

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施
证券投资基金
2021 年第 3 季度报告

2021 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：2021 年 10 月 27 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 2021 年 10 月 26 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 2021 年 07 月 01 日起至 2021 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	红土盐田港 REIT
基金主代码	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	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。
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	按年分配
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(2021年7月1日-2021年9月30日)
1. 本期收入	27,405,787.08
2. 本期净利润	7,905,105.16
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	-64,499,417.82

注:本期经营活动产生的现金流量净额如剔除项目公司对外合格投资活动所支付的现金 86,000,000.00 后,实际现金流量净额为 21,500,582.18 元。

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	19,533,403.51	0.0244	-
本年累计	26,203,972.54	0.0328	-

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

无。

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	7,905,105.16	-
本期折旧和摊销	12,089,877.96	-
本期利息支出		
本期所得税费用	-	-
本期税息折旧及摊销前利润	19,994,983.12	-
调增项		
1-金融资产相关调整	471,650.16	-
调减项		
1-1-未来合理的相关支出预留		-
-预留资本性支出	-269,768.23	-
-不可预见费用	-663,461.54	-
本期可供分配金额	19,533,403.51	-

注：未来合理的相关支出预留包括预留资本性支出及不可预见费用。其中，预留资本性支出主要拟用于基础设施资产的大修支出及更新改造支出。基于本基金管理人的审慎判断，本基金对投资性房地产的重大资本性支出金额预留比例为当期营业收入的 1%，对应本报告期内预留金额为人民币 269,768.23 元；其中，不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出，本基金自基金成立日至 2021 年 12 月 31 日止期间拟预留人民币 1,500,000.00 元用于不可预见的项目支出，对应本报告期内预留金额为人民币 663,461.54 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（包含 A 仓库、B1 仓库、B2 仓库、综合办公楼、气瓶站及入、出区盘道和行车道），基础设施项目总建筑面积为 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 2021 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。下表显示截至 2021 年 9 月 30 日按行业分类租户租赁面积占比明细：

业态	产权租赁面积 (平方米)	占总出租面积的百分比
第三方物流/货运代理	140,325.20	53.40%
信息技术	6,124.00	2.33%
其他	116,327.80	44.27%
总计	262,777.00	100.00%

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 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日		上年同期 —	
		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	租赁收入	22,911,348.60	84.93	—	—
2	综合管理服务收入	4,065,474.26	15.07	—	—
—	其他收入	—	—	—	—
—	合计	26,976,822.86	100	—	—

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

序号	构成	本期 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日		上年同期 —	
		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	投资性房地产折旧及摊销	6,306,244.74	14.25	—	—
2	运营管理服务费	1,159,986.94	2.62	—	—

3	税金及附加	2,678,780.80	6.05	-	-
4	管理费用	26,320.01	0.06	-	-
5	财务费用及利息支出	34,085,690.60	77.02	-	-
-	其他成本费用	-	-	-	-
-	合计	44,257,023.09	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 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日	上年同期 -
				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%	-	72.32%	-
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		87.10%	

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

经营活动现金流入 28,935,706.01 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 27,099,948.73 元，收到的其他与经营活动有关的现金 1,835,757.28 元。

经营活动现金流出 6,944,385.61 元，其中支付的各项税费 6,871,700.80 元，支付的其他与经营活动有关的现金 72,684.81 元。

为提高公司资金收益，2021 年 9 月 30 日申购货币基金 8,600.00 万元。

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	874,092.30
4	其他资产	85.00
5	合计	874,177.30

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。

5.6 其他资产构成

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	-
2	应收证券清算款	-
3	应收利息	85.00
4	待摊费用	-
5	其他	-
6	合计	85.00

§ 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 3 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 2 名。

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

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任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	-	6 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，并实现了 3 支 REITs 项目的顺	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

					利到期退出,管理资产类别涵盖办公、零售、综合体、物流、门店等多个持有型不动产资产类型。	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	-	7 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。
付瑜瑾	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	7 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。

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

本报告期末，不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

费用收取情况：

本基金管理人及托管人管理费按年收取，本报告期间无费用收取。

资产支持证券管理人及托管人管理费按年收取，本报告期间无费用收取。

外部管理机构本报告期无费用收取。

费用收取说明：

1. 管理费

本基金每年度需要承担的管理费由固定管理费与浮动管理费组成。

(1) 固定管理费

固定管理费按最新一期年度报告披露的基金净值的 0.3% 计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.3\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的固定管理费

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

当年度的固定管理费总额为该年度每日应计提的固定管理费相加的总和。

(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，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运营收入（不含税、不含物业费）为准。

