

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施
证券投资基金
2025 年第 4 季度报告

2025 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：2026 年 1 月 22 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 2026 年 01 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况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。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 01 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

§ 2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

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不动产项目完全所有权，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，以获取不动产项目运营收入等稳定现金流及不动产资产增值为主要目的。
投资策略	（一）不动产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

	<p>和预期收益率来判断专项计划间接持有的不动产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不动产资产的基本面（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。对拟购入的不动产项目，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不动产项目的购入提供专业服务。对于拟出售已持有的不动产项目，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，评估不动产项目出售的必要性和可行性，制定不动产项目出售方案并负责实施。</p> <p>（二）固定收益资产投资策略</p> <p>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。</p> <p>（三）不动产项目的运营管理策略</p> <p>基金管理人将委托深圳市深圳港物流发展有限公司作为运营管理机构，协助基金管理人开展部分不动产项目运营管理工作，基金管理人将对运营管理机构的工作进行监督。</p> <p>（四）不动产项目的更新改造策略</p> <p>基金管理人聘请运营管理机构根据不动产项目的特性制定和实施不动产项目的更新计划，确保不动产项目处于良好可使用状态。对于可显著提升不动产项目使用效益，提升不动产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不动产项目的更新改造提供专业服务。</p> <p>（五）基金的融资策略</p> <p>基金管理人将审慎判断不动产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，并使得不动产基金的融资金额、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。</p>
<p>风险收益特征</p>	<p>本基金在《基金合同》存续期内通过不动产支持证券投资于</p>

	不动产项目，以获取不动产项目收益为目标，主动运营管理项目。本基金的现金流波动与不动产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
运营管理机构	深圳市深圳港物流发展有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：现代物流中心项目

项目公司名称	深圳市盐港现代物流发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁服务
不动产项目地理位置	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

不动产项目名称：世纪物流园项目

项目公司名称	深圳市盐港世纪物流发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁服务
不动产项目地理位置	深圳市盐田区沿港路明珠道世纪物流园

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第一次扩募	2023 年 06 月 16 日	定向扩募	414,799,995.60	-

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		红土创新基金管理有限公司	深圳市深圳港物流发展有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	殷喆	张昱昊
	职务	督察长	总经理
	联系方式	0755-33011858	0755-25293990
注册地址		广东省深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室	深圳市盐田区盐田街道盐田综合保税区南区 24 号仓库

		307 室
办公地址	深圳市南山区海德三道 1066 号 深创投广场 48 层	深圳市盐田区盐田综合保税区现代物流中心综合办公楼 3 楼
邮政编码	518048	518083
法定代表人	何琨	张昱昊

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	深创投红土资产管理（深圳）有限公司	招商银行股份有限公司
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道 1066 号深创投广场 4806	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	深圳市南山区海德三道 1066 号深创投广场 48 层	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
邮政编码	518040	518048	518040
法定代表人	缪建民	何琨	缪建民

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 10 月 1 日 - 2025 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	29,829,622.07
2. 本期净利润	7,282,081.37
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	17,840,496.69
4. 本期现金流分派率（%）	0.95
5. 年化现金流分派率（%）	3.77

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	21,161,865.05	0.0222	-
本年累计	92,586,147.23	0.0971	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	23,621,172.68	0.0248	对应所属期间为 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
本年累计	93,931,986.95	0.0985	对应所属期间为 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日

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	7,282,081.37	-
本期折旧和摊销	14,954,905.98	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-362,067.59	-
本期息税折旧及摊销前利润	21,874,919.76	-
调增项		
1-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	491,645.10	-
调减项		
1-预留资本性支出	-279,699.81	-
2-不可预见费用	-925,000.00	-
本期可供分配金额	21,161,865.05	-

注：基于本基金管理人的审慎判断，对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。其中，预留资本性支出主要拟用于不动产资产的大修支出及更新改造支出，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盐港现代物流当期营业收入的 1%及盐港世纪物流当期营业收入的 0.7%，对应本报告期内预留金额为人民币 279,699.81 元；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金额为人民币 925,000.00 元。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

基于本基金管理人的审慎判断，对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。其中，预留资本性支出主要拟用于不动产资产的大修支出及更新改造支出，不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出。

上年同期，本基金预留资本性支出金额为人民币 290,932.76 元，预留不可预见费用金额为人民币 925,000.00 元。截至报告期末，本基金未发生不动产更新改造和其他不可预见事项，该部分预留金额尚未使用。

3.4 报告期内不动产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 788,977.28 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基金净值的 0.15%乘以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《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金年度报告》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 为计提日红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资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 788,977.28 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不动产项目实际净运营收入为基数并结合该项目公司不动产项目运营业绩指标（不动产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，不动产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不动产项目运营收入、不动产项目运营管理费用支出及费用和不动产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《不动产项目运营管理报告》中。

