206,709.95	33,579,763.73

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 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
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回不动产投资收到的现金		-	-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		98,189,263.00	127,785,284.19
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		11,999.66	18,435.30
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		98,201,262.66	127,803,719.49
8. 取得不动产投资支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		3,809,003.27	3,949,117.83
经营活动现金流出小计		3,809,003.27	3,949,117.83
经营活动产生的现金流量净额		94,392,259.39	123,854,601.66
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		93,931,986.95	122,998,409.67
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		93,931,986.95	122,998,409.67
筹资活动产生的现金流量净额		-93,931,986.95	-122,998,409.67
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-

四、现金及现金等价物净增加额		460,272.44	856,191.99
加：期初现金及现金等价物余额		3,284,513.87	2,428,321.88
五、期末现金及现金等价物余额		3,744,786.31	3,284,513.87

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-168,012,527.74	2,086,787,467.86
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-168,012,527.74	2,086,787,467.86
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-99,927,626.23	-99,927,626.23
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-5,995,639.28	-5,995,639.28
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润	-	-	-	-	-	-	-93,931,986.95	-93,931,986.95

分配								
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-267,940,153.97	1,986,859,841.63
	上年度可比期间							
	2024年1月1日至2024年12月31日							
项目	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-68,014,914.21	2,186,785,081.39
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-68,014,914.21	2,186,785,081.39
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	23,000,796.14	23,000,796.14
(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	-	-	-	-	-	-	-122,998,409.67	-122,998,409.67
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,254,799,995.60	-	-	-	-	-	-168,012,527.74	2,086,787,467.86

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	2,254,799,995.60	-	-	-28,764,072.66	2,226,035,922.94
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,254,799,995.60	-	-	-28,764,072.66	2,226,035,922.94
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-36,769,695.52	-36,769,695.52
(一) 综合收益总额	-	-	-	57,162,291.43	57,162,291.43
(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	-	-	-	-93,931,986.95	-93,931,986.95
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-

(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,254,799,99 5.60	-	-	-65,533,7 68.18	2,189,266,2 27.42
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	2,254,799,99 5.60	-	-	-1,370,47 9.81	2,253,429,5 15.79
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,254,799,99 5.60	-	-	-1,370,47 9.81	2,253,429,5 15.79
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-27,393,5 92.85	-27,393,592 .85
(一) 综合收益总额	-	-	-	95,604,81 6.82	95,604,816. 82
(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	-	-	-	-122,998, 409.67	-122,998,40 9.67
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,254,799,99 5.60	-	-	-28,764,0 72.66	2,226,035,9 22.94

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“深圳港物流”)。

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

本基金经中国证监会证监许可[2023]735 号《关于准予红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》核准,由红土创新基金依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责扩募。根据《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金定向扩募发行情况报告书》,本基金本次扩募的发售价格为人民币 2.700 元/份,于 2023 年 5 月 24 日至 2023 年 5 月 31 日止期间定向扩募发售。本次扩募不包括认购资金利息共募集金额人民币 414,799,995.60 元,业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)普华永道中天验字(2023)第 0314 号予以验证。经向中国证监会备案,《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2023 年 6 月 2 日正式更新生效,基金合同更新生效日的基金份额总额为 953,629,628.00 份基金份额。其中扩募募集基金份额为 153,629,628.00 份基金份额,有效认购款项在期间形成的利息归基金财产所有,不折算为基金份额。本基金 153,629,628.00 份扩募基金份额于 2023 年 6 月 16 日起在深交所上市交易。

本基金所投资不动产项目的基本信息如下:

本基金初始投资的不动产项目为盐田港现代物流中心项目。盐田港现代物流中心项目的产权人为深圳市盐港现代物流发展有限公司(以下简称“盐港现代物流”)。盐港现代物流是由深圳市盐田港集团有限公司(于 2023 年 3 月 8 日更名为“深圳港集团有限公司”,以下简称“深圳港集团”)于 2020 年 8 月 5 日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。于 2021 年 5 月 19 日,深圳市盐港现代物流运营有限公司(以下简称“盐港现代物流运营公司”)根据《股权转让协议》自深圳港集团取得盐港现代物流 100%股权,股权转让对价为人民币 1,705,000,000.00 元。盐港现代物流经批准的经营范围为:港口配套仓储及工业设施经营、物业管理、仓储租赁服务、场地租赁服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

