

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 2 季度报告

2022 年 6 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：2022 年 7 月 21 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 2022 年 7 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 4 月 1 日起至 2022 年 6 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	红土盐田港 REIT
场内简称	红土盐田港 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 4 月 1 日-2022 年 6 月 30 日）
1. 本期收入	29,426,100.82
2. 本期净利润	10,772,169.70
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	21,315,336.09

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	22,052,251.49	0.0276	-
本年累计	45,065,915.36	0.0563	-

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	45,999,999.16	0.0575	-
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	10,772,169.70	-
本期折旧和摊销	12,371,294.13	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	220,262.81	-
本期税息折旧及摊销前利润	23,363,726.64	-
调增项		
1-期初现金余额	608,747.57	-
调减项		
1-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	-881,051.25	-
2-预留资本性支出	-289,171.47	-
3-不可预见费用	-750,000.00	-
4-未来合理期间内的运营费用	-	-
本期可供分配金额	22,052,251.49	-

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 6 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。

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 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日		上年同期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 6 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	租赁收入	24,832,105.93	85.87	6,108,724.08	85.46
2	综合管理服务收入	4,085,041.00	14.13	1,038,954.53	14.54
3	其他收入	-	-	-	-
-	合计	28,917,146.93	100.00	7,147,678.61	100.00

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 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日		上年同期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 6 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	投资性房地产折旧及摊销	6,193,440.97	21.86	1,579,860.69	64.36
2	运营管理服务费	1,091,213.09	3.85	285,907.14	11.65
3	税金及附加	2,714,168.09	9.58	658,021.25	26.81
4	管理费用	155,607.51	0.55	-	-
5	财务费用及利息支出	18,172,429.17	64.15	-69,224.81	-2.82
6	其他成本费用	-	-	-	-
-	合计	28,326,858.83	100.00	2,454,564.27	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 —	上年同期 —
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利率=毛利/营业收入 *100%	—	74.81%	73.90%
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	—	87.99%	87.76%

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 22,978,278.86 元。

经营活动现金流入 31,000,793.40 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 30,785,347.77 元，取得利息收入收到的现金为 215,445.63 元。

经营活动现金流出 8,022,514.54 元，其中支付的各项税费为 2,768,465.72 元，支付的其他与经营活动有关的现金为 5,254,048.82 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	1,982,275.41
4	其他资产	—
5	合计	1,982,275.41

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 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 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、门店等多个持有型不动产资产类型。	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。
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—	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

					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。	（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 696,271.03 元，并支付 2021 年度管理费 1,572,821.12 元。

(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 735,120.12 元，并支付 2021 年度管理费 1,565,251.20 元。

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 1,156,685.88 元,其中第一部分浮动管理费 1,156,685.88 元。本报告期内支付 2021 年度浮动管理费共计 3,039,254.95 元,其中第一部分浮动管理费 2,591,474.71 元,第二部分浮动管理费 447,780.24 元。

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 46,418.19 元,并支付 2021 年度托管费 104,854.88 元。

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 6 月 30 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、经济运行平稳有序,稳中求进

面对国际环境更趋复杂严峻和国内疫情频发带来的多重考验,深圳市积极应对疫情对生产生活的冲击,推动疫情防控取得重要阶段性成果,经济得以平稳运行。2022 年一季度深圳市地区生产总值为 7,064.61 亿元,同比增长 2.0%。以纾困解难、壮大市场主体、促消费和稳工业为目标的四大“30 条”政策在今年上半年密集出炉,形成相互支撑、长短结合的系列政策措施,时至年中,深圳经济已经走出一条稳中有进、触底反弹的清晰曲线。

