

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 4 季度报告

2021 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：2022 年 01 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 2022 年 01 月 21 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 10 月 01 日起至 2021 年 12 月 31 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 |
| 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 06 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 10 月 1 日-2021 年 12 月 31 日） |
|--------------------|---------------------------------------|
| 1. 本期收入 | 31,238,848.90 |
| 2. 本期净利润 | 10,795,030.85 |
| 3. 本期经营活动产生的现金流量净额 | 62,936,576.85 |

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 | 21,104,426.36 | 0.0264 | - |

| | | | |
|------|---------------|--------|---|
| 本年累计 | 47,308,398.90 | 0.0591 | - |
| - | - | - | - |

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 | 10,795,030.85 | - |
| 本期折旧和摊销 | 12,386,003.80 | - |
| 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 | 23,181,034.65 | - |
| 调增项 | | |
| - | - | - |
| 调减项 | | |
| 1-金融资产相关调整(租赁收入 直线法调整) | -2,168,025.52 | - |
| 2-预留资本性支出 | -306,623.66 | - |
| 3-不可预见费用 | -663,461.54 | - |
| 4-未来合理期间内的运营费用 | -90,653.80 | - |
| 5-期初现金余额 | 1,152,156.23 | - |
| 本期可供分配金额 | 21,104,426.36 | - |

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当期营业收入的 1%，对应本报告期内预留金额为人民币 306,623.66 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（包括 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 12 月 31 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 2021 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 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 | 27,592,535.36 | 87.24 | - | - |
| 3 | 综合管理服务收入 | 4,036,733.93 | 12.76 | - | - |
| - | 其他收入 | - | - | - | - |
| - | 合计 | 31,629,269.29 | 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 2021 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 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 | 22.10 | - | - |
| 2 | 运营管理服务费 | 1,226,911.50 | 4.30 | - | - |
| 3 | 税金及附加 | 2,678,096.95 | 9.38 | - | - |
| 4 | 管理费用 | 559,752.80 | 1.96 | - | - |
| 5 | 财务费用及利息支出 | 17,766,459.06 | 62.26 | - | - |

| | | | | | |
|---|--------|---------------|--------|---|---|
| - | 其他成本费用 | - | - | - | - |
| - | 合计 | 28,537,465.05 | 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10月1 日至2021年 12月31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% | | 75.80% | - |
| 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 | | 87.14% | - |

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 36,945,622.31 元。

经营活动现金流入 52,480,746.99 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 51,521,323.63 元，收到的其他与经营活动有关的现金 959,423.36 元。

经营活动现金流出 15,535,124.68 元，其中支付的各项税费 13,185,462.94 元，支付的其他与经营活动有关的现金 2,349,661.7 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 | 874,865.63 |
| 4 | 其他资产 | 93.61 |
| 5 | 合计 | 874,959.24 |

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合**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

| 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 | 93.61 |
| 4 | 待摊费用 | - |

| | | |
|---|----|-------|
| 5 | 其他 | - |
| 6 | 合计 | 93.61 |

§ 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。 |
| 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 | 香港理工大学硕士。2014年 |

| | | | | | | |
|-----|----------|----------------|---|-----|---|---|
| | | | | | 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。 | 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。 |

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

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。

报告期内公募基金发生费用金额 695,670.88 元，资产支持计划发生费用金额 695,667.20 元，截止报告期末均未支付。

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。

报告期内公募基金发生费用金额 46,378.12 元，资产支持计划未发生费用，截止报告期末未支付。

3. 报告期内外部管理机构费用收取情况

(1) 运营管理服务费

每一项目公司每年度应向外部管理机构支付的运营管理服务费计算方法如下：

$$H = E \times K \times L$$

H 为该项目公司对应的年度运营管理服务费

E 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）

K 为该项目公司适用的该年度运营管理服务费费率

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对应的运营业绩指标（具体见下文），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%，则自下一年度起该项目公司适用的 K 调整为 4%。

每一项目公司对应的运营管理服务费按年度核算和计提，具体按公募基金在该年度内间接持有该项目公司股权的天数计算。在《基金合同》生效的次年起每年 3 月 1 日后第一个专项计划普通分配兑付日起五个工作日内，由项目公司向外部管理机构支付上一年度的运营管理服务费。