本基金扩募投资的不动产项目为盐田港世纪物流园项目。盐田港世纪物流园项目的产权人为深圳市盐港世纪物流发展有限公司(以下简称“盐港世纪物流”,与盐港现代物流合称“项目公司”)。盐港世纪物流是由深圳能源物流有限公司(于 2022 年 4 月 7 日更名为“深圳市盐田港国际商贸物流有限公司”,以下简称“国际商贸物流”)于 2020 年 8 月 10 日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。于 2023 年 2 月 22 日,深圳港物流自国际商贸物流取得盐港世纪物流 100%股权。于 2023 年 6 月 5 日,深圳市盐港世纪物流运营有限责任公司(以下简称“盐港世纪物流运营公司”)根据《股权转让协议》自深圳港物流取得盐港世纪物流 100%股权,股权转让对价为人民币 370,400,000.00 元。盐港世纪物流经批准的经营范围为:港口配套仓储及工业设施经营、物业管理、仓储租赁服务、场地租赁服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

本基金购买不动产项目交易的具体情况如下:

深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划(以下简称“现代物流 ABS”)于 2021 年 6 月 8 日成立,本基金出资人民币 1,839,990,000.00 元认购其全部份额。现代物流 ABS 的计划管理人为深创投红土资产管理(深圳)有限公司(以下简称“深创投红土资管”)。于同日,深创投红土资管(代表现代物流 ABS 的利益)根据《股权转让协议》自深圳港集团取得盐港现代物流运营公司 100%股权,间接持有盐港现代物流 100%股权及现代物流中心项目,股权转让对价为人民币 748,622,810.32 元。于 2021 年 5 月 7 日,深圳港集团与盐港现代物流运营公司签署《借款合同》,深圳港集团向盐港现代物流运营公司提供借款人民币 1,136,660,000.00 元(以下简称“目标债权”)。根据盐港现代物流、深创投红土资管、盐港现代物流运营公司及深圳港集团于 2021 年 5 月 28 日签署的《债权转让协议》,自专项计划设立日起,深创投红土资管(代表现代物流 ABS 的利益)取得对盐港现代物流运营公司的目标债权及其对应的全部权益,债权转让对价为人民币 1,136,660,000.00 元。

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

深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划(以下简称“世纪物流 ABS”，与现代物流 ABS 合称“专项计划”)于 2023 年 6 月 8 日成立，本基金出资人民币 414,799,900.00 元认购其全部份额。世纪物流 ABS 的计划管理人为深创投红土资管。于同日，深创投红土资管(代表世纪物流 ABS 的利益)根据《股权转让协议》自深圳港物流取得盐港世纪物流运营公司 100%股权，间接持有盐港世纪物流 100%股权及世纪物流园项目，股权转让对价为人民币 204,526,742.65 元。于 2023 年 5 月 26 日，深圳港物流与盐港世纪物流运营公司签署《借款合同》，深圳港物流向盐港世纪物流运营公司提供借款人民币 246,930,000.00 元(以下简称“目标债权”)。根据盐港世纪物流、深创投红土资管、盐港世纪物流运营公司及深圳港物流于 2023 年 6 月 5 日签署的《债权转让协议》，自专项计划设立日起，深创投红土资管(代表世纪物流 ABS 的利益)取得对盐港世纪物流运营公司的目标债权及其对应的全部权益，债权转让对价为人民币 246,930,000.00 元。

于 2023 年 9 月 8 日，盐港世纪物流与盐港世纪物流运营公司签署《吸收合并协议》，并于 2023 年 11 月 22 日完成吸收合并。吸收合并之后，盐港世纪物流运营公司的主体资格消灭，盐港世纪物流作为合并完成后的存续公司承继盐港世纪物流运营公司全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金投资范围包括不动产资产支持证券、AAA 级信用债、利率债、货币市场工具以及法律法规或中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具(但须符合中国证监会相关规定)，其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留费用后全部用于投资不动产资产支持专项计划。本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券(可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。本基金可投资于 AAA 级信用债，但因信用债评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 3 个月内调整。本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金及其子公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人红土创新基金于 2026 年 3 月 30 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

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

本财务报表以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

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金及本集团于 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和现金流量。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。

11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大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，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。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，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本基金所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本基金的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

- (1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3） 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4） 金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整

个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团在每个估值日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在估值日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

（5） 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（6） 金融资产转移

当收取该金融资产现金流量的合同权利终止，或该收取金融资产现金流量的权利已转移，且符合金融资产转移的终止确认条件的，金融资产将终止确认。

本集团已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含交易性金融负债和衍生金融负

债)，按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本）。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

投资性房地产的折旧采用年限平均法计提，投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	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%

本集团至少于每年年度终了，对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，

必要时进行调整。

11.5.4.9 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
电子设备	5 年	5%	19.00%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

11.5.4.10 无形资产

本集团的无形资产为计算机软件系统，使用寿命为 2 年。无形资产在使用寿命内采用直线法摊销。

11.5.4.11 长期资产减值

对除递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资

产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的经营分部。

比较包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.12 递延所得税资产与递延所得税负债

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于

资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

11.5.4.13 公允价值计量

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，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；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

