

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施
证券投资基金
2022 年第 4 季度报告

2022 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

报告送出日期：2023 年 1 月 20 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2023 年 01 月 19 日复核了本报告中的财务指标、净值表现和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2022 年 10 月 01 日起至 2022 年 12 月 31 日止。

§ 2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

| | |
|--------------|--|
| 基金名称 | 红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 |
| 基金简称 | 红土盐田港 REIT |
| 场内简称 | 红土创新盐田港 REIT |
| 基金主代码 | 180301 |
| 交易代码 | 180301 |
| 基金运作方式 | 契约型、封闭式 |
| 基金合同生效日 | 2021 年 6 月 7 日 |
| 基金管理人 | 红土创新基金管理有限公司 |
| 基金托管人 | 招商银行股份有限公司 |
| 报告期末基金份额总额 | 800,000,000.00 份 |
| 基金合同存续期 | 基金生效之日（含该日）起至 2057 年 6 月 29 日（含该日），但可根据《基金合同》约定的条件或方式提前终止或续期 |
| 基金份额上市的证券交易所 | 深圳证券交易所 |
| 上市日期 | 2021 年 6 月 21 日 |
| 投资目标 | 本基金将主要通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。 |
| 投资策略 | （一）基础设施项目的购入与出售投资策略 本基金将审慎论证宏观经济因素、标的资产周期（供需结构、租金和资产价格波动等）、以及其他可比投资资产项目的风险 |

和预期收益率来判断专项计划间接持有的基础设施资产当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研项目公司所持基础设施资产的基本面（包括区位条件、建设标准、市场供求等）和运营基本面（包括定位、经营策略、现金流情况等），通过合适的估值方法评估其收益状况和增值潜力、预测现金流收入的规模和建立合适的估值模型，对于已持有和拟投资的项目进行价值评估，在此基础上判断是否购入或出售。

对拟购入的基础设施项目，基金管理人将进行全面的尽职调查。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基础设施项目的购入提供专业服务。

对于拟出售已持有的基础设施项目，基金管理人还将在评估其收益状况和增值潜力的基础上，综合考量交易程序和交易成本，评估基础设施项目出售的必要性和可行性，制定基础设施项目出售方案并负责实施。

（二）固定收益资产投资策略

本基金投资专项计划以外的剩余资产，应当投资于利率债、AAA 级信用债，或货币市场工具。

在不影响基金当期收益分配的前提下，本基金将采用持有到期策略构建投资组合，以获取相对确定的目标收益。本基金将对利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的资产投资组合久期做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。

（三）基础设施项目的运营管理策略

基金管理人将委托深圳市盐田港物流有限公司作为外部管理机构，协助基金管理人开展部分基础设施项目运营管理工作，基金管理人将对外部管理机构的工作进行监督。

（四）基础设施项目的更新改造策略

基金管理人聘请外部管理机构根据基础设施项目的特性制定和实施基础设施项目的更新计划，确保基础设施项目处于良好可使用状态。对于可显著提升基础设施项目使用效益，提升基础设施项目收益的改造事宜，基金管理人将综合考虑投入产出比，审慎决策。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人亦可聘请其他中介机构对基础设施项目的更新改造提供专业服务。

（五）基金的融资策略

基金管理人将审慎判断基础设施基金的总体资金需求，通过基金扩募和对外借款等各种融资方式、融资条件、融资成本和融资风险的比较，综合考虑适用性、安全性、收益性和可得性，合理选择融资方式，使得基金整体杠杆水平符合本基金及监管上限要求，并使得基础设施基金的融资金额、融资

| | |
|-----------|--|
| | 期限和融资成本处于适当水平，最大限度降低利率及再融资风险。 |
| 业绩比较基准 | 无。 |
| 风险收益特征 | 本基金在《基金合同》存续期内通过基础设施资产支持证券投资于基础设施项目，以获取基础设施项目收益为目标，主动运营管理基础设施项目。本基金的现金流波动与基础设施项目的租赁市场情况相关，风险收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。 |
| 基金收益分配政策 | 在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年度不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。本基金收益分配方式为现金分红。每一基金份额享有同等分配权。 |
| 资产支持证券管理人 | 深创投红土资产管理（深圳）有限公司 |
| 外部管理机构 | 深圳市盐田港物流有限公司 |

