

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
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 1 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
基金简称	红土创新深圳安居 REIT
场内简称	红土创新深圳安居 REIT
基金主代码	180501
交易代码	180501
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 8 月 22 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	500,000,000.00 份
基金合同存续期	基金合同生效日(含该日)起至 2088 年 6 月 25 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	2022 年 8 月 31 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过基础设施资产支持专项计划持有基础设施项目公司全部股权及间接持有由项目公司直接持有的基础设施资产，资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施项目增值为主要目的。

投资策略

（一）基础设施项目投资策略

1、专项计划投资策略

专项计划投资的基础设施项目包括：安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目及因本基金扩募或其他原因所持有的其他符合《基础设施基金指引》和中国证监会其他规定的基础设施项目；

在满足相关法律法规及政策规定并经基金份额持有人大会有效决议的前提下，项目公司股东可以对外申请并购贷款收购基础设施项目或对外申请经营性贷款。针对并购贷款和经营性贷款，可以以项目公司自有资产为债权人设定抵押、质押等担保。

2、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、深圳市发展情况、保障性租赁住房的行业环境及竞争格局情况、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情况，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，合理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。

3、基础设施项目运营管理策略

本基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并有权聘请具备丰富保障性租赁住房基础设施运营管理经验的运营管理机构根据基金合同、《运营管理服务协议》的约定承担基础设施项目运营管理职责，通过主动管理，积极提升基础设施项目的运营业绩表现。本基金关于基础设施项目的具体运营管理安排详见招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”。

4、基础设施项目的更新改造策略

基金管理人聘请运营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。

（二）基金扩募收购策略

	本基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他优质保障性租赁住房类型的基础设施资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。 本基金存续期间扩募的，基金管理人应当按照《公募基金运作办法》第四十条以及基金合同相关规定履行变更注册等程序，并在履行变更注册程序后，提交基金份额持有人大会投票表决。在变更注册程序履行完毕并取得基金份额持有人大会表决通过后，基金管理人根据中国证监会、证券交易所等相关要求履行适当程序启动扩募发售工作。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金的扩募提供专业服务。 （三）基金投资策略 1、固定收益资产投资策略 在本基金存续期间，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。 2、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，并使得基金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。 3、其他事项 如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人将在履行法律法规或监管机构认可的适当程序后，可以将其纳入投资范围。
业绩比较基准	无。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和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%以上的合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 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	深圳市房屋租赁运营管理有 限公司	-

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

2、外部管理机构信息披露事务负责人姓名：庄立川；职务：深圳市房屋租赁运营管理有限公司党委委员、副总经理；联系电话：0755-83080401；电子邮箱：zhuanglic@szrcaj.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、资产支持证券托管人的注册地址：深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦；办公地址：深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦；邮政编码：518000；法定代表人：王小青。

7、运营管理机构注册地址：深圳市福田区福保街道益田路 1005 号益田大厦 A 栋、B 栋裙楼 401；办公地址：深圳市福田区福保街道益田路 1005 号益田大厦 A 栋、B 栋裙楼 401；邮政编码：518000；法定代表人：彭立军。

8、原始权益人深圳市安居集团有限公司的注册地址：深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27F-29F（27 楼-29 楼）；办公地址：深圳市南山区粤海街道高新社区科苑南路 3156 号深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 60-64 层；邮政编码：518000；法定代表人：赵宏伟。

9、原始权益人深圳市福田区安居有限公司的注册地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦 1 号楼 1001；办公地址：深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27 楼；邮政编码：518034；法定代表人：张博。

10、原始权益人深圳市罗湖安居有限公司的注册地址：深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 号罗湖商务中心 39 楼整层；办公地址：深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 号罗湖商务中心 39 楼；邮政编码：518000；法定代表人：江向平。

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：安居百泉阁项目

基础设施项目公司名称	深圳市安居百泉阁管理有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	提供住房租赁服务
基础设施项目地理位置	深圳市福田区安托山片区,地处侨香三道与安托山六路交汇处

基础设施项目名称：安居锦园项目

基础设施项目公司名称	深圳市安居锦园管理有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	提供住房租赁服务
基础设施项目地理位置	深圳市罗湖区笋岗片区,地处田西路与宝田路交汇处以东