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。由认购引起的实收基金于本基金认购确认日认列。

11.5.4.15 收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供综合管理服务

本集团与客户订立合同，向客户提供综合管理服务，为单项履约义务。

本集团将因向客户转让服务而预期有权收取的对价金额作为交易价格，并根据合同条款，结合以往的商业惯例予以确定。

本集团通过向客户提供综合管理服务履行履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照劳务的进度确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确

定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

11.5.4.16 费用

本集团的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费等费用按照权责发生制原则，在本集团接受相关服务的期间计入当期损益。

11.5.4.17 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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

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) 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) 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，则合并为一个经营分部。本集团目前以一个经营分部运作，不需要进行分部报告的披露。

11.5.4.20 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

(1) 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

(2) 估计的不确定性

以下于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即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中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注 11.5.7.14.3。

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

1. 本基金及专项计划适用的主要税种及税率：

(1) 增值税及附加

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》的规定，经国务院批准，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，金融业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]46号文《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》的规定，金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]70号文《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定，金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140号文《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》的规定，本基金运营过程中发生的增值税应税行为，以本基金的基金管理人为增值税纳税人。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规

定，证券投资基金的基金管理人运营证券投资基金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。对证券投资基金在 2018 年 1 月 1 日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从证券投资基金的基金管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。增值税应税行为的销售额根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定确定。

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

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

（2）企业所得税

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

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（3）个人所得税

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

2. 本集团内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	9%/6%
房产税	房屋原值的 70%	1.2%
土地使用税	土地使用面积	3 元/平方米
城市维护建设税	应纳的增值税税额	7%

教育费附加

应纳的增值税税额

5%

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 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	28,207,111.56	33,580,129.30
其他货币资金	-	-
小计	28,207,111.56	33,580,129.30
减：减值准备	-	-
合计	28,207,111.56	33,580,129.30

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
活期存款	28,206,709.95	33,579,763.73
定期存款	-	-
其中：存款期限1-3个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	401.61	365.57
小计	28,207,111.56	33,580,129.30
减：减值准备	-	-
合计	28,207,111.56	33,580,129.30

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 2025年12月31日			上年度末 2024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	66,863,662 .76	66,863,662.7 6	-	60,072,821 .57	60,072,821.5 7	-
其 他	-	-	-	-	-	-
小 计	66,863,662 .76	66,863,662.7 6	-	60,072,821 .57	60,072,821.5 7	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 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	66,863,662 .76	66,863,662.7 6	-	60,072,821 .57	60,072,821.5 7	-

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	258,459.19	2,032,481.22
1—2年	-	-
小计	258,459.19	2,032,481.22
减：坏账准备	-	-
合计	258,459.19	2,032,481.22

11.5.7.7.2 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	163,878.28	63.41	-	163,878.28
租户 2	53,151.54	20.56	-	53,151.54
租户 3	34,368.19	13.30	-	34,368.19
租户 4	5,464.94	2.11	-	5,464.94
租户 5	1,194.39	0.46	-	1,194.39
合计	258,057.34	99.84	-	258,057.34

11.5.7.8 存货

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.10 投资性房地产

11.5.7.10.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,191,656,101.28	-	-	2,191,656,101.28
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	2,191,656,101.28	-	-	2,191,656,101.28
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	192,124,386.45	-	-	192,124,386.45
2. 本期增加金额	59,813,490.00	-	-	59,813,490.00
本期计提	59,813,490.00	-	-	59,813,490.00
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	251,937,876.45	-	-	251,937,876.45
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-

2. 本期增加金额	26,618,224.83	-	-	26,618,224.83
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	26,618,224.83	-	-	26,618,224.83
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,913,100,000.00	-	-	1,913,100,000.00
2. 期初账面价值	1,999,531,714.83	-	-	1,999,531,714.83

本集团于资产负债表日对投资性房地产执行减值测试，根据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较高者确定其可收回金额。于 2025 年 12 月 31 日，投资性房地产的可收回金额采用资产预计未来现金流量的现值确认可收回金额。本集团根据投资性房地产期末可收回金额低于其账面价值部分计提资产减值损失 26,618,224.83 元(2024 年 12 月 31 日:无)。

11.5.7.11 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	8,793.38	14,927.30
固定资产清理	-	-
合计	8,793.38	14,927.30

11.5.7.11.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	-	-	-	23,911.35	23,911.35
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-

处置或报 废	-	-	-	-	-
其他原因 减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	23,911.35	23,911.35
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	-	-	8,984.05	8,984.05
2. 本期增加 金额	-	-	-	6,133.92	6,133.92
本期计提	-	-	-	6,133.92	6,133.92
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	-	-	-	15,117.97	15,117.97
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	-	-	-	8,793.38	8,793.38
2. 期初账面 价值	-	-	-	14,927.30	14,927.30

