

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施  
证券投资基金  
2024 年第 2 季度报告

2024 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：2024 年 7 月 19 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 2024 年 07 月 18 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 2024 年 04 月 01 日起至 2024 年 06 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	深圳市深圳港物流发展有限公司

## 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：世纪物流园项目

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（2024 年 4 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）
1. 本期收入	33,298,357.92
2. 本期净利润	10,340,401.31
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	19,474,707.58

### 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	22,582,801.56	0.0237	-
本年累计	47,848,919.76	0.0502	-
2023 年	97,182,027.60	0.1019	-
2022 年	86,947,616.70	0.1087	-

注：截止 2024 年 6 月 30 日，本基金 2024 年累计实现可供分配金额 47,848,919.76 元，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 2023 年度扩募并新购入基础设施项目招募说明书》预测的 2024 年度全年的可供分配金额为 91,874,665.78 元，完成预测的 52.08%。

### 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	50,894,963.16	0.0534	-
本年累计	50,894,963.16	0.0534	-
2023 年	131,279,369.55	0.1548	-
2022 年	45,999,999.16	0.0575	-

注：2024 年 4 月 9 日、2024 年 4 月 10 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 50,894,963.16 元，收益分配基准日为 2023 年 12 月 31 日，为 2024 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	10,340,401.31	-
本期折旧和摊销	14,959,330.75	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	491,510.57	-
本期税息折旧及摊销前利润	25,791,242.63	-
调减项		
1-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	-1,966,042.24	-
2-预留资本性支出	-312,344.19	-
3-不可预见费用	-930,054.64	-
4	-	-
本期可供分配金额	22,582,801.56	-

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现代物流中心当期营业收入的 1% 及世纪物流园当期营业收入的 0.7%，对应本报告期内预留金额为人民币 312,344.19 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 930,054.64 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

2024 年二季度，两个基础设施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。

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）。2024 年二季度，合计到期租赁面积为 31,906.20 平方米，合计签署租赁面积为 32,832.30 平方米，截至 2024 年 6 月 30 日，项目季度末出租率为 91.50%，季度末的有效租金单价分别为 1.30 元/平方米/天及 1.77 元/平方米/天，租赁期限 1-14.83 年不等，最长租赁期限到期日为 2037 年 6 月 30 日。当季度租金收缴率为 97.92%。

2024 年上半年持续受“友岸外包”、“离岸外包”等产业转移效果的影响，在地缘冲突、贸易冲突等的冲击下，全球供应链呈现收缩、调整和重构的新格局，开拓海外市场面临的干扰增多。截至 2024 年第二季度，盐田保税区内企业整体的仓库空仓率从 2023 年末的不足 10% 进一步增长至 19%，多家区内企业为填补仓库空置减少空仓损失，出现了利用灵活定价的方式积极吸纳客户入驻，加剧了区内的仓储业务竞争。受上述影响，现代物流中心项目部分以欧美业务为主的客户因业务量萎缩，提出不同程度的减租需求，经基金管理人及运营管理机构协调下，园区内主要客户租赁情况保持稳定，同时二季度园区引进了部分“保税+”业务企业进一步扩展客户业态，使得现代物流中心整体出租率略有提升，由 2024 年第一季度的 91.16% 回升至 91.50%。

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）。租赁情况保持不变，本季度无到期租赁面积及签署租赁面积，截至 2024 年 6 月 30 日，项目季度末出租率为 100%，季度末仓库及配套的有效租金单价分别

为 1.29 元/平方米/天及 1.79 元/平方米/天，租赁期限为 4.75 年，租赁期限到期日为 2027 年 5 月 31 日。当季度租金收缴率为 100%。

针对二季度整体运营情况，基金管理人与运营管理机构后续将：

(1) 针对 2024 年下半年租约即将到期租户，提前启动续租谈判，根据市场行情以及客户业务情况据实调整招商策略及谈判手段，在确保现金流的情况下提供具有市场竞争力的报价，结合与客户的深入谈判以维护后续持续合作，进一步保障出租率整体稳定；

(2) 针对园区空置区域，一方面将持续关注政策变化以及行业发展动态，及时响应市场租赁需求的变化并进一步挖掘潜在的客户群体，据实引进新的客户业态，丰富园区客群类别；另一方面通过积极研究国务院“促进综合保税区高质量发展二十一条”的若干意见等有关政策以拓展“保税+”业务，与意向客户反复洽谈，主动协调多方资源，解决项目进场相关难题，引进重资产投入的“保税+”业务企业，提高园区整体的租金预期以及抗风险能力，进一步提升出租率。