基础设施项目名称：保利香槟苑项目

基础设施项目公司名称	深圳市安居鼎吉管理有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	提供住房租赁服务
基础设施项目地理位置	深圳市大鹏新区,坐落于大鹏办事处鹏飞路南侧

基础设施项目名称：凤凰公馆项目

基础设施项目公司名称	深圳市安居鼎吉管理有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	提供住房租赁服务
基础设施项目地理位置	深圳市坪山区碧岭街道,坐落于碧沙北路以西龙勤路以南

§ 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	13,328,325.01
2. 本期净利润	5,607,903.11
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	12,343,592.24

3.2 其他财务指标

本期年化现金流分派率为 2.89%、截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率为 2.98%。

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	12,023,947.33	0.0240	—
本年累计	49,380,902.19	0.0988	—
2023 年	51,096,349.04	0.1022	—
2022 年	21,077,623.08	0.0422	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

注：报告期内可供分配金额较上年同期上涨 11.14%，主要是由于在实际经营活动中部分租金提前预收、部分中介机构费计提支付跨季度导致调整项变化对可供分配金额产生的影响，为正常经营活动产生的波动。

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	11,909,906.75	0.0238	—
本年累计	61,489,680.54	0.1230	—
2023 年	45,949,780.23	0.0919	—

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	5,607,903.11	—
本期折旧和摊销	5,362,126.11	—
本期利息支出	—	—
本期所得税费用	21,557.82	—
本期税息折旧及摊销前利润	10,991,587.04	—
调增项		
1-应收和应付项目的变动	1,435,804.96	—
2-使用以前期间预留的运营费用	1,877,628.73	—

调减项		
1-预留资本性支出	-72,089.06	-
2-不可预见费用	-175,000.00	-
3-未来合理期间内的运营费用	-2,033,984.34	-
本期可供分配金额	12,023,947.33	-

注：1、应收和应付项目的变动包括应收账款、预付账款、待抵扣进项税、应付账款、预收账款、应交税费、应付管理人报酬、应付托管费和应付中介机构费的变动。

2、未来合理的相关支出预留包括预留资本性支出、不可预见费用及未来合理期间内的运营费用。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含税租金收入的 0.5%，对应本报告期内预留金额为人民币 72,089.06 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 175,000.00 元；未来合理期间内的运营费用包括未来合理期间内需要支付的本期管理人报酬、托管费、中介机构费及税费等。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

一、对报告期内重要基础设施项目运营情况的说明

本基金持有安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目 4 个保障性租赁住房项目，分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区，运营起始时间分别为 2022 年 1 月、2021 年 11 月、2020 年 7 月和 2020 年 11 月。基础设施资产项目建筑面积合计 13.47 万平方米，共计 1,830 套保障性租赁住房、9 间商铺以及 510 个停车位。其中，深圳市安居百泉阁管理有限公司持有安居百泉阁项目 594 套保障性租赁住房、9 间商铺及 294 个停车位物业产权；深圳市安居锦园管理有限公司持有安居锦园项目 360 套保障性租赁住房及 216 个停车位物业产权；深圳市安居鼎吉管理有限公司持有保利香槟苑项目 210 套保障性租赁住房以及凤凰公馆项目 666 套保障性租赁住房物业产权。

2024 年 4 季度，本基金持有的基础设施资产完成总收入 13,227,350.05 元，其中保障性租赁住房租金收入 12,627,146.42 元，配套商业租金收入 347,543.09 元，配套停车场租金收入

252,660.54 元。

截至 2024 年 12 月 31 日,按建筑面积占比,安居百泉阁项目保障性租赁住房出租率为 95.82%、配套商业出租率为 94.12%、配套停车场出租率为 100%;安居锦园项目保障性租赁住房出租率为 95.88%、配套停车场出租率为 100%;保利香槟苑项目保障性租赁住房出租率为 90.79%;凤凰公馆项目保障性租赁住房的出租率为 98.63%。保障性租赁住房整体出租率为 96.29%。

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: 安居百泉阁项目-保障性租赁住房

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	可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	39,301.32	39,301.32	0.00
2	实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	37,660.42	38,251.97	-1.55
3	出租率	期末实际出租面积/可供出租面积	%	95.82	97.33	-1.51
4	平均租金单价(含税)	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	60.73	60.73	0.00
5	租金收缴率	期末实收租金/应收租金	%	100.00	99.89	0.11
6	加权平均剩余租期	Σ 租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积	天	60	426	-85.92