11.5.7.12 在建工程

11.5.7.13 无形资产

11.5.7.13.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
一、账面原 值						

1. 期初余额	-	-	-	-	35,398.23	35,398.23
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
内部研发	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	35,398.23	35,398.23
二、累计摊销						
1. 期初余额	-	-	-	-	26,548.74	26,548.74
2. 本期增加金额	-	-	-	-	8,849.49	8,849.49
本期计提	-	-	-	-	8,849.49	8,849.49
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	35,398.23	35,398.23
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-

四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	-	-
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	8,849.49

11.5.7.14 商誉

11.5.7.14.1 商誉账面原值

单位：人民币元

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

11.5.7.14.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
盐港世纪物流	18,000,000.00	18,987,752.82	-	36,987,752.82
合计	18,000,000.00	18,987,752.82	-	36,987,752.82

11.5.7.14.3 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，采用预计未来现金流量的现值确认可收回金额。确认可收回金额的关键参数为企业自由现金流和加权平均资本成本。

11.5.7.15 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.15.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024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	101,662,075.20	25,415,518.80	117,852,220.00	29,463,055.00
公允价值变动	-	-	-	-

收入按照直线法核算	1,809,792.08	452,448.02	4,636,831.40	1,159,207.85
合计	103,471,867.28	25,867,966.82	122,489,051.40	30,622,262.85

11.5.7.15.2 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	151,408,198.40	111,515,036.32
合计	151,408,198.40	111,515,036.32

11.5.7.15.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2026 年	9,901,911.65	9,901,911.65	-
2027 年	42,044,835.20	42,044,835.20	-
2028 年	19,652,537.19	19,652,537.19	-
2029 年	39,915,752.28	39,915,752.28	-
2030 年	39,893,162.08	-	-
合计	151,408,198.40	111,515,036.32	-

11.5.7.16 其他资产

11.5.7.16.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预缴税款	12,615.63	409,011.31
待抵扣进项税	1,546.92	18,825.38
合计	14,162.55	427,836.69

11.5.7.16.2 预付账款

11.5.7.16.3 其他应收款

11.5.7.17 应付账款

11.5.7.18 应付职工薪酬

11.5.7.19 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
------	-------------------------	--------------------------

增值税	1,819,945.02	1,905,782.50
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	40,122.50	94,272.74
教育费附加	38,436.02	40,402.60
房产税	-	-
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
地方教育费附加	25,624.02	26,935.07
印花税	18,441.84	22,802.98
其他	-	-
合计	1,942,569.40	2,090,195.89

11.5.7.20 合同负债

11.5.7.21 其他负债

11.5.7.21.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
其他应付款	13,371,577.84	15,106,130.44
预收账款	6,033,211.01	5,115,647.98
合计	19,404,788.85	20,221,778.42

11.5.7.21.2 预收款项

11.5.7.21.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预收关联方租金	5,795,716.91	5,090,613.12
预收非关联方租金	237,494.10	25,034.86
合计	6,033,211.01	5,115,647.98

11.5.7.21.3 其他应付款

11.5.7.21.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
非关联方押金及保证金	6,480,842.88	7,924,256.40
关联方押金及保证金	5,369,668.37	5,369,668.37
应付深圳港集团代垫款项	490,041.10	490,041.10

应付中介机构费	566,000.00	520,000.00
其他	465,025.49	802,164.57
合计	13,371,577.84	15,106,130.44

11.5.7.21.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳港集团	3,265,556.75	押金保证金
盐田港物服	2,104,111.62	押金保证金
租户 6	1,117,924.00	押金保证金
合计	6,487,592.37	

11.5.7.22 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	953,629,628.00	2,254,799,995.60
本期末	953,629,628.00	2,254,799,995.60

11.5.7.23 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-168,012,527.74	-	-168,012,527.74
本期利润	-5,995,639.28	-	-5,995,639.28
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	-93,931,986.95	-	-93,931,986.95
本期末	-267,940,153.97	-	-267,940,153.97

11.5.7.24 营业收入和营业成本

项目	本期			上年度可比期间		
	2025年1月1日至2025年12月31日			2024年1月1日至2024年12月31日		
	盐港现代物流	盐港世纪物流	合计	盐港现代物流	盐港世纪物流	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-
第三方租户租赁收入	51,261,534.50	-	51,261,534.50	51,741,451.13	-	51,741,451.13
关联方租赁收入	33,920,111.60	14,635,356.80	48,555,468.40	37,515,270.40	15,522,592.52	53,037,862.92
关联方综合管理服务收入	17,066,176.38	7,201,768.28	24,267,944.66	16,857,548.82	7,201,768.24	24,059,317.06
合计	102,247,82	21,837,125	124,084,94	106,114,27	22,724,360	128,838,63

