

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 4 季度报告

2024 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：2025 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 2025 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 2024 年 10 月 01 日起至 2024 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
公募 REITs 合同更新生效日 (第一次扩募)	2023 年 6 月 2 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
首次发行份额	800,000,000.00 份
第一次扩募发售份额	153,629,628.00 份
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

注：1、基金管理人信息披露事务负责人姓名：殷喆，红土创新基金管理有限公司督察长，联系电话：0755-33011858；邮箱：yinz@htcxfund.com。

2、外部管理机构信息披露事务负责人姓名：谢章生，深圳市深圳港物流发展有限公司总经理，联系电话：0755-25293990；邮箱：xiezs@ytport.com。

3、基金管理人的注册地址：广东省深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室；办公地址：深圳市南山区海德三道 1066 号深创投广场 48 层；邮政编码：518048；法定代表人：阮菲。

4、资产支持证券管理人的注册地址：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；办公地址：深圳市南山区海德三道 1066 号深创投广场 48 层；邮政编码：518048；法定代表人：何琨。

5、基金托管人的注册地址：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；邮政编码：518040；法定代表人：缪建民。

6、原始权益人：深圳市深圳港资本有限公司；注册地址及办公地址：深圳市盐田区盐田街道沿港社区盐田港进港三路翡翠岛广场 1901；邮政编码：518083；法定代表人：张祖欣。

7、原始权益人：深圳市深圳港物流发展有限公司；注册地址：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：518083；法定代表人：谢章生。

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 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	31,101,903.83
2. 本期净利润	9,814,705.40
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	-1,292,444.84

注：为提高项目公司资金收益，四季度项目公司申购赎回货币基金，该事项影响经营活动净现金流量-19,153,587.55 元，剔除该事项的本期经营活动产生的现金流量净额为 17,861,142.71 元。

3.2 其他财务指标

本期年化现金流分派率为 4.67%，本年截至报告期末累计可供分配金额的现金流分派率为 4.88%。

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	22,664,719.16	0.0238	-
本年累计	94,774,853.96	0.0994	-
2023 年	97,182,027.60	0.1019	-
2022 年	86,947,616.70	0.1087	-

注：截至 2024 年 12 月 31 日，本基金 2024 年累计实现可供分配金额 94,774,853.96 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 年度全年可供分配金额为 91,874,665.78 元，完成预测的 103.16%。

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	24,260,095.90	0.0254	-
本年累计	122,998,409.67	0.1290	-
2023 年	131,279,549.32	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。2024 年 8 月 12 日、2024 年 8 月 13 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 47,843,350.61 元，收益分配基准日为 2024 年 6 月 30 日，为 2024 年度第二次分红。2024 年 11 月 8 日、2024 年 11 月 11 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 24,260,095.90 元，收益分配基准日为 2024 年 9 月 30 日，为 2024 年度第三次分红。

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	9,814,705.40	-
本期折旧和摊销	14,959,330.77	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-2,029,312.08	-
本期税息折旧及摊销前利润	22,744,724.09	-
调增项		
1-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	1,135,927.83	-
调减项		
1-预留资本性支出	-290,932.76	-
2-不可预见费用	-925,000.00	-
本期可供分配金额	22,664,719.16	-

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 290,932.76 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 925,000.00 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

一、对报告期内重要基础设施项目运营情况的说明

报告期内，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。截至 2024 年 12 月 31 日，项目综合出租率为 94.15%，其中现代物流中心为 93.00%，世纪物流园为 100.00%。2024 年度平均出租率为 92.12%，其中现代物流中心为 90.57%，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）。本季度到期租赁面积为 30,908.20 平方米，签署租赁面积为 43,535.10 平方米，截至 2024 年 12 月 31 日，项目季度末出租率为 93.00%，季度末仓库及配套的有效租金单价分别为 1.26 元/平方米/天及 1.76 元/平方米/天，租赁期限 0.09-14.83 年不等，当季度租金收缴率为 98.24%。

2024 年以来，持续受进出口贸易形势波动影响，对以欧美贸易为主的盐田综合保税区造成了一定影响，主要体现为入区货量的波动，区内仓储物流空仓增加及客户退租增加，和入区货车的数量产生波动。针对这种影响，管理人与运营管理机构从 2024 年起持续推进“根据市场情况适时调整价格体系、稳住已有客户、拓展新业态客户、提升园区服务体验”等多种措施，在 2024 年第四季度现代物流中心成功引入“保税+”业务客户，实现出租率的回升，较 2024 年第三季度由 88.26% 上升至 93.00%。后续将管理人将协同运营管理机构持续推进上述措施，为应对 2025 年市场新的变化做好相关预案。