注:加权平均剩余租期同比下降 366 天,降幅为 85.92%。相关数据变动主要源于本期末较上期末集中配租房屋租赁合同剩余租期缩短 1 个自然年度。

(二) 基础设施项目名称: 安居百泉阁项目-商铺

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	同比(%)
----	------	-------------	------	---	---	-------

				年 12 月 31 日)	(2023 年 12 月 31 日)	
				指标数值	指标数值	
1	可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	414.11	414.11	0.00
2	实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	389.77	414.11	-5.88
3	出租率	期末实际出租面积/可供出租面积	%	94.12	100.00	-5.88
4	平均租金单价 (含税)	Σ 单套商铺月租金/Σ 单套商铺计租面积	元/平方米 /月	366.79	366.45	0.09
5	租金收缴率	期末实收租金/应收租金	%	97.85	99.97	-2.12
6	加权平均剩余租期	Σ 租约 i 的剩余租期* 租约 i 的租约面积/租约总面积	天	362	497	-27.16

(三) 基础设施项目名称：安居百泉阁项目-停车场

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	可供出租面积	期末可供出租面积	个	294	294	0.00
2	实际出租面积	期末实际出租面积	个	294	294	0.00
3	出租率	期末实际出租面积/可供出租面积	%	100	100	0.00
4	平均租金单价 (含税)	Σ 单个车位月租金/Σ 单个车位计租面积	元/个/月	180	180	0.00
5	租金收缴率	期末实收租金/应收租金	%	100	100	0.00

6	加权平均剩余租期	租约剩余租期	天	59	60	-1.67
---	----------	--------	---	----	----	-------

注：停车场由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司整租

（四）基础设施项目名称：安居锦园项目-保障性租赁住房

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	可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	26,948.60	26,948.60	0.00
2	实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	25,837.05	26,207.51	-1.41
3	出租率	期末实际出租面积/可供出租面积	%	95.88	97.25	-1.37
4	平均租金单价（含税）	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	45.06	45.06	0.00
5	租金收缴率	期末实收租金/应收租金	%	99.92	99.85	0.07
6	加权平均剩余租期	Σ 租约 i 的剩余租期* 租约 i 的租约面积/租约总面积	天	60	426	-85.92

注：加权平均剩余租期同比下降 366 天，降幅为 85.92%。相关数据变动主要源于本期末较上期末集中配租房屋租赁合同剩余租期缩短 1 个自然年度。

（五）基础设施项目名称：安居锦园项目-停车场

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	可供出租面积	期末可供出租面积	个	216	216	0.00

2	实际出租面积	期末实际出租面积	个	216	216	0.00
3	出租率	期末实际出租面积/可供出租面积	%	100	100	0.00
4	平均租金单价（含税）	Σ 单个车位月租金/ Σ 单个车位计租面积	元/个/月	180	180	0.00
5	租金收缴率	期末实收租金/应收租金	%	100	100	0.00
6	加权平均剩余租期	租约剩余租期	天	59	60	-1.67

注：停车场由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司整租

（六）基础设施项目名称：保利香槟苑项目-保障性租赁住房

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	可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	16,457.28	16,457.28	0.00
2	实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	14,941.42	16,376.64	-8.76
3	出租率	期末实际出租面积/可供出租面积	%	90.79	99.51	-8.72
4	平均租金单价（含税）	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	16.74	14.69	13.96
5	租金收缴率	期末实收租金/应收租金	%	99.92	99.99	-0.07
6	加权平均剩余租期	Σ 租约 i 的剩余租期* 租约 i 的租约面积/租约总面积	天	718	393	82.70

注：加权平均剩余租期同比增加 325 天，增幅为 82.70%。主要原因为项目于 2024 年完成部

分到期房屋租赁合同的集中续签，续签租期为 3 年。

(七) 基础设施项目名称：凤凰公馆项目-保障性租赁住房

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	可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	51,553.87	51,553.87	0.00
2	实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	50,847.76	51,177.53	-0.64
3	出租率	期末实际出租面积/可供出租面积	%	98.63	99.27	-0.64
4	平均租金单价（含税）	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	17.20	17.31	-0.64
5	租金收缴率	期末实收租金/应收租金	%	100.00	100.00	0.00
6	加权平均剩余租期	Σ 租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积	天	780	122	539.34