	2.48	.08	7.56	0.35	.76	1.11
营业成本	-	-	-	-	-	-
投资性房地 产折旧	49,335,045 .48	10,478,444 .52	59,813,490 .00	49,335,045 .48	10,478,444 .52	59,813,490 .00
合计	49,335,045 .48	10,478,444 .52	59,813,490 .00	49,335,045 .48	10,478,444 .52	59,813,490 .00

11.5.7.25 投资收益

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
货币市场基金分红收入	1,017,160.32	919,234.02
合计	1,017,160.32	919,234.02

11.5.7.26 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
增值税	3,351,793.15	3,434,634.57
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	952,555.51	997,944.00
教育费附加	408,238.08	427,690.27
房产税	11,937,824.36	11,937,824.36
土地使用税	419,426.76	419,426.76
土地增值税	-	-
地方教育费附加	272,158.70	285,126.86
印花税	56,208.93	66,248.06
其他	-	-
合计	17,398,205.49	17,568,894.88

11.5.7.27 管理费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
维修费	1,225,370.30	934,735.47
中介机构费	521,296.11	643,071.19
消防费用	42,727.52	24,570.61
其他	261,979.31	183,190.84
合计	2,051,373.24	1,785,568.11

11.5.7.28 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年 12月31日
银行手续费	508.17	11,700.07
其他	-	-
合计	508.17	11,700.07

11.5.7.29 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年 12月31日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	18,987,752.82	18,000,000.00
持有待售资产减值损失	-	-
投资性房地产减值损失	26,618,224.83	-
其他	-	-
合计	45,605,977.65	18,000,000.00

11.5.7.30 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31 日
信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	11,342.88	2,433.78
合计	131,342.88	122,433.78

11.5.7.31 营业外收入

11.5.7.31.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年 12月31日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-

无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
违约金	-	42,332.47
其他	-	9,381.76
合计	-	51,714.23

11.5.7.32 所得税费用

11.5.7.32.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-4,754,296.03	-1,557,111.84
合计	-4,754,296.03	-1,557,111.84

11.5.7.32.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2025年1月1日至2025年12月31日
利润总额	-10,749,935.31
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	-10,425,760.27
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-254,290.08
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	9,973,290.52
其他	-4,047,536.20
合计	-4,754,296.03

11.5.7.33 现金流量表附注

11.5.7.33.1 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
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
收到租赁保证金	1,769,448.00	3,312,256.26
其他	15,020.56	11,640.29
合计	1,784,468.56	3,323,896.55

11.5.7.33.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12 月31日
支付管理人报酬	11,666,340.43	12,690,443.25
支付管理费用	1,222,017.00	907,212.50
支付托管费	218,677.68	209,910.02
退还租赁保证金	2,796,120.85	4,007,799.28
其他	785,904.14	1,182,064.32
合计	16,689,060.10	18,997,429.37

11.5.7.34 现金流量表补充资料

11.5.7.34.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024 年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-5,995,639.28	23,000,796.14
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	45,605,977.65	18,000,000.00
固定资产折旧	6,133.92	6,133.92
投资性房地产折旧	59,813,490.00	59,813,490.00
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	8,849.49	17,699.16
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）	-4,754,296.03	-1,557,111.84
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）	95,396,818.94	58,588,937.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”	-101,522,401.52	-61,060,637.37

号填列)		
-	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	88,558,933.17	96,809,307.12
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	28,206,709.95	33,579,763.73
减：现金的期初余额	33,579,763.73	59,768,866.28
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-5,373,053.78	-26,189,102.55

11.5.7.34.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
一、现金	28,206,709.95	33,579,763.73
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	28,206,709.95	33,579,763.73
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	28,206,709.95	33,579,763.73
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 合并成本及商誉

11.5.8.1.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.2 同一控制下企业合并

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，本集团并无需作披露的承诺事项。

11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无需作披露的或有事项。

11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无需作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

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
深圳市深圳港物流发展有限公司（“深圳港物流”）	外部管理机构、深圳港集团的全资子公司、扩募原始权益人
深圳盐田港物流服务有限公司（“盐田港物服”）	深圳港物流的控股子公司
深圳市深圳港资本有限公司（“深圳港资本”）	持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人、深圳港集团的全资子公司
深国际控股（深圳）有限公司（“深国际控股”）	持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

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 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024 年12月31日
深圳港集团	综合管理服务	17,066,176.38	16,857,548.82
盐田港物服	综合管理服务	7,201,768.28	7,201,768.24
合计	-	24,267,944.66	24,059,317.06

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	33,920,111.60	37,515,270.40
盐田港物服	房屋租赁	14,635,356.80	15,522,592.52
合计	-	48,555,468.40	53,037,862.92

