

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 年第 3 季度报告

2023 年 9 月 30 日

基金管理人：红土创新基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：2023 年 10 月 25 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 10 月 23 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 2023 年 07 月 01 日起至 2023 年 09 月 30 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 | 红土创新盐田港 REIT |
| 场内简称 | 红土创新盐田港 REIT |
| 基金主代码 | 180301 |
| 交易代码 | 180301 |
| 基金运作方式 | 契约型、封闭式 |
| 基金合同生效日 | 2021 年 6 月 7 日 |
| 基金管理人 | 红土创新基金管理有限公司 |
| 基金托管人 | 招商银行股份有限公司 |
| 报告期末基金份额总额 | 953,629,628.00 份 |
| 基金合同存续期 | 基金生效之日（含该日）起至 2057 年 6 月 29 日（含该日），但可根据《基金合同》约定的条件或方式提前终止或续期 |
| 基金份额上市的证券交易所 | 深圳证券交易所 |
| 上市日期 | 2021 年 6 月 21 日 |
| 投资目标 | 本基金将主要通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。 |
| 投资策略 | （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 |

基础设施项目名称：世纪物流

| | |
|--------------|-------------------|
| 基础设施项目公司名称 | 深圳市盐港世纪物流发展有限公司 |
| 基础设施项目类型 | 仓储物流 |
| 基础设施项目主要经营模式 | 提供仓储租赁服务 |
| 基础设施项目地理位置 | 深圳市盐田区沿港路明珠道世纪物流园 |

§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（2023 年 7 月 1 日-2023 年 9 月 30 日） |
|--------------------|-------------------------------------|
| 1. 本期收入 | 35,965,486.01 |
| 2. 本期净利润 | 13,005,886.92 |
| 3. 本期经营活动产生的现金流量净额 | 32,742,261.50 |

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

3.2 其他财务指标

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 | 26,858,458.32 | 0.0282 | - |
| 本年累计 | 73,143,002.15 | 0.0767 | - |
| 2022 年 | 86,947,616.70 | 0.1087 | - |
| 2021 年 | 47,308,398.90 | 0.0591 | - |

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 | 46,279,466.08 | 0.0485 | 注 1 |
| 本年累计 | 131,279,369.55 | 0.1377 | 注 2 |
| 2022 年 | 45,999,999.16 | 0.0482 | - |

注：注 1、2023 年 9 月 25 日、2023 年 9 月 26 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 46,279,466.08 元，收益分配基准日为 2023 年 6 月 30 日，为 2023 年度第二次分红。2、2023 年 4 月 27 日、2023 年 4 月 28 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 84,999,903.47 元，收益分配基准日为 2022 年 12 月 31 日，为 2023 年度第一次分红。2023 年累计发放现金红利 131,279,369.55 元。

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 | 13,005,886.92 | - |
| 本期折旧和摊销 | 15,234,928.87 | - |
| 本期利息支出 | - | - |
| 本期所得税费用 | -10,694.30 | - |
| 本期税息折旧及摊销前利润 | 28,230,121.49 | - |
| 调减项 | | |
| 1-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整) | 42,777.21 | - |
| 2-预留资本性支出 | -353,329.27 | - |
| 3-不可预见费用 | -1,061,111.11 | - |
| 4-未来合理期间内的运营费用 | - | - |
| 5-收购基础设施项目所支付的现金 | - | - |

| | | |
|----------|---------------|---|
| 本期可供分配金额 | 26,858,458.32 | - |
|----------|---------------|---|

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，本基金对现代物流中心和世纪物流园投资性房地产的重大资本性支出金额预留比例为当期合并营业收入的 1%，对应本报告期内预留金额为人民币 353,329.27 元；其中，不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出，对应本报告期内合计预留人民币 1,061,111.11 元。

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

2023 年以来，两个基础设施项目公司运营情况良好，经营业绩好于预测情况，无安全生产事故，未发生重大投诉以及涉及诉讼情况，重要现金流提供方未发生变动，外部管理机构未发生变动。