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：现代物流中心项目

| | |
|--------------|--|
| 基础设施项目公司名称 | 深圳市盐港现代物流发展有限公司 |
| 基础设施项目类型 | 仓储物流 |
| 基础设施项目主要经营模式 | 提供仓储租赁服务 |
| 基础设施项目地理位置 | 深圳市盐田区盐田街道东海社区明珠道 15 号盐田综合保税区盐田港现代物流中心 |

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

| 主要财务指标 | 报告期（2022 年 10 月 1 日-2022 年 12 月 31 日） |
|--------------------|---------------------------------------|
| 1. 本期收入 | 29,302,220.77 |
| 2. 本期净利润 | 9,424,618.84 |
| 3. 本期经营活动产生的现金流量净额 | 19,743,478.53 |

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 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 | 21,538,835.86 | 0.0269 | - |
| 本年累计 | 86,947,616.70 | 0.1087 | - |

3.3.2 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 | 0.00 | 0.0000 | — |
| 本年累计 | 45,999,999.16 | 0.0575 | — |

注：2022 年 4 月 8 日、4 月 11 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 45,999,999.16 元，收益分配基准日为 2021 年 12 月 31 日，为 2022 年度第一次分红。

3.3.3 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 | 9,424,618.84 | — |
| 本期折旧和摊销 | 12,333,761.39 | — |
| 本期利息支出 | — | — |
| 本期所得税费用 | -302,941.95 | — |
| 本期税息折旧及摊销前利润 | 21,455,438.28 | — |
| 调增项 | | |
| — | — | — |
| 调减项 | | |
| 1-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整) | 1,211,767.85 | — |
| 2-预留资本性支出 | -287,000.10 | — |
| 3-不可预见费用 | -750,000.00 | — |
| 4-未来合理期间内的运营费用 | -91,370.17 | — |
| 本期可供分配金额 | 21,538,835.86 | — |

注：未来合理的相关支出预留包括预留资本性支出、不可预见费用及金融资产相关调整。其中，预留资本性支出主要拟用于基础设施资产的大修支出及更新改造支出。基于本基金管理人的审慎判断，本基金对投资性房地产的重大资本性支出金额预留比例为当期营业收入的 1%，对应本报告期内预留金额为人民币 287,000.10 元；其中，不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出，对应本报告期内预留人民币 750,000.00 元；未来合理期间内的运营费用拟用于支付次年相关行政管理费支出，对应本报告期内预留金额为人民币 91,370.17 元。本基金本期内未实际使用上述未来合理的相关支出预留。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

报告期内基础设施项目公司持有的资产为现代物流中心项目（包括 A 仓库、B1 仓库、B2 仓库、B3 仓库、综合办公楼、气瓶站及入、出区盘道和行车道），总建筑面积为 320,446.22 平方米，仓储及配套部分总可租赁面积为 266,113.00 平方米（其中：仓库可出租面积为 236,407.00 平方米，办公可出租面积为 29,706.00 平方米）。截至 2022 年 12 月 31 日，项目出租率为 99%。租赁期限 1-12 年不等，最长租赁期限到期日为 2026 年 10 月 31 日。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日 | | 上年同期 2021 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日 | |
|----|----------|--|--------------|--|--------------|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） |
| 1 | 综合管理服务收入 | 4,009,475.96 | 13.97 | 4,036,733.93 | 12.76 |
| 2 | 租赁收入 | 24,690,533.92 | 86.03 | 27,592,535.36 | 87.24 |
| 3 | 其他收入 | - | - | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 合计 | 28,700,009.88 | 100.00 | 31,629,269.29 | 100.00 |

注：租赁收入及综合管理服务收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日 | | 上年同期 2021 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日 | |
|----|-----------|--|--------------|--|--------------|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） |
| 1 | 财务费用及利息支出 | 34,044,776.78 | 74.66 | 17,766,459.06 | 62.26 |
| 2 | 管理费用 | 734,171.52 | 1.61 | 559,752.80 | 1.96 |

| | | | | | |
|---|-------------|---------------|--------|---------------|--------|
| 3 | 税金及附加 | 2,719,823.49 | 5.96 | 2,678,096.95 | 9.38 |
| 4 | 投资性房地产折旧及摊销 | 6,268,712.00 | 13.75 | 6,306,244.74 | 22.10 |
| 5 | 运营管理服务费 | 1,829,905.66 | 4.01 | 1,226,911.50 | 4.30 |
| 6 | 其他成本费用 | - | - | 0.00 | - |
| 7 | 合计 | 45,597,389.45 | 100.00 | 28,537,465.05 | 100.00 |