注：加权平均剩余租期同比增加 658 天，增幅为 539.34%。主要原因为项目于 2024 年完成全部到期房屋租赁合同的集中续签，续签租期为 3 年。

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：深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司

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	商铺收入	347,543.09	2.63	417,659.72	3.10
2	停车场收入	252,660.54	1.91	238,623.84	1.77
3	住宅收入	12,627,146.42	95.46	12,805,877.71	95.13
4	其他收入	-	-	-	-
5	合计	13,227,350.05	100.00	13,462,161.27	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：深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司

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	投资性房地产折旧及摊销	4,204,571.10	22.83	4,204,571.10	20.83
2	运营管理服务费	551,818.11	3.00	588,490.62	2.92
3	管理费用	95,890.50	0.51	291,907.64	1.45
4	利息费用	12,968,946.97	70.43	14,812,980.67	73.40
5	税金及附加	542,435.62	2.95	254,794.13	1.26
6	其他成本费用	50,646.58	0.28	28,538.12	0.14
7	合计	18,414,308.88	100.00	20,181,282.28	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：深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司

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	毛利率是衡量盈利能力的指标。毛利率=毛利润/营业收入*100%	%	63.70	64.22

2	息税折旧摊销前净利率	息税折旧摊销前净利率= (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	%	91.36	92.60
---	------------	---	---	-------	-------

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：深圳市安居百泉阁管理有限公司

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	380,753,992.43	387,975,880.55	-1.86
主要负债科目				
1	长期借款	291,550,299.71	291,550,299.71	0.00

基础设施项目名称：深圳市安居锦园管理有限公司

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	246,073,143.33	250,740,494.85	-1.86
主要负债科目				
1	长期借款	188,422,709.01	188,422,709.01	0.00

基础设施项目名称：深圳市安居鼎吉管理有限公司

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	259,870,193.46	264,799,238.22	-1.86
主要负债科目				
1	长期借款	195,854,029.76	195,854,029.76	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

三家基础设施项目公司分别开立了一个运营收支账户，三个账户均受托管人招商银行股份有限公司深圳分行监管。运营收支账户专门用于接收专项计划发放的借款（如有）、增资款项（如有）、基础设施项目运营收入以及承租人/运营客户支付的租赁保证金/运营保证金，并根据监管协议的约定对外支付相关费用和支出。

本基金持有的深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司，合并经营活动产生的现金流量净额共计 14,318,643.77 元。经营活动现金流入共计 14,743,438.85 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金共计 14,304,838.50 元，取得利息收入收到的现金共计 97,044.37 元，收到其他与经营活动有关的现金共 341,555.98 元。经营活动现金流出共计 1,669,338.82 元，其中购买商品、接受劳务支付的现金共计 631,607.13 元，其

中支付的各项税费共计 818,039.66 元，支付其他与经营活动有关的现金共计 219,692.03 元。

报告期内，从 4 个基础设施项目（安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目）的租赁面积来看，占比超过 10%的承租人只有一家，为荣耀终端有限公司，租赁面积 18,041.77 平方米，占安居百泉阁项目可租赁面积的 45.43%，占 4 个项目可租赁总面积的 13.40%；从租赁收入来看，荣耀终端有限公司在报告期内的租赁收入为 3,026,224.93 元，占安居百泉阁项目收入的 44.44%，占 4 个项目总收入 22.88%。荣耀终端有限公司承租安居百泉阁项目的保障性租赁住房，系根据配租程序，由福田区住建局确定配租结果，租金价格按住建部门确定的租金标准执行，定价依据充分、公允，相关程序合法合规。荣耀终端有限公司注册地为福田区，福田区政府根据企业引进政策，提供了政策住房优惠，配租多套保租房供其使用。荣耀终端有限公司最终入住人均是单位的雇员中符合配租条件且经深圳市、区住建部门认可的个人，最终收入来源均是个人，基础设施资产收入来源分散度较高。荣耀终端有限公司历史履约情况良好，具有持续经营能力，基础设施项目收入来源持续稳定。