现代物流中心项目包括 A 仓库、B1 仓库、B2 仓库、B3 仓库、综合办公楼、气瓶站及入、出区盘道和行车道，总建筑面积为 320,446.22 平方米，仓储及配套部分总可租赁面积为 266,113.00 平方米（其中：仓库可出租面积为 236,407.00 平方米，办公可出租面积为 29,706.00 平方米）。截至 2023 年 9 月 30 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。2023 年第三季度续签租赁面积 33,201.00 平方米，且当季度租金收缴率 100%。

世纪物流园项目包括 1 座仓库（含配套办公及地下车库），总建筑面积为 67,411.22 平方米，仓储及配套部分总可租赁面积为 52,427.79 平方米（其中：仓库可出租面积为 50,921.79 平方米，办公可出租面积为 1,506.00 平方米）。截至 2023 年 9 月 30 日，项目出租率为 100%，租赁期限为 4.75 年，最长租赁期限到期日为 2027 年 5 月 31 日。2023 年第三季度租金收缴率 100%。

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、深圳市盐港世纪物流发展有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日 | 上年同期 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 9 月 30 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 | 5,877,939.12 | 16.64 | 4,085,041.00 | 14.10 |
| 2 | 租赁收入 | 29,454,988.42 | 83.36 | 24,894,879.63 | 85.90 |
| 3 | 其他收入 | - | - | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 合计 | 35,332,927.54 | 100.00 | 28,979,920.63 | 100.00 |

注：本期合并基金扩募新购入基础设施项目。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目名称：序号：1 公司名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司、深圳市盐港世纪物流发展有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日 | | 上年同期 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 9 月 30 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 | 26,843,717.81 | 67.69 | 61,195,941.24 | 85.88 |
| 2 | 管理费用 | 90,697.95 | 0.23 | -8,766.76 | -0.01 |
| 3 | 税金及附加 | 3,400,362.07 | 8.57 | 2,705,254.82 | 3.80 |
| 4 | 投资性房地产折旧及摊销 | 7,976,879.73 | 20.12 | 6,268,711.99 | 8.80 |
| 5 | 运营管理服务费 | 1,342,765.55 | 3.39 | 1,093,585.48 | 1.53 |
| 6 | 其他成本费用 | - | - | 0.00 | - |
| 7 | 合计 | 39,654,423.11 | 100.00 | 71,254,726.77 | - |

注：本期合并基金扩募新购入基础设施项目。

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、深圳市盐港世纪物流发展有限公司

| 序号 | 指标名称 | 指标含义说明及计算公式 | 指标单位 | 本期 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日 | 上年同期 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日 |
|----|----------|---|------|---------------------------------------|---|
| | | | | 指标数值 | 指标数值 |
| 1 | 毛利率 | 毛利率=毛利/营业收入*100% | % | 73.62 | 74.60 |
| 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 | % | 88.02 | 88.59 |

注：本期合并基金扩募新购入基础设施项目。

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

本期基础设施项目经营活动产生的现金流量净额为 35,597,302.05 元。

经营活动现金流入 39,192,821.15 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 38,244,082.12 元，取得利息收入收到的现金为 870,218.57 元，收到其他与经营活动有关的现金为 78,520.46 元。

经营活动现金流出 3,595,519.10 元，其中支付的各项税费为 3,401,407.60 元，支付的其他与经营活动有关的现金为 194,111.50 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 | 2, 436, 426. 88 |
| 4 | 其他资产 | — |
| 5 | 合计 | 2, 436, 426. 88 |

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

无。

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 | — | 5 年以上 | 2015 年起先后任职于中信金石基金管理有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司，2021 年加入红土创新基金，任红土创新盐田港 REIT 基金经理。 | 硕士 |
| 陈锦达 | 本基金的基金经理 | 2021 年 6 月 7 日 | — | 5 年以上 | 2014 年起供职于深圳市深国际物流发展有限公司工作，曾任深圳全程物流服务有限公司业务拓展部大客户经理、深圳国际控股有限公司工程监管中心副经理、深圳市深国际物流发展有限公司运营经理，2021 年加入红土创新基金，任红土创新盐田港 REIT 基金经理。 | 硕士 |
| 陈超 | 本基金的基金经理 | 2023 年 6 月 29 日 | — | 5 年以上 | 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 年加入红土创新基金管理有限公司，现任基础设施投资部副总经理，负责基础设施项目投资运营管理和不动产研究工作。 | 硕士 |
| 付瑜瑾 | 本基金的 | 2021 年 6 | 2023 年 09 月 | 5 年以上 | 2014 年起先后任职 | 硕士、本报告 |