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目名称：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 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日 | 上年同期 2021 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日 |
|----|----------|---|------|---|---|
| | | | | 指标数值 | 指标数值 |
| 1 | 毛利率 | 毛利率=毛利/营业收入*100% | % | 71.78% | 75.80% |
| 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 | % | 83.65% | 87.14% |

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

经营活动产生的现金流量净额 19,866,273.76 元。

经营活动现金流入 33,222,208.06 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 32,729,058.23 元，取得利息收入收到的现金为 478,669.83 元。

经营活动现金流出 13,355,934.30 元，其中支付的各项税费为 12,441,391.77 元，支付的其他与经营活动有关的现金为 914,542.53 元。

4.3.2 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。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.2 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 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

| 序号 | 项目 | 金额（元） |
|----|-------------------|--------------|
| 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 | 银行存款和结算备付金合计 | 1,645,472.86 |
| 4 | 其他资产 | — |
| 5 | 合计 | 1,645,472.86 |

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

无。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资 明细

无。

5.5 投资组合报告附注

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。

本基金投资的前十名股票未超出基金合同规定的备选股票库。

5.6 其他资产构成

无。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

红土创新基金管理有限公司（以下简称“红土创新基金”）经中国证监会证监许可【2014】562 号文批准设立。红土创新基金总部位于深圳，注册资本金为 4 亿元人民币，是国内首家创投系公募基金管理公司。公司股东为深圳市创新投资集团有限公司，持有股权 100%。

红土创新基金管理有限公司设置了独立的基础设施投资部以作为基础设施基金投资管理部门，基础设施投资部具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员不少于 8 名，其中具备 5 年以上基础设施项目运营经验的主要负责人员不少于 5 名。

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

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

| 姓名 | 职务 | 任本基金的基金经理期限 | | 基础设施项目运营或投资管理年限 | 基础设施项目运营或投资管理经验 | 说明 |
|----|----------|----------------|------|-----------------|--|---|
| | | 任职日期 | 离任日期 | | | |
| 梁策 | 本基金的基金经理 | 2021 年 6 月 7 日 | - | 7 年 | 曾参与设立总规模近 100 亿元的仓储物流私募股权投资基金；成功完成了 3 支类 REITs 产品发行工作，总发行规模超 110 亿元；曾负责 6 支类 REITs 产品的存续期资产管理工作，并实现了 3 支 REITs 项目的顺利到期退出，管理资产类别涵盖办公、零售、综合体、物流、门店等多个持有型 | 罗切斯特大学西蒙商学院金融学硕士、复旦大学金融学学士。拥有丰富的基础设施项目投资管理经验，2015 年起先后任职于中信金石基金管理有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司。 |

| | | | | | | |
|-----|--------------|-------------------|---|-----|---|--|
| | | | | | 不动产资产类型。 | |
| 付瑜瑾 | 本基金的 基金经理 | 2021 年 6 月 7 日 | - | 8 年 | 曾负责成都、无锡、上海等全国重要物流节点的仓储物流基础设施项目投资开发、运营管理；在浙江菜鸟供应链任职期间，统筹全国 52 个重点城市物流仓储调研与菜鸟全国仓储物流基础设施项目租赁定价；曾参与了深创投中金-苏宁云享仓储物流设施资产支持专项计划（疫情防控）的设立、发行与资产管理。 | 东南大学载运工具运用工程工学硕士、交通运输学士。2014 年起先后任职于苏宁易购集团股份有限公司、浙江菜鸟供应链管理有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司。 |
| 陈锦达 | 本基金的 基金经理 | 2021 年 6 月 7 日 | - | 8 年 | 曾参与了华南区沃尔玛山姆会员店配送项目，及深国际综合物流港基础设施项目的运营管理。拥有逾 5 年物流资产运营管理经验，擅长新建及投营园区的工程质量、安全生产、物业管理、客户服务等运营管理相关工作，曾独立建立公司所管辖产业园区的运营管理体系以及各子体系；统筹管理全国运营园区期间，武汉、南昌、杭州和贵阳等项目通过五星级仓库评审。 | 香港理工大学硕士。2014 年起供职于深圳市深国际物流发展有限公司工作，曾任深圳全程物流服务有限公司业务拓展部大客户经理、深圳国际控股有限公司工程监管中心副经理、深圳市深国际物流发展有限公司运营经理。 |