基金管理人、计划管理人对外部管理机构提供的季度《不动产项目运营管理报告》进行审核，初步确定季度不动产项目实际净运营收入金额。年度不动产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/不动产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，该项目公司不动产项目运营业绩指标（即不动产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不动产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/不动产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不动产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=年度不动产项目实际净运营收入×

4.47%。

当年度不动产项目实际净运营收入低于不动产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=年度不动产项目实际净运营收入×4.02%。

(b) 第二部分

当且仅当不动产项目实际净运营收入高于不动产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=(不动产项目实际净运营收入 - 不动产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 1,130,511.88 元，其中第一部分浮动管理费 1,130,511.88 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 52,598.24 元，截至报告期末未支付。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

报告期内，两个不动产项目公司运营情况良好，经营情况稳定，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。截至 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的两个不动产项目综合出租率为 92.60%，其中现代物流中心为 91.14%，世纪物流园为 100.00%。

1、现代物流中心项目

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）。本季度期末仓库及配套的有效租金单价分别为 1.27 元/平方米/天及 1.72 元/平方米/天，本季度期租金收缴率为 100%。本季度到期租赁面积为 42,637.00 平方米，签署租赁面积为 37,884.00 平方米，项目本季度期末出租率为 91.14%，本季度出租率环比下降 1.79%，主要原因为第四季度为保税区业务淡季，客户正常续租租赁面积调整导致。

2、世纪物流园项目

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）。本季度内无到期租赁面积及签署租赁面积，项目 2025 年 12 月 31 日期末出租率为 100%，本季度期末仓库及配套的有效租金单价分别为 1.23 元/平方米/天及 1.71 元/平方米/天，租赁期限到期日为 2027 年 5 月 31 日，本季度期租金收缴率为 100%。

在对外贸易环境及仓储市场变化的情形下，管理人协同运营管理机构积极开展招商工作，一方面通过多种途径提前对区内及区外企业同步推送相关仓储物流招商信息，另一方面深入挖掘已合作客户以及潜在客户的租赁需求，并积极探寻关税暂缓带来的业务机遇。后续将密切跟踪外贸政策和客户动态，落实“据实调整招商策略、稳住已有客户、拓展新业态客户、提升园区服务质量”等多项措施，持续推动“保税+”等新业态的落地，确保出租水平稳定。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025年10月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年10月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	可出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	318,540.79	318,540.79	0
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	294,975.79	299,918.09	-1.65
3	出租率	报告期末时点出租率	%	92.60	94.15	-1.65
4	有效租金单价-仓库	报告期末时点生效合同的有效租金单价(含税)=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.26	1.27	-0.79

5	有效租金单价-配套	报告期末时点生效合同的有效租金单价(含税)=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.72	1.76	-2.27
6	租金收缴率	报告期实收租金/报告期应收租金	%	100.00	98.56	1.46
7	加权剩余租期-仓库	报告期末时点生效合同的加权剩余租期=Σ租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	456.00	566.00	-19.43
8	加权剩余租期-配套	报告期末时点生效合同的加权剩余租期=Σ租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	448.00	767.00	-41.59

注：本报告期末配套加权剩余租期减少，主要原因系深圳港集团有限公司、深圳盐田港物流服务有限公司的租赁合同在报告期内正常履行，导致加权剩余租期正常缩短。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：序号：1 项目名称：现代物流中心项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年10月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年10月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	可出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	266,113.00	266,113.00	0.00
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	242,548.00	247,490.30	-2.00
3	出租率	报告期末时点出租率	%	91.14	93.00	-2.00
4	有效租金单价-仓库	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价(含税)=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.27	1.26	0.79
5	有效租金单价-配套	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价(含税)=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.72	1.76	-2.27
6	租金收缴率	报告期实收租金/报告期应收租金	%	100.00	98.24	1.79

7	加权剩余租期-仓库	报告期末时点生效合同的加权剩余租期= \sum 租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积	天	442.00	493.00	-10.34
8	加权剩余租期-配套	报告期末时点生效合同的加权剩余租期= \sum 租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积	天	444.00	761.00	-41.66