| | | | | | | |
|--|------|-------|------|--|---|--|
| | 基金经理 | 月 7 日 | 27 日 | | 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，2021 年加入红土创新基金，任 红土创新盐田港 REIT 基金经理。 | 期内本基金基金经理发生变 动，付瑜瑾因个人原因自 2023 年 9 月 27 日起不再担任 本基金基金经 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 858,943.28 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(若涉及基础设施基金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基础设施基金净值进行调整，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 905,824.64 元，截至报告期末未支付。

2、浮动管理费

浮动管理费系指以每一项目公司该自然年度的基础设施项目实际净运营收入为基数并结合该项目公司基础设施项目运营业绩指标（基础设施项目目标净运营收入）计算的费用。

浮动管理费总额为针对每一项目公司计算的浮动管理费相加之和。

其中，基础设施项目实际净运营收入按如下方式确定：

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

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

运营业绩指标按照如下方式确定：

（a）第一、二个自然年度的运营业绩指标/基础设施项目目标净运营收入确定方式

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

（b）自第三个自然年度起的运营业绩指标/基础设施项目目标净运营收入确定方式

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

基金管理人和基金托管人应共同确认每年的运营业绩指标具体金额。

浮动管理费具体包括如下两个部分：

（a）第一部分

第一部分浮动管理费的计算方法为：第一部分浮动管理费=年度基础设施项目实际净运营收入×4.47%。

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

（b）第二部分

当且仅当基础设施项目实际净运营收入高于基础设施项目目标净运营收入的情况下，计提并

支付第二部分浮动管理费。

第二部分浮动管理费计算公式如下：

第二部分浮动管理费=（基础设施项目实际净运营收入－基础设施项目目标净运营收入）×
10.50%

报告期内发生应支付外部管理机构的浮动管理费共计 1,423,331.48 元，其中第一部分浮动管理费 1,423,331.48 元，截至报告期末均未支付。本报告期内，浮动管理费在基金合同变更前按原合同标准计提，基金合同变更后，按新基金合同计提。

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 57,262.64 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,本基金初始设立及扩募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,本基金首发及扩募所募集的资金在扣除必要的预留费用后已经全部投资于“深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划”、“深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划资产支持证券”。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、深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划分别根据《深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划标准条款》《深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划标准条款》正常运营。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以及世纪物流园项目在基金管理人和外部管理机构的主动管理下稳定运营。截至 2023 年 9 月 30 日，现代物流中心项目出租率为 99%，世纪物流园项目出租率为 100%，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、经济延续复苏态势，市场预期明显改善

2023 年三季度，国内经济延续复苏态势，生产供给稳中有升，市场需求逐步改善，就业物价总体稳定，高质量发展取得新进展。2023 年上半年深圳市地区生产总值为 16,297.60 亿元，同比增长 6.3%。1-8 月，市场销售增势良好，全市社会消费品零售总额 6,756.48 亿元，同比增长 8.4%；网上零售持续快速增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 32.0%。同时，1-8 月，全市固定资产投资同比增长 13.1%；工业投资增势强劲，增长 47.6%。全市整体经济运行复苏态势明显。

2、贸易结构持续优化，韧性显现

2023 年 1-8 月，深圳市进出口总额 23,692.58 亿元，同比增长 8.1%。其中，出口 14,965.93 亿元，增长 19.4%；进口 8,726.65 亿元，下降 7.1%。从贸易方式看，以一般贸易进出口为主，保税物流快速增长，今年 1-8 月，一般贸易进出口 1.27 万亿元，增长 14.2%，占同期深圳进出口总值的 53.5%；保税物流进出口 5,784 亿元，增长 10.1%，占同期深圳进出口总值的 24.4%；加工贸易进出口 5,063.2 亿元，占同期深圳进出口总值的 21.4%。