价格方面，盐田综合保税区内各竞品高标准常温保税仓租金水平因硬件条件、所处楼层、管理水平等因素差异而不同，2023 年末仓库市场租金介于 39.50-41.50 元/平方米/月之间；至 2024 年末，区域仓库市场租金介于 32.00-40.00 元/平方米/月之间。

现代物流中心项目与深圳港集团所签署租赁合同正常履行完四个租赁年度，第四个租赁年度仓库租金为 40.14 元/平方米/月。根据合同约定并结合 2023 年-2024 年市场租金的变化，经基金

管理人与深圳港集团的多次沟通后，与深圳港集团磋商达成一致，最终确定第五个租赁年度仓库租金为 37.91 元/平方米/月。深圳港集团 2024 年末租金水平虽较 2023 年末租金有所下调，但符合整体的市场趋势，同时租金水平的降价幅度小于市场整体调整情况。

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）。本季度无到期租赁面积及签署租赁面积，截至 2024 年 12 月 31 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%。

二、报告期以及上年同期基础设施项目整体运营指标

（一）基础设施项目名称：深圳市盐港现代物流发展有限公司（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（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日）/报告期末（2023 年 12 月 31 日）	同比（%）
				指标数值	指标数值	
1	可出租面积	可供出租面积	平方米	266,113.32	266,113.32	0.00
2	实际出租面积	实际出租面积	平方米	247,490.30	253,112.00	-2.22
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	93.00	95.11	-2.22
4	有效租金单价	报告期内有效租金单价（含税）	元/平方米/天	仓库：1.26 配套：1.76	仓库：1.30 配套：1.77	仓库： -3.08 配套： -0.56
5	租金收缴率	实收租金/应收租金	%	98.24	100.00	-1.76
6	加权剩余租期	$\sum \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租赁面积} / \text{租赁总面积}$	天	仓库：493 配套：761	仓库：635 配套：1,056	仓库： -22.36 配套： -27.94

注：加权剩余租期相关数据变动主要源于本期末较上期末整体租赁合同剩余租期缩短，属于正常

经营变动。

(二) 基础设施项目名称：深圳市盐港世纪物流发展有限公司（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（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日）/报告期末（2023 年 12 月 31 日）	同比（%）
				指标数值	指标数值	
1	可出租面积	可供出租面积	平方米	52,427.79	52,427.79	0.00
2	实际出租面积	实际出租面积	平方米	52,427.79	52,427.79	0.00
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	100.00	100.00	0.00
4	有效租金单价	报告期内有效租金单价（含税）	元/平方米/天	仓库：1.29 配套：1.79	仓库：1.29 配套：1.79	仓库：0.00 配套：0.00
5	租金收缴率	实收租金/应收租金	%	100.00	100.00	0.00
6	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	仓库：882 配套：882	仓库：1,247 配套：1,247	仓库： -29.27 配套： -29.27

注：加权剩余租期相关数据变动主要源于本期末较上期末租赁合同剩余租期缩短 1 个自然年度。

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		上年同期	
		2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 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	25,113,283.08	81.54	27,843,925.97	82.17

2	综合管理服务收入	5,684,319.78	18.46	6,042,645.77	17.83
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	30,797,602.86	100.00	33,886,571.74	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。

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、深圳市盐港世纪物流发展有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 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	30,030,330.40	68.88	41,929,243.26	73.61
2	投资性房地产折旧及摊销	7,981,767.57	18.31	7,981,767.58	14.01
3	税金及附加	3,299,370.54	7.57	3,556,114.53	6.24
4	运营管理服务费	1,264,152.39	2.90	2,156,236.91	3.79
5	管理费用	1,023,857.85	2.35	1,335,461.22	2.34
6	其他成本费用	-	-	-	-
7	合计	43,599,478.75	100.00	56,958,823.50	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、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 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 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%	%	69.98	70.08

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	%	82.83	80.36
---	----------	---	---	-------	-------

注：无。

4.2.4 重要基础设施项目公司的主要资产负债科目分析

基础设施项目名称：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）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	857,132,926.63	882,207,774.55	-2.84
主要负债科目				
1	长期借款	1,136,660,000.00	1,136,660,000.00	0.00