注：本报告期末配套加权剩余租期减少，主要原因系深圳港集团有限公司的租赁合同在报告期内正常履行，导致加权剩余租期正常缩短。

不动产项目名称：序号：1 项目名称：世纪物流园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年10月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年10月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	可出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	52,427.79	52,427.79	0.00
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	52,427.79	52,427.79	0.00
3	出租率	报告期末时点出租率	%	100.00	100.00	0.00
4	有效租金单价-仓库	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价(含税)=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.23	1.29	-4.65
5	有效租金单价-配套	报告期末时点生效合同的报告期内有效租金单价(含税)=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.71	1.79	-4.47
6	租金收缴率	报告期实收租金/报告期应收租金	%	100.00	100.00	0.00
7	加权剩余租期-仓库	报告期末时点生效合同的加权剩余租期= \sum 租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积	天	517.00	882.00	-41.38
8	加权剩余租期-配套	报告期末时点生效合同的加权剩余租期= \sum 租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积	天	517.00	882.00	-41.38

注：本报告期末仓库与配套加权剩余租期减少，原因系深圳盐田港物流服务有限公司的租赁合同

在报告期内正常履行，导致加权剩余租期正常缩短。

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，现代物流中心项目总客户数量为 24 户，以第三方物流为主，租赁面积合计占比 97.5%。世纪物流园项目租户数量为 1 户，为第三方物流，租赁面积合计占比 100%。首发及扩募资产租户结构继续保持片区的产业定位匹配，具有较强的产业集聚性，保障了不动产项目租户的稳定性。

本基金单一客户租金收入占比超过基金总收入 10%的客户分别为深圳港集团有限公司及深圳盐田港物流服务有限公司。本报告期内，项目五大客户的情况如下：

序号	项目名称	客户名称	金额（元）	占本基金全部收入比例（%）
1	现代物流中心	客户 1	12,274,384.34	41.15
2		客户 2	2,243,157.80	7.52
3		客户 3	1,573,827.52	5.28
4		客户 4	1,552,680.17	5.21
5		客户 5	1,475,760.55	4.95
序号	项目名称	客户名称	金额（元）	占本基金全部收入比例（%）
1	世纪物流园	客户 1	5,300,846.33	17.77

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,152,878,553.65	1,198,179,844.20	-3.78
2	总负债	1,428,851,004.90	1,433,156,014.22	-0.30
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	29,560,235.39	30,797,602.86	-4.02
2	营业成本/费用	41,042,916.13	43,599,478.75	-5.86
3	EBITDA	24,482,611.96	25,510,235.70	-4.03

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

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	报告期末金额(元)	上年末金额(元)	较上年末变动(%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	832,058,078.71	857,132,926.63	-2.93
主要负债科目				
1	长期借款	1,136,660,000.00	1,136,660,000.00	-

项目公司名称: 序号: 2 公司名称: 深圳市盐港世纪物流发展有限公司

序号	构成	报告期末金额(元)	上年末金额(元)	较上年末变动(%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	229,237,924.79	236,090,147.15	-2.90
主要负债科目				
1	长期借款	246,930,000.00	246,930,000.00	-

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

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 2025年10月1日至2025年12月31日		上年同期 2024年10月1日至2024年12月31日		金额同比(%)
		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	19,992,844.95	82.41	21,232,634.96	84.54	-5.84
2	综合管理服务收入	4,266,544.11	17.59	3,883,877.71	15.46	9.85
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	24,259,389.06	100.00	25,116,512.67	100.00	-3.41

项目公司名称: 序号: 2 公司名称: 深圳市盐港世纪物流发展有限公司

序号	构成	本期 2025年10月1日至2025年12月31日		上年同期 2024年10月1日至2024年12月31日		金额同比(%)
		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	3,500,404.26	66.03	3,880,648.12	68.31	-9.80
2	综合管理服务收入	1,800,442.07	33.97	1,800,442.07	31.69	0.00
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	5,300,846.33	100.00	5,681,090.19	100.00	-6.69

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

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 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比 (%)
		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	20,993,487.07	66.39	24,402,196.68	69.15	-13.97
2	投资性房地产折旧及摊销	6,268,711.98	19.82	6,268,711.98	17.76	0.00
3	税金及附加	2,591,160.46	8.19	2,601,066.47	7.37	-0.38
4	管理费用	892,739.68	2.82	960,045.40	2.72	-7.01
5	运营管理服务费	876,420.66	2.78	1,056,720.19	3.00	-17.06
6	其他成本/费用	-	-	-	-	-
7	营业成本/费用合计	31,622,519.85	100.00	35,288,740.72	100.00	-10.39

项目公司名称：序号：2 公司名称：深圳市盐港世纪物流发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比 (%)
		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	6,724,358.23	71.38	5,628,133.72	67.72	19.48
2	投资性房地产折旧及摊销	1,713,055.59	18.18	1,713,055.59	20.61	0.00
3	税金及附加	692,349.99	7.35	698,304.07	8.40	-0.85
4	运营管理服务费	190,099.99	2.02	207,432.20	2.50	-8.36
5	管理费用	100,532.48	1.07	63,812.45	0.77	57.54
6	其他成本/费用	-	-	-	-	-
7	营业成本/费用合计	9,420,396.28	100.00	8,310,738.03	100.00	13.35