6.1.3 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

无。

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

费用收取说明：

一、管理费

1、固定管理费

(1)基金管理人的管理费

支付基金管理的基金管理费按 E 的 0.15%按日计提，具体计算方法如下：

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

H 为每日应计提的基金管理人的管理费。

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

报告期内发生应支付基金管理人的管理费 703,922.36 元，截至报告期末未支付。

(2)资产支持计划管理人的管理费

支付资产支持计划管理人的管理费按 E 的 0.15%按日计提，具体计算方法如下：

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

H 为每日应计提的计划管理人的管理费。

E 为计提日所在年度的上一自然年度《年度资产管理报告》中披露的经审计的专项计划净资产(若涉及专项计划扩募导致专项计划规模变化时，需按照实际规模变化情况对专项计划净资产进行调整，分段计算)，特别地，就专项计划设立当年，E 为专项计划设立时的募集规模。

报告期内发生应支付资产支持计划管理人的管理费 725,504.64 元，截至报告期末未支付。

2、浮动管理费

支付外部管理机构的浮动管理费以每一项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入为基数并结合该项目公司基础设施项目运营业绩指标计算的费用。

浮动管理费具体包括如下两个部分：

(1)第一部分

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

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

不含物业费)连续两个自然年度均大于运营业绩指标的 120%，则自下一个自然年度起该项目公司适用的 K 调整为 6%。如任一项目公司基础设施项目运营收入(不含税、不含物业费)连续两个自然年度均大于运营业绩指标的 130%，则自下一个自然年度起该项目公司适用的 K 调整为 7%。如任一项目公司某一自然年度的基础设施项目运营收入(不含税、不含物业费)未能达到该自然年度对应运营业绩指标的 90%，则自下一个自然年度起该项目公司适用的 K 调整为 4%。

(2) 第二部分

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

项目公司基础设施项目年度运营收入(不含税、不含物业费)为 A，对应年度运营业绩指标为 X。

$A \leq X$ 区间，累进计算比例为 0。

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

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

$A > 150\%X$ 区间，累进计算比例为 45%。

报告期内发生应支付外部管理机构的浮动管理费共计 1,939,700.01 元，其中第一部分浮动管理费 1,148,000.40 元，第二部分浮动管理费 791,699.61 元，截至报告期末均未支付。

二、托管费

支付基金托管人的托管费按 E 的 0.01%按日计提，具体计算方法如下：

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

H 为每日应计提的基金托管费

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

报告期内发生应支付基金托管人的托管费共计 46,928.28 元，截至报告期末未支付。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

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

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

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

在本报告期内，深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划根据《深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划标准条款》正常运营。未召开基础设施资产支持证券持有人大会，未进行临时披露。

本报告期内，基础设施项目现代物流中心项目在基金管理人和外部管理机构的主动管理下稳定运营。截至 2022 年 12 月 31 日，现代物流中心项目出租率为 99%，资产运营情况良好。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

一、宏观经济

1、疫情防控进入新阶段，经济有望逐渐回暖

进入 2022 年四季度，国内城市继续受到疫情多点散发的影响，但深圳市整体经济发展较为稳健。2022 年前三季度，深圳地区生产总值已达 22,925.09 亿元，同比增长 3.3%，增速高于全国及全省，在四个一线城市中位列第一；今年 1-11 月，全市社会消费品零售总额 8,841.18 亿元，同比增长 2.3%。随着 12 月 7 日国务院联防联控机制综合组发布《关于进一步优化落实新冠肺炎疫情防控措施的通知》，国内对疫情防控政策明确放开，将有利于进一步激发深圳市经济复苏的韧性与市场活力。

2、进出口贸易韧性强，且持续迎来政策利好

2022 年 1-11 月，深圳全市进出口总额 33,058.9 亿元，同比增长 4.7%。其中，出口 19,704.1 亿元，增长 15.2%，预计全年将实现在内地城市出口额的“30 连冠”；进口 13,354.8 亿元，下降 7.8%。其中，一般贸易进出口增长 5.8%，占进出口总额的 50.3%，比重较上年同期提高 0.5 个百分点。同时进出口贸易也迎来海内外政策利好，12 月 16 日，美国贸易代表办公室 (USTR) 发声明，将原定于在 2022 年底到期适用于 352 项中国商品的关税豁免延长九个月，即将豁免到期日延后至 2023 年 9 月 30 日；国务院应对新型冠状病毒感染疫情联防联控机制外事组 12 月 27 日发布《关于中外人员往来暂行措施的通知》，提出保障各类口岸货运尽快恢复至疫情前水平；国务院关税税则委员会 12 月 28 日发布公告，2023 年 1 月 1 日起，我国将对 1,020 项商品实施低于最惠国税率的进口暂定税率；10 月 31 日，深圳市商务局发布《深圳市商务局对外投资合作扶持计划（接续政策—2022 年 9-12 月赴境外参展包机（舱）资助项目）申报指南》明确给予企业境外参展包机相关费用的资助等，为后续深圳市进出口贸易快速发展奠定了良好的基础。