基础设施项目名称：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）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	236,090,147.15	242,942,369.51	-2.82
主要负债科目				
1	长期借款	246,930,000.00	246,930,000.00	0.00

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

一、经营活动现金流的归集、管理、使用的情况

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 19,677,177.68 元。

经营活动现金流入 34,373,734.95 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 34,251,727.75 元，取得利息收入收到的现金为 111,131.91 元，收到其他与经营活动有关的现金为 10,875.29 元。

经营活动现金流出 14,696,557.27 元，其中支付的各项税费为 14,118,042.44 元，支付其他与经营活动有关的现金为 578,514.83 元。

二、来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况

报告期内，从基础设施项目的主要租户及租赁面积来看，本基金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。

1、现代物流中心项目

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%。深圳港集团是盐田港港口的建设投资商、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，深圳港集团对底层基础设施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，因此自建了包括基础设施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。因此，深圳港集团对于盐田港现代物流中心项目的需求大于其可租赁面积的 50%。基于市场需求，考虑到还有众多的非关联方租户亦对盐田港现代物流中心项目有需求，因此项目公司将不到 50%的可租赁面积租赁予深圳港集团，其他面积均租赁予其他非关联租户。报告期内，项目租赁合同正常履行至第五个租赁年度，具体情况详见“4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明”。

2、世纪物流园项目

世纪物流园项目租赁面积 52,427.79 平方米，唯一租赁客户为深圳盐田港物流服务有限公司，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。

深圳盐田港物流服务有限公司的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，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。报告期内，项目租赁合同正常履行至第三个租赁年度。

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	3,284,876.80
4	其他资产	—
5	合计	3,284,876.80

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 5.5 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 7 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 5 名。

红土创新基金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	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	限		
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	—	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
林赞聪	本基金的 基金经理	2024 年 8 月 26 日	—	6 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, 负责基础设施运营管理。	学士

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 824,525.16 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 824,525.16 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 1,340,001.54 元，其中第一部分浮动管理费 1,183,404.54 元，第二部分浮动管理费 156,597.00 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 54,968.16 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”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 12 月 31 日，本基金持有的两个基础设施项目综合出租率为 94.15%，其中现代物流中心为 93.00%，世纪物流园为 100.00%，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、宏观经济运行延续回升态势

2024 年 1-11 月，深圳扎实推动高质量发展。1-11 月，市场销售持续回升，全市社会消费品零售总额 9,682.86 亿元，同比增长 1.5%；大规模以旧换新带动限额以上单位家用电器和音像器材类、通讯器材类零售额分别增长 26.1%、2.7%；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 13.5%。同时，1-11 月，全市固定资产投资同比增长 2.1%；其中，工业投资增势强劲，增长 23.8%。存量政策和增量政策的组合效应继续显现，经济运行延续回升态势。

2、深圳市进出口数据历史同期新高，增长近两成

2024 年 1-11 月，深圳市进出口 4.11 万亿元，同比增长 17.4%。其中，出口 2.59 万亿元，增长 16%；进口 1.52 万亿元，增长 19.8%。从贸易方式看，一般贸易、保税物流均呈两位数增长。今年 1-11 月，一般贸易进出口 2.27 万亿元，增长 21.1%，占同期深圳进出口总值的 55.2%；保税物流进出口 1.04 万亿元，增长 26.4%，占同期深圳进出口总值的 25.4%；加工贸易进出口 7,717.8 亿元，下降 0.8%。

除欧盟和英国外，深圳市对主要贸易伙伴进出口均呈两位数增长。前 11 个月，东盟、香港地区、美国是深圳市前三大贸易伙伴，分别进出口 6,840 亿元、6,420.4 亿元、4,280.6 亿元，分别增长 24%、12.2%、11.5%；对四至七位的台湾地区、欧盟、韩国、日本进出口分别增长 18.2%、7.9%、24.3%、17.8%；印度、澳大利亚、英国分列八到十位，进出口分别增长 10.3%、12.9%、1.3%。前十大贸易伙伴合计占 77.2%。同期，对共建“一带一路”国家进出口 1.43 万亿元，增长 21.5%；对 RCEP 其他成员国进出口 1.14 万亿元，增长 22.2%。

3、物流业务继续回升，预期稳中向好

2024 年四季度以来物流业务继续回升，预期稳中向好。10 月份，随着政策“组合拳”持续发力，稳资金、稳预期、稳需求等各项措施逐步落实，中国物流业景气指数回升至 52.6%保持在景