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	2,319,944.73
4	其他资产	—
5	合计	2,319,944.73

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			
裴颖	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	—	9 年	曾先后任职于中国平安保险（集团）股份有限公司稽核监察项目中心、长城证券股份有限公司资产管理部。现担任红土创新基金管理有限公司基础设施投资部基金经理，具有 5 年以上基础设施项目投资管理经验。	硕士
皮姗姗	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	—	7 年	曾先后任职于盐田港国际资讯有限公司财务部、深圳市坪山人才安居有限公司财务部。现担任红土创新基金管理有限公司基础设施投资部基金经理，具有 5 年以上基础设施项目运营经验。	学士
胡定雨	本基金的基金经理	2024 年 8 月 26 日	—	6 年	曾先后任职于华润置地华南大区商业创新业态发展部和城市建设运营事业部、华西大区成都公	学士

					司东安湖大运场馆事业部、东北大区大连公司工程管理部、深圳大区城市运营事业部。现担任红土创新基金管理有限公司基础设施投资部基金经理，具有 5 年以上基础设施项目运营经验。	
--	--	--	--	--	--	--

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

本基金的管理费包括固定管理费和浮动管理费。

（一）固定管理费

1、基金管理人的管理费

基金管理人的管理费按最近一期基础设施基金年度报告披露的基础设施基金净值的 0.1%按日计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金净值为基数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

当年度的按最新一期年度报告披露的基金净值计提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。

报告期内发生应支付基金管理人的管理费 310,239.64 元，截至报告期末未支付。

2、计划管理人的管理费

计划管理人的管理费按最近一期基础设施基金年度报告披露的基础设施基金净值的 0.1%按日计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

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础设施基金年度报告披露的基础设施基金净值（若涉及基础设施基金扩募导致基础设施基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基础设施基金净值进行调整，分段计算），特别地，就专项计划设立当年，E 为基础设施基金设立时的募集规模

报告期内发生应支付资产支持计划管理人的管理费 310,239.64 元，截至报告期末未支付。

3、按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费

$$Z=Q \times 4\%$$

Z 为每季度以基础设施项目运营收入为基数计提的固定管理费

Q 为计提日所对应季度的经基金管理人与计划管理人确认的基础设施项目运营收入

就每年第一至三季度而言，每个自然季度后的第 10 个工作日内，运营管理机构与项目公司核对上一季度的基础设施项目运营收入，由项目公司在每个自然季度结束后的第 20 个工作日内向运营管理机构支付当季度固定管理费；就每年第四季度而言，项目公司于其年度财务审计报告正式出具后第 10 个工作日内，按照财务审计报告审定金额向运营管理机构支付第四季度固定管理费，第一至三季度经审计确认的固定管理费与此前项目公司已支付金额如有出入，则按多退少补原则与第四季度固定管理费同时结算。

当年度的按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费总额为该年度每季度应计提的固定管理费相加的总和。

报告期内发生应支付运营管理机构的固定管理费为 584,927.20 元，截至报告期末未支付。

（二）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运营收入为基数并结合该项目公司基础设施资产运营业绩目标计算的费用。为免疑义，当“基础设施项目运营收入”按本条约定作为浮动管理费的计算依据时，指项目公司实收到账的“因基础设施资产的运营、管理而取得的收入”（包括但不限于：保障性租赁住房的住宅租金收入、配套商业设施租金/运营收入、配套停车场停车费收入、广告位租金收入、临时摊位租金/运营收入；因基础设施资产的合法运营、管理而产生的其他收入）金额，且包含项目公司因取得该等收入而依法应当缴纳的各项税费（含销项增值税）。

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，运营业绩目标按照如下方式确定：

1、第一、二个自然年度的运营业绩目标确定方式

于基础设施基金设立日所在当个自然年度及下一个自然年度，该项目公司基础设施项目运营业绩目标以本基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》中记载的该自然年度（就基金设

立日所在当个自然年度而言，基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》对应的测算期间为当年度 7 月 1 日至 12 月 31 日）对应的预测运营收入（含税）为准。