11.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.12.4 关联方报酬

11.5.12.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024 年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	10,843,562.88	11,485,290.80
其中：固定管理费	6,260,363.20	6,560,352.36
浮动管理费	4,583,199.68	4,924,938.44
支付销售机构的客户维护费	615.06	643.48

注：1. 固定管理费

(1) 基金管理人的管理费

支付基金管理人红土创新基金的管理费按 E 的 0.15% 按日计提，具体计算方法如下：

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

H 为每日应计提的基金管理人的管理费

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

(2) 计划管理人的管理费

支付计划管理人深创投红土资管的管理费按基金净值的 0.15% 乘以专项计划净资产占基金投

资的所有专项计划的净资产合计值的比例按日计提，具体计算方法如下：

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

H 为每日应计提的计划管理人的管理费

E 为计提日所在年度的上一自然年度《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金年度报告》披露的基金净值(若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算)，特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模。

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

P 为计提日红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金投资的所有专项计划净资产的合计值，其中任一专项计划的净资产均以计提日所在年度的上一自然年度该专项计划《年度资产管理报告》中披露的经审计的专项计划净资产为准，特别地，就任一专项计划设立当年，其净资产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，支付外部管理机构深圳港物流的浮动管理费以每一项目公司该自然年度的不动产项目运营收入为基数并结合该项目公司不动产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不动产项目运营收入(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不动产项目运营收入(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%。如任一项目公司不动产项目运营收入(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%。如任一项目公司不动产项目运营收入(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%。如任一项目公司不动产项目运营收入(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不动产项目运营收入(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。如任一项目公司不动产项目年度运营收入(不含税、不含物业费)超过该项目公司该年度运营业绩指标，则该项目公司不动产项目年度运营收入(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，如该项目公司不动产项目年度运营收入(不含税、不含物业费)超过该年度运营业绩指标的 125%，则该项目公司不动产项目年度运营收入(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，如该项目公司不动产项目年度运营收入(不含税、不含物业费)超过该年度运营业绩指标的 150%，则该项目公司不动产项目年度运营收入(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：

区间 (项目公司不动产项目年度运营收入(不含税、不含物业费)为 A，对应年度运营业绩指标为 X)	运营奖励费比例
$A \leq X$ 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，支付外部管理机构深圳港物流的浮动管理费以每一项目公司该自然年度的不动产项目实际净运营收入(不动产项目净运营收入指在运营收入核算日所在的运营收入回收期内，项目公司实现的不动产项目运营收入扣除其项目公司为维持其必要运营而支出和预留的与不动产项目相关的运营管理费用支出，以及项目公司应付的与不动产项目相关的房产税、增值税附加、土地使用税、印花税等各项税金及其他必要支出，包括已产生纳税义务但尚未清缴完毕的税金后的金额)为基数并结合该项目公司不动产项目运营业绩指标(不动产项目目标净运营收入)计算的费用。

运营业绩指标按照如下方式确定：

(a) 第一、二个自然年度的运营业绩指标/不动产项目目标净运营收入确定方式

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

(b)自第三个自然年度起的运营业绩指标/不动产项目目标净运营收入确定方式

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

浮动管理费具体包括如下两个部分：

(1) 第一部分

第一部分浮动管理费的计算方法为：第一部分浮动管理费=年度不动产项目实际净运营收入×4.47%。

当年度不动产项目实际净运营收入低于不动产项目目标净运营收入的 90%时，外部管理机构的年度基础运营管理服务费调整为：年度基础运营管理服务费=年度不动产项目实际净运营收入×4.02%。

(2) 第二部分

当且仅当不动产项目实际净运营收入高于不动产项目目标净运营收入的情况下，计提并支付第二部分浮动管理费。

第二部分浮动管理费计算公式如下：

第二部分浮动管理费=(不动产项目实际净运营收入-不动产项目目标净运营收入)×10.50%。

3. 支付销售机构的客户维护费由基金管理人从应收的固定管理费中承担。

11.5.12.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	208,677.80	218,677.68

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。

11.5.12.5 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.5.1 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025年1月1日至2025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 (%)
深圳港资本	160,000,000.00	16.78	-	-	-	160,000,000.00	16.78
深国际控股	116,608,889.00	12.23	-	-	-	116,608,889.00	12.23
深圳港物流	78,351,112.00	8.22	-	-	-	78,351,112.00	8.22
合计	354,960,001.00	37.23	-	-	-	354,960,001.00	37.23
上年度可比期间 2024年1月1日至2024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 (%)
深圳港资本	160,000,000.00	16.78	-	-	-	160,000,000.00	16.78
深国际控股	116,608,889.00	12.23	-	-	-	116,608,889.00	12.23
深圳港物流	78,351,112.00	8.22	-	-	-	78,351,112.00	8.22
合计	354,960,001.00	37.23	-	-	-	354,960,001.00	37.23