气区间。11 月份，随着行业物流总体向好，大部分业务总量指数处于扩张区间，中国物流业景气指数继续回升至 52.8%。12 月份，物流活跃度继续增强，行业物流总体处在扩张区间但有所分化，中国物流业景气指数为 53.1%，为本年度新高。

二、行业走势

现代物流中心项目属于港口高标准仓储物流行业。港口行业方面，2024 年 1-11 月，全国港口完成货物吞吐量 160.41 亿吨，同比增长 3.4%；其中，外贸货物吞吐量 49.56 亿吨，同比增长 7.3%；完成集装箱吞吐量 30,455 万标准集装箱，同比增长 7.3%。

2024 年，深圳港集装箱吞吐量累计完成 3,339 万标箱、增长超 11%，增幅为近十年最高值。其中，外贸集装箱吞吐量首次突破三千万标箱，增幅达两位数；外贸班轮航线新增 27 条，累计达到 275 条。“粤港澳大湾区组合港”开通组合港航线达到 43 条，实现大湾区内地九市和全省七大关区组合港全覆盖，获批扩大启运港退税政策，离境港调整为深圳全港。

受到目前宏观经济、贸易结构调整、地缘政治事件等综合影响，项目所处深圳仓库物流行业空置率处于相对稳定水平。在市场价格方面，区域市场平均租金小幅下滑。在供给方面，区域仓储新增供应相对较少；在需求方面，传统客户贸易结构持续调整，部分行业受景气度差异影响的企业，处于积极布局并调整物流仓储节点。

三、市场展望

2024 年四季度，中国外贸经济向好的态势明显，前 11 个月深圳对东盟、拉美地区、共建“一带一路”国家和 RCEP 其他成员国等进出口增长较快。未来，深圳预计将继续加强与新兴市场的贸易合作，拓展市场空间，降低对传统市场的依赖，实现市场多元化发展。

外贸政策上，深圳在推动跨境电商健康持续发展方面，未来将进一步扩大跨境电商零售出口阳光化申报试点范围，建立阳光化试点企业名单并提供综合性便利措施。

随着深圳经济的持续发展以及产业结构的优化升级，2025 年深圳仓储物流市场规模有望继续保持稳定。一方面，制造业和商贸业的进出口形势保持稳定将带来稳定的仓储物流需求，企业为了提高供应链效率，将加大对仓储设施和物流服务的投入和物流节点的调整。另一方面，跨境电商等外贸新业态将继续保持快速发展，成为推动深圳进出口市场增长的新引擎，如市场采购贸易、保税维修等也将为进出口市场注入新活力，也将对区域仓储物流市场提供新增需求。

§ 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

根据现代物流中心项目与深圳港集团有限公司签署的租赁合同，深圳港集团合计租赁面积为 116, 327. 80 平方米(其中仓库租赁面积为 92, 419. 00 平方米,办公租赁面积为 23, 908. 80 平方米)，占现代物流中心项目可租赁面积的 44%，租赁期限为 2020 年 10 月 14 日至 2026 年 10 月 31 日。2024 年 10 月 31 日，现代物流中心项目与深圳港集团所签署合同正常履行完四个租赁年度，第四个租赁年度仓库租金为 40. 14 元/平方米/月，配套办公租金为 53. 52 元/平方米/月。根据合同约定，经与深圳港集团磋商达成一致，最终确定第五个租赁年度仓库租金为 37. 91 元/平方米/月，配套办公租金为 50. 55 元/平方米/月。

本基金首次发行募集资金已于 2022 年完成使用，2023 年第一次扩募募集资金拟用于盐田综合保税区南片区内的“盐保二十一号仓、盐保二十三号仓、南区 24 号地块仓库”的专项更新改造项目，具体情况如下：

类别	募集资金投资项目情况
项目名称	盐田综合保税区南片区仓库旧改
项目总投资（亿元）	14.4
建设内容和规模	建设 24 万平方米综合仓库
前期工作进展	获批准列入“十四五”允许拆除重建区
（拟）开工时间	尚未开工
拟使用募集资金规模	1.83 亿元
募集资金投入项目的具体方式	募集资金作为更新改造的项目资本金

截止报告期末，因拟投旧改项目尚未开工，募集资金尚未使用。

§ 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

2025 年 1 月 22 日