其中，基金设立日所在自然年度剩余期限基础设施项目运营业绩目标进一步按以下规则进行推算：

基金设立日所在自然年度剩余期限指自基金设立日起（含当日），至 2022 年 12 月 31 日止（含当日）的期间，即“2022 年度运营期间”。

2022 年度运营期间的基础设施项目运营业绩目标以基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》所列的 2022 年 7 月 1 日（含当日）至 2022 年 12 月 31 日（含当日）期间（下称“2022 下半年”）运营收入预测值为基准值，按以下公式计算：

就某一基础设施项目而言，

2022 年度运营期间的基础设施项目运营业绩目标=2022 下半年运营收入基准值×（2022 年度运营期间实际天数/184 天）

上述公式，同样适用于某一基础设施项目 2022 年度运营期间的运营收入明细项目、运营支出及其明细项目的预算金额计算。

2、自第三个自然年度起的运营业绩目标确定方式

自第三个自然年度起，项目公司每年的运营业绩目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运营收入水平（含税）。

基金管理人和计划管理人应共同确认每年的运营业绩目标具体金额。

浮动管理费计算方式如下：

浮动管理费累进计算。如任一项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过该项目公司该年度运营业绩目标，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）处于该年度运营业绩目标的 100%-125%区间的 13%作为浮动管理费；进一步，如该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过该年度运营业绩目标的 125%，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）处于该年度运营业绩目标的 125%-150%区间的 25%作为浮动管理费；再进一步，如该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过该年度运营业绩目标的 150%，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过 150%部分的 45%作为浮动管理费，具体累进计算比例如下所示：

区间

项目公司基础设施资产年度运营收入（含税且以实际到账金额为准）为 A，对应年度运营业

绩目标为 X 累进计算比例

$A \leq X \quad 0$

$100\%X < A \leq 125\%X \quad 13\%$

$125\%X < A \leq 150\%X \quad 25\%$

$A > 150\%X \quad 45\%$

报告期内未发生应支付给运营管理机构浮动管理费。

二、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%（下称“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。

报告期内发生应支付基金托管人的托管费共计 31,024.24 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-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”。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

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

本基金设立时已投资于深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划，并通过投资于该专项计划穿透取得了安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆项目完全所有权。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，确保为基金份额持有人提供长期持续稳定的收益分配，并争取在存续期内提升基础设施项目价值。本基金报告期内基金管理人、项目公司按照指引要求及基金合同的约定进行投资，在充分考虑安全性、流动性的前提下，对基础设施项目运行过程中产生的闲置资金进行有效投资，增厚基金收益。其中，基础设施项目运营收支账户闲置资金投资于招商银行协定存款。

本基金持有的基础设施资产为安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目 4 个保障性租赁住房项目，分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区，共 1,830 套保障性租赁住房及其配套，建筑面积合计 13.47 万平方米。本报告期内，基础设施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 2024 年 12 月 31 日，安居百泉阁项目保障性租赁住房出租率为 95.82%、配套商业出租率为 94.12%、配套停车场出租率为 100%；安居锦园项目保障性租赁住房出租率为 95.88%、配套停车场出租率为 100%；保利香槟苑项目和凤凰公馆项目保障性租赁住房的出租率分别为 90.79%和 98.63%，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

根据国家统计局公布数据，初步核算，2024 年全年国内生产总值 1,349,084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 91,414 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 492,087 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 765,583 亿元，增长 5.0%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.6%。

基础设施项目位于深圳市核心区域或所在区域的核心位置，深圳位于粤港澳大湾区、先行示范区两大国家战略实施的核心地位，发展前景广阔，“双区驱动”的优势为深圳市保障性租赁住房基础设施提供高价值区位优势及高发展潜力。深圳市坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，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。根据深圳市统计局公布数据，2024 年 1-11 月，深圳市工业生产快速增长，规模以上工业增加值同比增长 9.3%；固

定资产投资平稳增长，固定资产投资同比增长 2.1%；市场销售持续回升，社会消费品零售总额 9,682.86 亿元，同比增长 1.5%；货物进出口保持快速增长，进出口总额 41084.02 亿元，同比增长 17.4%；居民消费价格温和上涨，居民消费价格比上年同期上涨 0.1%；金融机构存贷款余额稳定增长，2024 年 11 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 138,805.86 亿元，同比增长 5.0%。

