

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要更新

编制日期：2025 年 12 月 25 日

送出日期：2025 年 12 月 25 日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	红土创新盐田港 REIT	基金代码	180301	
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	
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日	上市交易所及上市日期	深圳证 券 交 易 所	2021 年 6 月 21 日
基金类型	其他类型	交易币种	人民币	
运作方式	封闭式	开放频率	本基金的基金封闭期期限与基金合同期限一致，即自基金合同生效之日起至 2057 年 6 月 29 日，但可根据《基金合同》约定的条件或方式提前终止或续期。	
基金经理	陈锦达	开始担任本基金基金经理的日期	2021 年 6 月 7 日	
		证券从业日期	2020 年 12 月 11 日	
基金经理	陈超	开始担任本基金基金经理的日期	2023 年 6 月 29 日	
		证券从业日期	2017 年 10 月 10 日	
基金经理	林赞聪	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 8 月 26 日	
		证券从业日期	2023 年 11 月 8 日	
其他	外部运营管理机构：深圳市盐田港物流有限公司 扩募募集份额：1.53 亿份 扩募发行价格：本基金拟进行的 2023 年度扩募为“定向扩募”，发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日公募基金交易均价的 90%。 扩募募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露 首发原始权益人：深圳市盐田港集团有限公司 本次扩募原始权益人：深圳市盐田港物流有限公司 本次扩募原始权益人及其关联方配售比例：51%			

二、基金投资与净值表现

(一) 投资目标与投资策略

投资者可阅读本基金招募说明书第十二部分了解详细情况。

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。
投资范围	<p>本基金投资范围包括基础设施资产支持证券、AAA 级信用债、利率债、货币市场工具以及法律法规或中国证监会允许基础设施基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定），其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划。</p> <p>本基金初始设立时投资的基础设施资产支持专项计划为深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划，计划管理人（代表深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划的利益）收购 SPV 及其持有的盐港现代物流，并间接持有现代物流中心项目。前述收购完成后的 6 个月内，盐港现代物流吸收合并 SPV。吸收合并完成后，SPV 注销，计划管理人（代表深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划的利益）成为盐港现代物流 100%的股东。</p> <p>本基金本次扩募时新增投资的基础设施资产支持专项计划为深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划，计划管理人（代表深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划的利益）拟收购 SPV 的 100%股权（并以此间接持有项目公司 100%股权进而持有世纪物流园项目）。前述收购完成后的 6 个月内，盐港世纪物流将吸收合并 SPV。吸收合并完成后，SPV 注销，计划管理人（代表深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划的利益）成为盐港世纪物流 100%的股东。</p> <p>本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。</p> <p>本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。</p> <p>本基金可投资于 AAA 级信用债，但因信用债评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 3 个月内调整。</p> <p>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。</p>
主要投资策略	（一）基础设施项目的购入与出售投资策略；（二）固定收益资产投资策略；（三）基础设施项目的运营管理策略；（四）基础设施项目的更新改造策略；（五）基金的融资策略。
业绩比较基准	<p>本基金暂不设立业绩比较基准。</p> <p>如果相关法律法规发生变化，或者产生更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在报中国证监会备案后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。</p>
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。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

无。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

以下费用在认购/申购/赎回基金过程中收取：

费用类型	说明											
认购费	本基金在认购时收取基金认购费用。投资者如果有多笔基金份额的认购，适用费率按单笔分别计算。											
	<table><tr><td rowspan="5">场内认购费率</td><td>认购金额（M）</td><td>认购费率</td></tr><tr><td>M<100万元</td><td>0.60%</td></tr><tr><td>100万元≤M<300万元</td><td>0.40%</td></tr><tr><td>300万元≤M<500万元</td><td>0.20%</td></tr><tr><td>M≥500万元</td><td>每笔1,000元</td></tr></table>	场内认购费率	认购金额（M）	认购费率	M<100万元	0.60%	100万元≤M<300万元	0.40%	300万元≤M<500万元	0.20%	M≥500万元	每笔1,000元
	场内认购费率		认购金额（M）	认购费率								
			M<100万元	0.60%								
			100万元≤M<300万元	0.40%								
			300万元≤M<500万元	0.20%								
M≥500万元		每笔1,000元										
对于战略投资者及网下投资者，本基金适用固定费用每笔1000元收取扩募期间认购费。												
本基金的认购费用应在投资者认购基金份额时收取，不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等基金募集期间发生的各项费用。												
申购费												
赎回费	本金采取封闭式运作，不开放申购与赎回											