11.5.12.6 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024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	28,207,100.23	201,094.92	33,580,128.97	596,882.14
合计	28,207,100.23	201,094.92	33,580,128.97	596,882.14

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
基金管理费	红土创新基金	3,130,181.60	3,280,176.18
基金管理费	深创投红土资管	788,977.28	824,525.16
基金管理费	深圳港物流	4,858,191.65	5,220,434.77
基金托管费	招商银行	208,677.80	218,677.68
押金及保证金	深圳港集团	3,265,556.75	3,265,556.75
押金及保证金	盐田港物服	2,104,111.62	2,104,111.62
预收租金	深圳港集团	3,022,395.41	2,452,559.66
预收租金	盐田港物服	2,773,321.50	2,638,053.46
代垫款项	深圳港集团	490,041.10	490,041.10
合计	-	20,641,454.71	20,494,136.38

11.5.14 期末基金持有的流通受限证券

11.5.14.1 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15 收益分配情况

11.5.15.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分配 合计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例 (%)	备注
1	2025年4 月1日	2025年4月1 日	0.2361	22,514,994.05	99.99	-
2	2025年9 月2日	2025年9月2 日	0.5012	47,795,820.22	99.98	-
3	2025年11 月12日	2025年11月 12日	0.2477	23,621,172.68	99.99	-
合计				93,931,986.95	-	-

11.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.16 金融工具风险及管理

11.5.16.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金，应收账款和其他应收款等。

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

11.5.16.2 流动性风险

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

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

11.5.16.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

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

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

于 2025 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 3.37% (2024 年 12 月 31 日：2.88%)。如果其他因素保持不变，市场利率的变化对本集团无重大影响

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 2025 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(2024 年 12 月 31 日：同)。

11.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(a) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2025 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(2024 年 12 月 31 日：同)。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

本集团本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(c) 不以公允价值计量的金融工具的相关说明

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债，这些金融工具因其剩余期限较短，所以其账面价值与公允价值相若。

(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和盐田港世纪物流园项目的市场价值进行评估。根据评估报告 JLL-SH[2026]房估字第 0089 号和 JLL-SH[2026]房估字第 0090 号，于 2025 年 12 月 31 日，该等不动产项目的市场价值为人民币 1,913,100,000.00 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。

11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

11.5.18.1 货币资金

11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	3,745,186.82	3,284,876.80
其他货币资金	-	-
小计	3,745,186.82	3,284,876.80
减：减值准备	-	-
合计	3,745,186.82	3,284,876.80

11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
活期存款	3,744,786.31	3,284,513.87
定期存款	-	-
其中：存款期限1-3个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	400.51	362.93
小计	3,745,186.82	3,284,876.80
减：减值准备	-	-
合计	3,745,186.82	3,284,876.80

11.5.18.2 长期股权投资

11.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025年12月31日			上年度末 2024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	65,540,000.00	2,189,249,900.00	2,254,789,900.00	28,230,000.00	2,226,559,900.00
合计	2,254,789,900.00	65,540,000.00	2,189,249,900.00	2,254,789,900.00	28,230,000.00	2,226,559,900.00

11.5.18.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
现代物流 ABS	1,839,990,000.00	-	-	1,839,990,000.00	-	-
世纪物流 ABS	414,799,900.00	-	-	414,799,900.00	37,310,000.00	65,540,000.00
合计	2,254,789,900.00	-	-	2,254,789,900.00	37,310,000.00	65,540,000.00

§ 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

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司，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，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。

本次评估报告价值时点为 2025 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。

不动产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，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产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、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。

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，为估价委托人开展不动产领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

价值时点：2025 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 2025 年 12 月 31 日的房地产市场价值，估价结果 158,220 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 2025 年 12 月 31 日的房地产市场价值，估价结果 33,090 万元。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

本次估价采用的重要评估参数变动如下：

1、折现率变化调整，2025 年度报告测算确定的折现率为 6.75%，2024 年度报告测算确定折现率为 7.00%。

2、不动产项目 2025 年租金价格受到行业整体波动影响、不动产项目的租金水平相较 2024 年进行了调整：

	2024 年市场租金水平（元/平方米/月）	2025 年市场租金水平（元/平方米/月）
现代物流中心	仓库 38.5，配套办公 51.5	仓库 36，配套办公 49
世纪物流园	仓库 38，配套办公 51.5	仓库 35.5，配套办公 49

基于租金价格调整，预测现金流有所下降，不动产项目于估价时点 2025 年 12 月 31 日采用现金流折现法测算的资产估值合计为 19.13 亿元，较上一年（估价时点 2024 年 12 月 31 日）的估值 20.15 亿元下降 5.06%。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