3、物流市场波动，空置率维持低位

今年以来整体物流市场呈波动状态，物流景气指数年初明显回升，3 月达本年峰值 55.5%，而后数月均处于回落阶段，直至 9 月物流活跃度再次提高，景气指数达 53.5%。从物流需求结构来看，制造业及民生消费品类带动整体市场需求，同时带动高标仓需求增长。深圳市仓储物流市场的主要需求来源为电商及制造业，易受贸易波动影响，目前整体市场空置率维持在较低水平。

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，全国仓储物

流需求在疫情后步入缓慢复苏的阶段：相对而言，一线城市中，来自第三方物流、电商和零售等企业的需求仍保持相对稳健的租赁态势，而部分二线城市可能受到经济复苏相对较慢的影响，物流需求的复苏亦有所放缓；与此同时，由于前期疫情对市场新增供应的抑制，2023 年整体新增供应量较大，部分供给较多的区域、城市的高标准仓储物流设施可能短期内面临去化压力，而新增供应较少的城市市场仍将保持健康有序发展。港口行业方面，2023 年 1-8 月，全国港口完成货物吞吐量 111.02 亿吨，比去年同期增长 8.4%，其中，外贸货物吞吐量 33.44 亿吨，比去年同期增长 9.7%；完成集装箱吞吐量 2.04 亿标准集装箱，比去年同期增长 4.8%。

9 月 3 日，《深圳市推动货物贸易进口高质量发展行动计划（2023—2025 年）》印发，从 7 类重点商品进口出发，提出 26 项具体工作举措，着力推动深圳市进口贸易稳规模、优结构、提质量，促进“产供销、内外贸、上下游”一体化发展，加快建设国际贸易强市，到 2025 年争取全市进口贸易总额突破 1.8 万亿元。盐田综合保税区有望在贸易进口的高质量发展中同步迎来发展。

2023 年 9 月 14 日，深圳发改委印发《关于支持深圳市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）高质量发展的若干措施》，18 条措施具体为建立健全基础设施 REITs 项目库、扩大基础设施 REITs 储备范围、创新基础设施 REITs 投融资体系、打造基础设施 REITs 交易中心、培育壮大基础设施 REITs 专业化运营团队、构建基础设施 REITs 人才汇聚高地、设立基础设施 REITs 产业投资基金、搭建全国基础设施 REITs 产业交流平台、优化基础设施 REITs 交易环境、完善基础设施 REITs 中介服务体系、打造粤港澳大湾区 REITs 产业联盟、积极探索深港 REITs 互联互通、建立基础设施 REITs 联席会议机制、加大财政扶持力度、推动实施税收、土地等支持政策、强化基础设施 REITs 信用体系建设、强化基础设施 REITs 合规性建设和完善全链条基础设施 REITs 监管机制。

三、市场展望

今年中国经济复苏态势明显，但仍面临较大挑战。受美国抑制通胀持续加息政策影响，市场资金回流美联储央行，全球贸易活动受到抑制，外贸需求表现疲软。深圳港作为我国典型的外向型经济港口，航线主要以欧美为主，因此受外贸因素影响较大。2023 年深圳港集装箱吞吐量表现为负增长，截至 8 月份，深圳市累计港口集装箱吞吐量 1,909.74 万标箱，同比下降 2.1%。

从深圳市高标准仓储租赁市场表现看，截至 2023 年上半年，深圳市高标仓存量约 187 万平方米，市场租金有一定程度下降。从新增供应方面看，位于盐田综合保税区一期内的深国际鹏深智慧保税物流园预计 2024 年初投入运营，建筑面积约 12.7 万平方米，短期内将对该区域租赁产生一定影响。同时，受中美外交政策调整影响，部分物流企业调整了与我国企业在贸易等相关领域的合作模式，亦会对区域内仓储物流租赁市场带来一定波动影响。

§7 基金份额变动情况

单位：份

| | |
|---------------|----------------|
| 报告期期初基金份额总额 | 953,629,628.00 |
| 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 | 953,629,628.00 |

§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

无。

§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 10 月 25 日