(二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	<p>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。</p> <p>（1）固定管理费</p> <p>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：</p> $H = E \times 0.3\% \div \text{当年天数}$ <p>H为每日应计提的固定管理费</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（2）浮动管理费</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	基金管理人和销售机构

	<p>其中，基础设施项目实际净运营收入按如下方式确定：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>运营业绩指标按照如下方式确定：</p> <p>（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</p> <p>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。</p> <p>（b）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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>浮动管理费具体包括如下两个部分：</p> <p>（a）第一部分</p> <p>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%</p> <p>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，第一部分浮动管理费调整为：第一部分浮动管理费=年度基础设施项目实际净运营收入×4.02%</p> <p>（b）第二部分</p> <p>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。</p> <p>第二部分浮动管理费计算公式如下：</p>	
--	--	--

	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%	
托管费	<p>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：</p> $H=E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ <p>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。</p>	基金托管人
审计费用	200,000.00 元	会计师事务所
信息披露费	120,000.00 元	规定披露报刊

注：本基金交易证券产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

一、本基金的风险

基础设施基金采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基金设立时的基金资产在扣除必要的预留费用后全部投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施项目完全所有权；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、基础设施基金风险

（1）审批风险

本次定向扩募尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会作出同意变更注册决定、深交所基础设施基金产品变更审核通过和基金份额持有人大会决议通过。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性。

（2）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

（3）基础设施项目运营风险

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金

可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

（4）流动性风险

本基金采用封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足等风险。

（5）基金扩募失败风险

在基金管理人履行完毕变更注册流程、并通过基金份额持有人大会的决议后，基金管理人将实施基金扩募流程，如在本基金扩募募集期届满，出现下列情形，将导致本基金扩募发售失败：（1）基金扩募份额总额未达到准予注册规模的 80%；（2）新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方等未按规定参与战略配售；（3）导致基金扩募发售失败的其他情形。

就上述第（2）项情形，由于届时原始权益人及其同一控制下的关联方将对参与战略配售事宜作出承诺，且其可通过本次扩募获得融资款项，因此不按要求参与战略配售的可能性较低。

考虑到本次扩募为针对特定对象发售的“定向扩募”流程，发售对象不超过 35 人，基金管理人将在发行前根据基金份额持有大会确定的具体发售对象或发售对象标准确定发售对象，并与有认购意愿的投资者进行充分前期沟通，因此，本次扩募出现上述第（1）（3）项的原因导致扩募失败的可能性亦较低。

如本基金确实因各种原因导致扩募发售失败，基金管理人将根据《基金合同》的约定，在扩募募集期届满后 30 日内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。此外，基金管理人将重新考虑扩募方案是否需要调整，并修改扩募方案，并重新履行变更注册流程（如需）、再次提交基金份额持有人大会表决、启动扩募方案等。

此外，目前基金管理人所起草/修改的《2023 年度扩募之招募说明书》、更新后的《基金合同》《管理服务协议》及《公募基金托管协议》均已设置相关条款处理文件生效及新旧文件之间的衔接事宜，如基金成功扩募，则基金文件相应更新；如最终未能扩募成功的，本基金继续沿用原基金文件，不影响原基金份额持有人在基金项下的权益。

（6）基础设施基金无法偿还对外债务融资的风险

基础设施基金存续期内，可直接或间接对外借入款项，用于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等。如未来基础设施基金直接或间接对外借入款项，而基础设施项目经营不达预期，可能造成基金无法偿还对外借款的情况。

（7）SPV 及项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的 SPV 及间接收购的项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让 SPV 及间接受让项目公司股权前，SPV 和项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让 SPV 及间接受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响 SPV 和项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

经基金管理人检索相关主管部门网站，未发现 SPV 和项目公司存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况，或存在作为被告或被执行人的未决诉讼。

（8）基金扩募后实施标的资产交易过程中的操作风险

在本基金的交易结构中，在基金扩募并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的 SPV100%股权并间接持有项目公司 100%股权，并根据《债权转让协议》受让原始权益人对 SPV 持有的股东借款债权，整个流程涉及的合同或协议签署方较多、股权转让还涉及股权交割等诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金扩募后因政策变动或操作风险导致标的资产无法按时完成交易的风险。