2、进出口贸易前期承压回落,现已明显好转

2022 年一季度,接连受到香港疫情快速蔓延和深圳本地疫情扩散的影响,外贸企业生产经营不易,供应链受阻,从而导致外贸增速一定程度下滑,深圳市进出口总额 7,404.8 亿元,同比下降 2.8%,但一般贸易进出口增长 5.1%,占进出口总额的 53.4%,比重较上年同期提高 4.1 个百分点。4 月份以来,随着疫情好转,深圳外贸进出口出现了明显好转,海运货物吞吐量明显增长,深圳海关数据显示,整个深圳海港 4 月货物进出口吞吐量为 255.73 万标箱,同比去年同期增长 15%,环比增长 18%,与此同时,以机电产品为代表的高新技术出口比重持续维持在高位运行,深圳出口产品结构仍在不断优化。

3、仓储物流资源稀缺,市场供不应求

近年来深圳市仓储用地供应持续收紧,2022 年上半年,深圳全市暂未出让仓储物流用地,同

时亦缺乏新增仓储物流项目入市，持续走高的仓储物流需求助推全市高标仓市场供不应求，预计后续区域内保税仓储物流发展势头还将持续向好。

二、行业走势

基础设施项目处于港口高标准仓储物流行业，从高标准仓储物流行业而言，2022 年上半年由于疫情的影响，整体仓储物流市场发展稳中有缓，与此同时，在疫情的冲击下仓储物流的重要性越发凸显，国家层面密集出台一系列交通物流的扶持政策，各地物流逐渐恢复常态化水平，预计下半年仓储物流行业的活力将进一步释放；从港口行业而言，随着疫情得到有效控制，国内大多数集装箱港口运输服务需求呈现增长态势，盐田港区今年 1 月至 6 月累计完成集装箱吞吐量 692.1 万标准箱，同比增长 6.71%；海铁联运累计完成集装箱吞吐量 11.25 万标准箱，同比增长 52.03%，随着盐田港被纳入广东自贸区联动发展区、盐田综合保税区成为全国首个实现港-区-城联动免预约全天候全链条运作的海关特殊监管区域等，盐田港的影响力还将进一步增强。

三、市场展望

2022 年上半年，随着疫情在国内部分城市的此起彼伏，对国内经济运行及进出口贸易均产生了一定的不良影响，对仓储物流的需求亦带来了一定的不确定性。相对而言，深圳市前期在短暂的封城之后疫情得到了有效控制，整体仓储物流行业受疫情的冲击较小，在上半年全市暂无新增高标准仓储物流设施供应，而零售、电商和第三方物流的需求板块保持稳定增长，外贸进出口好转，海运货物吞吐量增长的背景下，深圳市仓储物流市场呈现供不应求的局面，供需状况继续推升平均租金稳定增长，空置率也保持在低位。从中长期来看，未来虽然有少量新增供应入市，但依然无法缓解整体市场供不应求的局面，下半年外贸保稳提质仍然具备坚实的基础，预计区域内高标准保税仓储物流市场仍将持续蓬勃发展。

§ 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

9.1 报告期内基金份额解除限售情况

下列限售份额自 2022 年 6 月 21 日起满足解除限售条件：

序号	证券账户名称	限售份额（万份）	限售类型	限售期（个月）
1	深国际控股（深圳）有限公司	11200	其他专业机构投资者	12
2	深创投不动产基金管理（深圳）有限公司	960	其他专业机构投资者	12
3	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L-FH002 深	5600	其他专业机构投资者	12
4	工银瑞信投资—工商银行—工银瑞投—工银理财四海甄选集合资产管理计划	1600	其他专业机构投资者	12
5	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 7 号集合资产管理计划	4000	其他专业机构投资者	12
6	中国中金财富证券有限公司	2400	其他专业机构投资者	12
7	建信信托有限责任公司—建信信托—凤鸣（鑫益）1 号集合资金信托计划	2400	其他专业机构投资者	12
8	中国东方资产管理股份有限公司	3200	其他专业机构投资者	12
9	北京首源投资有限公司	640	其他专业机构投资者	12

战略配售份额上市流通前，本基金可流通份额为 320,000,000 份，占本基金全部基金份额的 40%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 640,000,000 份，占本基金全部基金份额的 80%。

§ 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

2022 年 7 月 21 日