(3) 针对园区日常运营，通过一系列运营管理手段，为未来提升出租率和租金水平提供主动权。一是针对基础设施项目主体建筑、设施设备等进行定期巡检和维护，合理规划项目日常性及非日常性维修维护，保持项目资产本身的硬件质量；二是通过坚持协同服务客户战略，细化标准化服务流程以提高管理效率和服务体验，提供增值服务和完善配套设施来优化物业服务，为租户提供多方位的解决方案，全方位、多层次、宽领域加大客户维护力度，强化客户关系管理，以提高客户黏性及满意度；三是通过搭建智慧园区综合运营管理平台以解决物流园区运营管理的痛点问题。通过数字化手段，提高了园区运营效率和客户体验，并结合物流园区客户招、租、管、续/退各阶段核心的智能化模块，逐步打通融合智慧仓储、运输车辆的业务数据，打造高效、节能、安全、可视的智慧物流园区，进一步确保运营管理高质量。

## 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、深圳市盐港世纪物流发展有限公司

序号	构成	本期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		上年同期 2023 年 4 月 1 日至 2023 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	综合管理服务收入	6,124,999.10	18.60	4,537,610.07	14.77
2	租赁收入	26,813,746.92	81.40	26,184,651.44	85.23
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	32,938,746.02	100.00	30,722,261.51	100.00

注：1、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。2、本期合并基金扩募新购入基础设施项目，上年同期为 2023 年 6 月 8 日起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 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		上年同期 2023 年 4 月 1 日至 2023 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	财务费用及利息支出	29,109,726.59	69.57	23,531,658.34	68.68
2	管理费用	116,882.78	0.28	7,338.59	0.02
3	税金及附加	3,390,159.35	8.10	2,850,671.48	8.32
4	投资性房地产折旧及摊销	7,981,767.55	19.08	6,711,380.72	19.59
5	运营管理服务费	1,241,129.39	2.97	1,163,344.73	3.39
6	其他成本费用	-	-	-	-
7	合计	41,839,665.66	100.00	34,264,393.86	100.00

注：本期合并基金扩募新购入基础设施项目，上年同期为 2023 年 6 月 8 日起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 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年同期 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 6 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%	%	72.00	74.37
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	%	86.77	88.17

### 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

基础设施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基础设施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。

本期基础设施项目经营活动产生的现金流量净额为 23,171,187.98 元。

经营活动现金流入 34,734,018.16 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 32,748,126.13 元，取得利息收入收到的现金为 97,570.24 元，收到的税费返还为 768,562.57 元，收到其他与经营活动有关的现金为 1,119,759.22 元。

经营活动现金流出 11,562,830.18 元，其中购买商品、接受劳务支付的现金为 5,411,049.18 元，支付的各项税费为 2,524,736.97 元，支付其他与经营活动有关的现金为 3,627,044.03 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	941,134.25
4	其他资产	—
5	合计	941,134.25

#### 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 6 名。

红土创新作为基金管理人所管理的基础设施公募 REITs 产品 2 只，累计发行规模共计 35 亿元。2021 年 6 月 21 日，全国首批基础设施公募 REITs 项目之一、深圳证券交易所首单仓储物流基础设施 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基础设施 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基础设施 REITs 之一。

### 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	-	9 年	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	-	10 年	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	硕士

					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	-	8 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

### 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 815,562.93 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% 乘以各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《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各专项计划《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。

报告期内发生应支付资产支持计划管理人的管理费 815,562.93 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 1,315,597.16 元，其中第一部分浮动管理费 1,315,597.16 元，截至报告期末未支付。

## 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 54,370.68 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遵规守信情况的说明

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”及“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。

#### 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整体稳定运营。截至 2024 年 6 月 30 日，现代物流中心项目出租率为 91.50%，世纪物流园项目出租率为 100%，资产运营情况整体良好。

#### 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、经济延续回升向好态势，实现良好开局

2024 年一季度，深圳市地区生产总值为 8,314.98 亿元，同比增长 6.4%，增速略高于全国（5.3%）、全省（4.4%）。1-5 月，市场销售稳定增长，全市社会消费品零售总额 4,169.82 亿元，同比增长 1.8%；网上零售持续增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 4.9%。同时，1-5 月，全市固定资产投资同比增长 9.1%；其中，工业投资增势强劲，增长 67.1%。全市整体经济运行延续回升向好态势，实现良好开局。

##### 2、进出口贸易态势向好，增长超三成

2024 年 1-5 月，深圳市进出口 1.81 万亿元，同比增长 34.3%。其中，出口 1.16 万亿元，增

长 37.2%；进口 6,525.4 亿元，增长 29.4%。从贸易方式看，一般贸易、保税物流均呈两位数增长。今年 1-5 月，一般贸易进出口 1.06 万亿元，增长 50.9%，占同期深圳进出口总值的 58.6%，增速快于深圳市整体 16.6 个百分点；保税物流进出口 4,184.2 亿元，增长 28%，占同期深圳进出口总值的 23.1%；加工贸易进出口 3,188.6 亿元，增长 3.2%，占同期深圳进出口总值的 17.6%。