(b) 第三个自然年度至第五个自然年度的运营业绩指标确定方式

自第三个自然年度起至第五个自然年度止，该项目公司基础设施项目对应的运营业绩指标为上一自然年度运营业绩指标*（1+上一自然年度通货膨胀率）。

(c) 自第六个自然年度起的运营业绩指标确定方式

自第六个自然年度起，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运营收入水平（不含税、不含物业费）。

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。

2. 基金托管人的托管费

基金托管人的托管费按最新一期年度报告披露的基金净值的 0.01%（以下简称“基金托管费”）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

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人于最新一期年度报告出具后的 5 个工作日内核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性划扣。

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

本基金初始设立时已投资于深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划，并通过投资于该专项计划穿透取得了现代物流中心项目完全所有权。

在本报告期内，本基金未做新增基金投资。

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。本报告期内，该专项计划未进行收益分配，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。

基础设施项目现代物流中心项目位于深圳市盐田区盐田综合保税区北片区总建筑面积为 320,446.22 平方米，总可租赁面积为 266,113 平方米。在本报告期内，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 2021 年 9 月 30 日，现代物流中心项目出租率为 99%，资产运营情况良好。

在本报告期内，基金管理人于 9 月 14 日对项目公司完成了转增注册资本；9 月 18 日进行了项目公司对 SPV 吸收合并的公告，在公示期满后，预计于 11 月完成吸收合并工作。

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

1、宏观经济

（1）经济发展长期向好

在经历了 2020 年疫情对经济的冲击后，2021 年上半年我国经济持续稳定恢复，经济发展呈现稳中向好态势。其中深圳作为核心一线城市，其经济规模居全国第三，近年来 GDP 增速迅猛，2015-2020 年复合增长率为 9.6%，2021 年上半年，深圳市生产总值达 14,324.47 亿元，同比增长 9.7%；随着深圳“新经济”充分发挥优势，未来发展前景可期。

（2）进出口贸易再创佳绩

得益于国内生产需求继续回升，外贸内生动力不断增强，为进出口稳健增长奠定了坚实的基础，同时全球经济持续复苏，带动了海外需求的增加。今年上半年，深圳市进出口总额 15,928.34 亿元，同比增长 19.3%，其中，出口 8,533.96 亿元，同比增长 19.4%，进口 7,394.39 亿元，同比增长 19.2%，贸易结构持续优化。

（3）政策环境持续收紧

占地不到 2,000 平方公里的深圳土地资源尤为紧缺，加之仓储物流用地占地面积较大，近年来深圳市陆续出台相关政策，对仓储用地的出让和集约化利用提出了较高的要求，其中《深圳市土地利用总体规划（2006-2020 年）》更是明确“在加大节约集约用地的基础上，提高工矿仓储用地效益，同时降低工矿仓储用地比例”，面对城市高速发展和土地资源“难以为继”的矛盾不断加剧，后续仓储物流用地供给还将进一步受限。

2、行业情况

近年来由于全国大部分城市仓储用地供应紧张，物流用地指标通常附带高隐性成本，如投资强度、税收贡献、容积率等限制要求，导致仓储物流行业中高标准仓储物业开发难以获得新增用地，特别是核心城市供应严重放缓，而需求端电商份额正在快速扩张、传统零售集中度持续提升、第三方物流业务繁荣发展以及制造业向高端化升级，预计未来国内高标仓市场供不应求的局面仍将持续加大，推动核心物流节点城市租金水平的不断增长。

项目所属的港口仓储物流行业对港口资源高度依赖，进入壁垒较高，要求良好的地理条件、雄厚的资金实力，以及必须符合国家宏观港口规划的产业政策。凭借着得天独厚的靠泊条件、先进的码头设施、便捷的通关环境、完善的交通配套设施以及各方的通力协作，盐田港已成为全球超大型集装箱船舶的首选港，全球运载量超过 1 万标箱的超大型船舶 100%挂靠盐田港；同时，深圳海关以特殊监管区域转型升级为契机，进一步优化口岸营商环境，创新监管模式，助力区内企业开拓国内国际两个市场，培育以综合保税区为代表的海关特殊监管区域成为新的外贸增长点，后续盐田港港口仓储物流行业还望迎来快速发展。

3、市场展望

短期之内，项目将继续受益于进出口贸易超预期增长、航船班次减少及集装箱暂时短缺的影响，仓租持续保持旺盛需求，租金水平稳中求升。中长期而言，尽管新冠肺炎疫情仍在全球多地蔓延，进出口贸易在后续面临一定的不确定、不稳定因素，或对港口仓储物流产生一定影响，但国内生产将逐步恢复，中国在全球供应链上仍具备不可替代的作用，未来进出口贸易市场将逐渐趋于稳定。

§ 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

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

2021 年 10 月 27 日