总体来看，2024 年，国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新进展，社会信心有效提振，经济明显回升。

二、行业走势

国务院常务会议审议通过的《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号文）明确两个住房保障体系主要工作目标：一是加大保障性住房建设和供给，“让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑，放开手脚为美好生活奋斗”；二是推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

2024 年 11 月 8 日，中国人民银行发布 2024 年第三季度中国货币执行报告，报告提出，下一阶段，将着力推动房地产金融增量政策落地见效，引导金融机构强化金融保障，满足城乡居民刚性和多样化改善性住房需求。积极支持收购存量商品房用作保障性住房，支持盘活存量闲置土地，促进房地产市场止跌回稳，推动构建房地产发展新模式。财政部也明确表示，推动细则的执行，鼓励专项债券支持回收闲置存量土地，新增土地储备，以及收购存量商品房用作保障性住房。预计在多项政策的协同发力下，将引导更多资金进入“住房收储”，加快地方收购存量商品房的节奏，促使更多的存量商品房房源转化为“租赁住房”，增加市场的供应。

2024 年 11 月 20 日，深圳市政府组织配租的保障性租赁住房首次面向个人集中配租，此次配租的房源涉及光明区、坪山区、大鹏新区等区域的 7 个项目的保障性租赁住房。此次首次面向个人集中配租，改写了以前大多以向企业定向配租为主的模式，提升了配租机制的灵活性，增加了保障性租赁住房的有效需求。

2024 年 12 月 19 日，深圳市规划和自然资源局、深圳市工业和信息化局及深圳市科技创新局共同编制了《深圳市战略性新兴产业与未来产业空间布局规划（2024—2035 年）》，明确提出，鼓励依据就业人口规模和个性化需求配置必要的居住空间，优化住房结构，促进职住平衡，提高居住品质。《规划》明确，先进制造业园区应配套一定比例的宿舍和保障性住房，并集中统一建设，定向对园区内就业人群供给，宿舍作为宿舍型保障性租赁住房纳入全市住房保障体系统一管理。

2024 年 12 月 30 日，深圳市住房和建设局发布了《深圳市 2024 年住房发展年度计划》，住

房建设筹集目标方面，2024 年新开工建设筹集住房 14.5 万套（间）。其中，新开工建设商品住房 4.5 万套；保障性住房建设筹集 10 万套（间），包括配售型保障性住房 1.5 万套，公共租赁住房 1.5 万套（间）（实物建设不少于 1 万套），保障性租赁住房 7 万套（间）。住房供应目标方面，2024 年计划供应住房共计 11 万套（间）。其中，供应预售和现售商品住房 4.5 万套、约 450 万平方米；保障性住房供应不少于 6.5 万套（间），加快各类保障性住房建设筹集和供应分配进度。居住用地供应目标方面，2024 年计划供应居住用地 240 公顷。其中，供应商品住房用地 130 公顷；供应保障性住房用地 110 公顷。

三、市场展望

近年来，住房租赁行业政策体系逐步完善，在中央持续强调“加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式”的背景下，住房租赁市场地位进一步强化。深圳市坚决贯彻党中央、国务院决策部署，围绕满足新市民、新青年住房保障要求，坚持“房住不炒”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，加大保障性住房建设筹集力度，努力实现保障性住房高品质、多户型、便捷化、可持续。预计 2025 年，深圳市住房租赁政策支持体系将进一步完善，租赁市场有望在政策的引领下朝着规范有序的方向加快发展。随着深圳市城镇化水平的提升、流动人口的增长以及结合保障性租赁住房所拥有的稳定、穿越周期特征，保障性租赁住房将展现出广阔的发展空间与潜力。

§ 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
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	500,000,000.00

§ 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

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	1,250,000.00
报告期期间买入/申购总份额	0.00
报告期期间卖出总份额	0.00
报告期期末管理人持有的本基金份额	1,250,000.00

报告期期末持有的本基金份 额占基金总份额比例 (%)	0.25
-------------------------------	------

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

序号	交易方式	交易日期	交易份额(份)	交易金额(元)	适用费率(%)
1	43-红利发放	2024-10-07	0.00	29,775.00	0.0000
合计			-	29,775.00	

§ 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设立的文件
- (2) 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基金合同
- (3) 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