深圳市对前十大贸易伙伴进出口均呈两位数增势，对拉美进出口增长超四成。前 5 个月，东盟依然为深圳市第一大贸易伙伴，进出口 3131 亿元，增长 55.8%，占 17.3%。香港地区、美国、欧盟和台湾地区分列二至五位，对前五大贸易伙伴进出口合计占 60.8%。同期，对拉美地区进出口 1036.3 亿元，增长 43.2%，占 5.7%。其中，对墨西哥、巴西进出口分别增长 42.9%、77.8%。对共建“一带一路”国家进出口 6600.6 亿元，增长 45.8%；对 RCEP 其他成员国进出口 5222 亿元，增长 48.5%。

### 3、物流市场总体保持扩张区间

2024 年一季度，物流市场受季节性因素波动明显；进入二季度后，物流市场总体保持扩张区间。4 月需求保持回升，供应链上下游活动活跃度增强，中国物流业景气指数为 52.4%；5 月业务需求增势放缓，指数小幅回落至 51.8%，但继续保持在扩张区间；6 月业务需求和企业经营平稳，指数稳定至 51.6%，预期保持向好。总体来看，中国物流业景气指数连续 4 个月保持扩张，上半年均值与去年同期持平，综合反映出上半年全国物流运行总体平稳，为下半年向好巩固基础。

## 二、行业走势

项目属于港口高标准仓储物流行业。就仓储物流行业而言，全国仓储物流需求在 2023 年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；2024 年整体新增供应量呈下降趋势，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，2024 年 1-5 月，全国港口完成货物吞吐量 70.75 亿吨，同比增长 4.9%，其中，外贸货物吞吐量 22.24 亿吨，同比增长 8.9%；完成集装箱吞吐量 13,284 万标准集装箱，同比增长 8.8%。但受到目前全球经济复苏动能弱化、国际地缘政治波动影响，出现进出口航线受限，进出口企业航运成本增加，贸易增长存在波动，以及产业转移导致部分港口业务量减少，根据海关 2024 年 1-5 月份深圳进出口情况，深圳对东盟地区、“一带一路”国家大幅增长，对欧美贸易同比增速放缓，贸易增长存在波动，后续行业是否会持续地进一步复苏尚有待进一步观察。

伴随着《深圳市海洋发展规划(2023—2035 年)》的出台，深圳正式吹响了打造全球海洋中心城市的“号角”，《规划》中明确“推动深圳港从单一型港口向‘贸易、能源、旅游’综合性强



港转型升级，建设世界一流的超大国际集装箱枢纽港，打造全球领先的国际 LNG 枢纽港、滚装运输核心港、国际中转集拼港、特色产品枢纽港、跨境电商基地港、国际邮轮枢纽港；旨在将深圳港打造成为全球供应链核心。”未来盐田港综保区亦有望伴随着港口竞争力的提升迎来快速发展。

### 三、市场展望

就 2024 上半年而言，中国经济回升向好的态势明显，深圳作为国内领先的经济和创新中心，物流需求庞大，但受制于当地物流相关用地资源的稀缺性，深圳的高标仓市场规模相较国内其他主要城市更小，区域内市场竞争情况保持稳定。随着深圳高标仓市场面临短期内供应增加和需求减缓的双重压力，租金增长和去化面临一定压力，叠加国际方面全球经济放缓、中美关系紧张、地缘政治局势复杂等外部环境变化，2024 年以来，深圳市场整体出租率逐季下降，整体租金价格水平承压，包括盐田子市场在内的多个片区的主要高标仓项目年内均录得租金下行。

未来，就深圳市仓储物流市场而言，后续将有望继续受益于贸易转型、跨境电商需求与国内消费水平回升带来的新增仓储物流需求的增长，叠加新增供应方面相对较为有限，预计深圳市整体市场将持续稳定，空置率将保持稳定的水平。盐田子市场区域内目前暂无新增仓储供给量，伴随区域内客户进出口业务逐步调整，区内企业整体的仓库空仓率有望逐步下降，租金水平有望保持在稳定水平。

## § 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

报告期内，因深圳港集团内部管理架构调整，本基金关联方、扩募资产世纪物流园的租户深圳市通捷利物流有限公司（“通捷利公司”）被关联方深圳港集团子公司深圳盐田港物流服务有限公司

公司(“物服公司”)吸收合并,通捷利公司的资产、业务整体并入物服公司,2024年6月13日,通捷利公司与物服公司正式完成了吸收合并的工商变更登记。合并后本基金签署的原租赁合同由物服公司承接,关联交易主体发生变更,其他条款未发生变化,截至报告日,相关合同方已完成协议换签。

2024年6月29日,基金管理人发布红土创新基金管理有限公司旗下基金改聘会计师事务所公告,本基金会计师事务所由普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)改聘为安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)。

## § 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

2024年7月19日