本次评估机构选取成本法作为本次评估校验方法。校验结果如下：

现代物流中心项目	收益法	158,220 万元
	成本法	163.980 万元
世纪物流园项目	收益法	33,090 万元
	成本法	27,630 万元

本基金持有的全部不动产项目均为仓储物流项目，收益法估值总价为人民币 191,310 万元，采用成本法校验测算总价为人民币 191,610 万元，经校验，结果差异在 20%之内，本次估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)	实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)
1	现代物流中心	10,224.78	10,940.85	93.46	8,608.65	9,123.69	94.35
2	世纪物流园	2,183.71	2,286.40	95.51	1,801.47	1,901.66	94.73
合计		12,408.49	13,227.25	93.81	10,410.12	11,025.35	94.42

注：1、本期营业收入为不含税营业收入。

2、运营净收益=营业收入-成本费用-税金及附加-资本性支出，成本费用不含投资性房地产折旧及财务费用等。

3、实际值取自项目公司 2025 年度审计报告。

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

无。

12.8 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 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	人均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
35,429	26,916.64	897,535,982.00	94.12	56,093,646.00	5.88

上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
44,361	21,497.03	854,506,253.00	89.61	99,123,375.00	10.39

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	深圳市深圳港资本有限公司	160,000,000.00	16.78
2	深国际控股(深圳)有限公司	116,608,889.00	12.23
3	深圳市深圳港物流发展有限公司	78,351,112.00	8.22
4	国泰海通证券股份有限公司	76,893,743.00	8.06
5	平安证券股份有限公司	44,909,069.00	4.71
6	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产管理计划	31,801,306.00	3.33
7	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	28,677,604.00	3.01
8	申万宏源证券有限公司	27,316,558.00	2.86
9	中国东方资产管理股份有限公司	20,922,821.00	2.19
10	中信证券—光大银行—中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	16,441,204.00	1.72
合计		390,610,255.00	40.96
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	深国际控股(深圳)有限公司	116,608,889.00	12.23
2	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	平安证券股份有限公司	35,013,394.00	3.67
4	中国东方资产管理股份有限公司	31,884,500.00	3.34
5	上海合晟资产管理股份有限	30,702,708.00	3.22

	公司—合晟同晖 7 号私募证券投资基金		
6	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L-FH002 深	18,989,100.00	1.99
7	上海金锝私募基金管理有限公司—金锝诚意精心 2 号证券投资基金私募基金	15,188,192.00	1.59
8	宏源汇智投资有限公司	14,814,814.00	1.55
9	中信证券—光大银行—中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	14,131,600.00	1.48
10	国泰君安证券股份有限公司	13,813,918.00	1.45
合计		348,589,451.00	36.55

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市盐田港资本有限公司	160,000,000.00	16.78
2	深圳市盐田港物流有限公司	78,351,112.00	8.22
合计		238,351,112.00	24.99
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市盐田港资本有限公司	160,000,000.00	16.78
2	深圳市盐田港物流有限公司	78,351,112.00	8.22
合计		238,351,112.00	24.99

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

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

注：无。

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 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，基金管理人的重大人事变动如下：自 2025 年 6 月 5 日起，阮菲女士因董事会到期换届离任董事长职务。公司董事长缺位期间，暂由总经理冀洪涛先生代为履行董事长职务，期限不超过 6 个月。

自 2025 年 12 月 3 日起，何琨女士新任公司董事长，总经理冀洪涛先生不再代为履行董事长职务。

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内本基金投资策略未改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金聘任安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金聘任仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司为本基金出具评估报告。

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

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

本报告期内，资产支持证券托管人不涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处

讼或者仲裁等情况。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	红土创新基金管理有限公司关于增加公司注册资本的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 1 月 2 日
2	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 1 月 22 日
3	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	2025 年 3 月 28 日
4	红土创新基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司交易及佣金支付情况	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 3 月 31 日
5	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2024 年年度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 4 月 22 日
6	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于举办投资者开放日的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 4 月 22 日
7	红土创新基金管理有限公司董事长变更及总经理代为履行董事长职务的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 6 月 6 日
8	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 6 月 24 日
9	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年上半年主要运营数据的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 7 月 7 日
10	关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 8 月 5 日
11	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	2025 年 8 月 29 日
12	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 2025 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	2025 年 9 月 3 日
13	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于举办投资者开放日的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 9 月 4 日

14	红土创新基金管理有限公司调整长期停牌股票估值方法的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 9 月 5 日
15	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	2025 年 11 月 10 日
16	红土创新基金管理有限公司关于开通旗下基金直销交易认、申购费率优惠的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 11 月 14 日
17	红土创新基金管理有限公司关于董事长变更的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 12 月 6 日

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 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

2026 年 3 月 31 日