(2) 运营奖励费

运营奖励费累进计算。

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，则该项目公司应将其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%作为运营奖励费支付给外部管理机构；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%，则该项目公司应将其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%作为运营奖励费支付给外部管理机构；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%，则该项目公司还应将其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%作为运营奖励费支付给外部管理机构，具体运营奖励费累进计算比例如下所示：

| 区间 | 运营奖励费比例 |
|--|---------|
| 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 | |
| $A \leq X$ | 0 |
| $100\%X < A \leq 125\%X$ | 13% |
| $125\%X < A \leq 150\%X$ | 25% |

| | |
|---------|-----|
| A>150%X | 45% |
|---------|-----|

报告期内外部管理机构发生运营管理服务费金额 1,227,364.62 元,运营奖励费金额 447,780.24 元,截止报告期末未支付。

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

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。

在本报告期内,本基金项目公司,即深圳市盐港现代物流发展有限公司完成对深圳市盐港现代物流运营有限公司的吸收合并,深圳市盐港现代物流运营有限公司主体注销,深圳市盐港现代物流发展有限公司主体存续并继承深圳市盐港现代物流运营有限公司全部债权、债务等。

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 12 月 31 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

1、宏观经济

（1）经济环境持续向好

经受复杂严峻的国内外环境及疫情汛情等多重考验后，国民经济持续恢复发展，经济结构调整优化，质量效益稳步提升，国内消费保持稳定增长。前三季度，我国国内生产总值 823,131 亿元，同比增长 9.8%，社会消费品零售总额 318,057 亿元，同比增长 16.4%。

深圳作为核心一线城市，其经济规模继续稳居全国前三。

（2）进出口贸易再创佳绩

2021 年前三季度，全国货物进出口较快增长，贸易结构持续改善。货物进出口总额 283,264 亿元，同比增长 22.7%，其中出口 155,477 亿元，增长 22.7%；进口 127,787 亿元，增长 22.6%。

面对复杂多变的全球贸易形势，深圳持续优化口岸营商环境，推动外贸高质量发展，2021 年前 11 个月，深圳货物贸易进出口规模达到 3.16 万亿元，已超过 2020 年全年 3.05 万亿元的规模，连续第 13 个月实现正增长，民营企业进出口规模稳居全国各大外贸城市首位。

（3）政策环境

一方面，仓储用地供应持续收紧，纵观 2021 年，深圳市出让的仓储用地合计不足百亩，在土地集约利用的政策环境下，未来仓储用地的供应有限，整体市场供不应求的态势或将扩大。

另一方面，深圳出台了《深圳海关 2021 年稳外贸稳外资十八条措施》《深圳海关 2021 年促进跨境贸易便利化若干措施的通告》等一些列相关政策，上述政策为进出口贸易营造了更好的发展环境，将有利于推动进出口贸易规模进一步壮大。

2、行业情况

经济的稳步恢复以及居民消费和制造业稳中向好的态势为仓储物流基础设施的需求提供了稳固的支撑。

2021 年下半年，受到双十一大促以及新年前后消费季节性增长的影响，高标准仓储物流市场迎来一轮小高峰。分区域来看，不同区域、城市仓储物流资源分布不均，相比而言，核心一线城市物流地产市场仍将保持较强的韧性。

深圳仓储物流基础设施市场方面，得益于电商和第三方物流需求的稳定增长，深圳高标准仓储物流基础设施市场保持较好的租金水平，租金水平逐渐有所提高，空置率也将保持低位。随着疫情得到有效控制，2021 年下半年进出口需求持续增长，叠加国内外节日需求带来的传统物流旺季，深圳保税仓储物流需求活跃，市场空置率持续走低。

3、市场展望

短期之内，项目将继续受益于进出口贸易规模快速扩张，市场对保税仓储物流设施持续保持旺盛需求，租金水平稳中求升。

中长期来看，存在全球疫情仍然此起彼伏、地缘政治不稳定问题持续加剧、各国政策不确定性持续展现等可能性，世界经济复苏困难，外部环境更趋复杂严峻，我国外贸发展面临的不稳定、不确定性因素依然较多，但是考虑到国内疫情得到有效控制，国民经济持续恢复发展，进口有望保持基本稳定。

项目地处全国进出口贸易规模前三的城市——深圳，毗邻的盐田港是全球集装箱吞吐量最大的单一港区，是华南地区集装箱枢纽港，亦是全球最繁忙的集装箱码头之一，在区域经济和全球外贸运输网络中发挥着举足轻重的作用，从地理区位上的具备无可替代的优势，同时叠加仓储物流资源新增供给受限的情况，预计未来项目能够保持平稳运营。

§ 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

2022 年 01 月 22 日