注：本期管理费较上年同期增加主要系上年同期基数较小，本期维修费用增加所致。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

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	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 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%	%	70.55	70.83
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	%	82.89	82.67

项目公司名称：序号：2 公司名称：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	上年同期
				2025年10月1日至2025年12月31日	2024年10月1日至2024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%	%	64.10	66.20
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	%	82.51	83.55

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

不动产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不动产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。

经营活动现金流入 32,469,415.72 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 32,446,416.57 元，取得利息收入收到的现金 22,999.15 元。

经营活动现金流出 15,220,068.09 元，其中支付的各项税费为 14,013,634.88 元，支付其他与经营活动有关的现金 1,206,433.21 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，从项目的主要租户及租赁面积来看，占比较高的客户为深圳港集团有限公司、深圳盐田港物流服务有限公司。按项目看，现代物流中心租赁面积占比最大的为深圳港集团有限公司，租赁面积 116,328 平方米，占项目仓储及配套部分总可租赁面积的 44%，占本基金合计可租赁面积的 36%；世纪物流园项目租赁面积体量较小，较适合租户直接进行整租，世纪物流园租赁唯一客户为深圳盐田港物流服务有限公司，租赁面积 52,427.79 平方米，占项目仓储及配套部分总可租赁面积的 100%，占本基金合计可租赁面积的 16%。

深圳港集团是盐田港港口的建设投资方、项目运营商及综合服务商，为盐田港港口内的企业

提供港口及临港产业综合服务。深圳港集团中超千人集中为盐田港港区提供港区综合物流服务，自客户船只停泊起，从货物港口吊装、清关报关、港口与后方物流区域间运输、货物车辆装卸、存储、加工包装到对外运输，深圳港集团将为客户提供一站式的服务体验。而上述一站式的服务体验中，海运仓储是深圳港集团所提供服务中不可或缺的一部分，唯有可以为客户提供灵活的仓储物流服务，深圳港集团才能构架整条物流服务体系，为海内外客户提供快速、高效、简便的港口综合物流服务。因此，深圳港集团对底层不动产项目等港口配套设施具有很强的使用和租赁需求，将通过使用港口配套设施，为盐田港港口内的各类客户提供港口综合服务。由于深圳港集团为其客户提供全方位一站式港务服务，因此自建了包括本项目在内的众多临港及保税仓库，为客户提供装卸、报关、出入境、加工、运输等多方面港口物流服务，同时深圳港集团日常也会预留部分仓库面积为有临时货物停放需求的客户提供服务，满足其灵活机动的仓储需求。

深圳盐田港物流服务有限公司是深圳港集团有限公司下属一家从事综合物流服务和港口配套服务的国际性物流公司。主营业务为港区内客户提供综合物流服务业务，提供报关业务、入仓报关作业、出仓报关作业；为客户提供集装箱运输等物流、仓储业务。经营范围包括无船承运业务、道路货物运输站经营、集装箱租赁服务、集装箱销售、集装箱制造、集装箱维修、机械设备租赁、报关业务、国内货物运输代理、国内集装箱货物运输代理、普通货物仓储服务、装卸搬运、信息咨询服务、国际货物运输代理，其具有较大面积的实际租赁需求，整体承租世纪物流园项目为客户提供仓储物流服务。

4.3.3 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。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的 投资组合的比例（%）
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	货币资金和结算备付金合计	3,745,186.82	100.00
4	其他资产	-	-

5	合计	3,745,186.82	100.00
---	----	--------------	--------

5.2 其他投资情况说明

无。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

本基金首发净回收资金已使用完毕，基金第一次扩募原始权益人深圳市深圳港物流发展有限公司通过不动产证券投资基金发行获得净回收资金共计 1.83 亿元。2025 年 6 月 23 日，原始权益人已将回收资金用途变更为投资广东省广州市黄埔区高标准仓储物流项目。截至 2025 年 12 月 31 日，募集资金尚未使用。

§ 7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
陈锦达	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	11 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	-	9 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	硕士

					不动产项目投资运营管理和不动产研究工作。	
林贇聪	本基金的基金经理	2024 年 8 月 26 日	-	7 年	2018 年起任职于保利湾区投资发展有限公司财务管理部。2023 年 8 月加入红土创新基金管理有限公司基础设施投资部,负责不动产运营管理。	学士

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位:份

报告期期初不动产基金份额总额	953,629,628.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	953,629,628.00

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

无。

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 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

11.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

11.3 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

2026 年 1 月 22 日