3、需求端持续向好，仓储物流市场供不应求

2022 年四季度，深圳市整体仓储物流设施运营稳健，得益于稳定增长的社会消费品零售总额、持续扩张的进出口业务规模及第三方物流对仓储的需求增长，整体而言市场空置率维持在低位水平。在四季度录得一个新增高标准仓储物流设施入市，即位于盐田综合保税区一期北片区的万纬有信达深圳盐田冷链园区，新增供应虽有增加，但随着疫情管控放开及出入境管理措施优化，电商零售、进出口业务、第三方物流预计将迎来蓬勃发展，随着带动仓储物流需求持续增长，供不应求的局面有望延续。

二、行业走势

现代物流中心项目属于港口高标准仓储物流行业。就高标准仓储物流行业而言，2022 年第四季度伴随着疫情防控政策的调整，经历了前三季度低迷的市场环境，仓储物流行业在短期疫情冲击后有望迎来需求的逐步恢复；从港口行业而言，受疫情反复及国内外经济下行压力加大影响，面对需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，我国港口整体展现了较强的韧性。后续虽然扩内需政策有助于经济及内需的恢复，但政策传导及实际落地效果仍有一定的周期，对港口行业的发展来说短期内有一定不确定性，但长期向好。

在四季度内，盐田港综合保税区的服务能力得到了进一步提升，盐田港综保区二期正式封关运作，有利于提高港口及园区的物流效率；同时盐田港有国内首个、全球第四个 LNG（液化天然气）加注中心，于 11 月内完成了华南首单国际航行船舶 LNG 加注作业，为推动绿色航运发展、打造国际保税燃料加注中心、扩大盐田港综保区的国际影响力又迈出了重要一步。据深圳海关统计，2022 年 1-11 月深圳盐田综合保税区进出口总额为 1,325,183.87 万美元，相比 2021 年同期增长

了 85,452.18 万美元，同比增长 6.9%。

三、市场展望

防疫政策的调整或令需求端迎来预期改善。疫情防控不断调整优化，稳增长、保主体、扩内需预计将成为明年经济主旋律，并将一定程度上改善企业信心和市场预期。出入境管制也可望进一步放宽并释放更多新设需求，但在全球经济面临衰退风险的背景下外需能否快速复苏仍待观察。同时疫情冲击仍在继续，虽然中长期经济复苏可期，支撑需求端重归景气，但市场的修复可能徐缓而波折。

2023 年，深圳市或将迎来少量高标准仓储设施入市，虽然有新增供应的增加，但是随着疫情管控放开，扶持政策陆续出台，有助于居民消费能力提高、进出口贸易快速发展、制造业持续回暖，经济发展趋势长期向好，将推动 2023 年深圳市仓储物流需求的增长，市场空置率预期仍将维持在较低水平，租金也有望将沿着上升通道继续提高。

§ 7 基金份额变动情况

单位：份

| | |
|---------------|----------------|
| 报告期期初基金份额总额 | 800,000,000.00 |
| 报告期期间基金总申购份额 | — |
| 报告期期间其他份额变动情况 | — |
| 报告期期末基金份额总额 | 800,000,000.00 |

§ 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

无。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

无。

§ 9 影响投资者决策的其他重要信息

2022 年 9 月 28 日，红土创新基金管理有限公司就红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金申请扩募并新购入基础设施项目事宜，向中国证监会提交红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更注册申请，并同时向深圳证券交易所提交红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更申请。根据有关法律法规的规定，本次基金产品变更注册尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请后方可实施。本次基

金产品变更注册最终能否满足上述条件，以及满足上述条件所需的时间，均存在不确定性。

§ 10 备查文件目录

10.1 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的原稿

10.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

10.3 查阅方式

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

红土创新基金管理有限公司

2023 年 1 月 20 日