（9）基础设施项目估值下跌的风险

基金管理人将聘请评估机构对基础设施项目每年至少进行 1 次评估，若资产评估值下滑，则可能对投资人预期产生负面影响，从而影响基金的二级市场交易价格，影响基金流动性。

（10）实际分配金额低于预测的基金可供分配金额的风险

本基金可供分配金额来源于项目公司所持基础设施项目进行市场化出租以获得的持续、稳定的租金收

入和综合管理费收入，在基础设施证券投资基金运行期内，若基础设施项目出租率或物业出租租金水平不达预期，或除不可抗力之外的其他因素导致基础设施项目无法正常运营等情况时，可能会对本基金现金流产生不利影响，存在基金份额持有人实际分配金额低于预测的基金可供分配金额的风险。

（11）终止上市风险

基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常在二级市场交易。

（12）基础设施项目处置风险

本基金在持有人利益优先的基本原则下，在满足相关法规规定，并履行《基金合同》约定的决策流程基础上，审慎进行基础设施项目的对外处置。基础设施项目的市场化处置的交易价格、交易完成的时间周期等，可能受到法律法规要求、税收政策、交易条件、项目经营情况、宏观经济环境，资本市场环境，行业政策导向等因素综合影响，由于本基金通过扩募新购入的基础设施项目的宗地及建筑物存在限整体转让的特殊性要求，如需对外处置，仅能以项目整体进行处置，亦可能存在交易价格低于基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划或无法顺利完成处置交易的风险。

（13）税收风险

基础设施基金运作过程中涉及基金持有人、公募基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等多个层面。本基金分配时，基金份额持有人获得的收益将可能被要求缴纳相应税负。基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化。如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向基金份额持有人征收任何额外的税负，本基金的相关机构均不承担任何补偿责任。这可能会给基金份额持有人带来额外的税务支出风险。

（14）基础设施基金关联交易风险

本基金投资计划管理人管理的资产支持专项计划、买卖基础设施资产支持证券份额，构成重大关联交易。特别就深创投-盐田港仓储物流2号资产支持专项计划而言，目前原始权益人深圳市盐田港物流有限公司直接持有基础设施项目承租人深圳市通捷利物流有限公司的55%股权，深圳市通捷利物流有限公司租赁该专项计划项下基础设施项目100%的可出租面积，剩余租赁期限约4.7年。同时，基金管理人将委托原始权益人兼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。除上述外，本基础设施基金还可能与前述关联方不时地发生其他类型的重大关联交易，并从事一般关联交易。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险：基金重大关联交易，将事先经基金管理人董事会（包括2/3以上独立董事）批准并取得基金托管人同意；基金一般关联交易，将根据基金管理人的章程、有关关联交易的管理制度履行内部审批程序。必要时基金管理人将就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

（15）集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于仓储物流类型的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证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（16）SPV与项目公司未能如期完成吸收合并的风险

基金管理人将在基金扩募后6个月内完成SPV与项目公司的吸收合并工作，SPV注销，项目公司承继SPV的所有资产和负债。上述吸收合并受限于法律法规规定、监管政策及各地区市场监督管理部门工作人员对吸收合并的理解和具体业务办理存在差异，吸收合并存在无法完成或无法在预定时间内启动或完成的风险。如上述工作未如期完成，则项目公司层面无法搭建股东借款，从而无法计提股东借款利息，从而可能导致项目公司所得税等税负增加。

2、基础设施项目相关风险

（1）基础设施项目管理风险

港口物流运营业务技术密集，需要众多高技术含量的工种和业务系统相配合，是一项系统性工程，任何一个环节出现问题都将可能影响运营安全。运营安全事故的发生将对项目公司的正常经营产生不利影响，增加了项目公司的安全经营风险，影响基础设施资产现金流稳定性。

存储、配送过程中存在众多不可预知的安全风险因素，包括货物灭损、设备事故、运输事故、自然灾害和突发事件等，这些未知事项都有可能对基础设施项目的运营质量和经营效益产生负面影响，且随着港口物流行业对智能化、数字化要求的逐步提高，运营管理的难度也可能逐步加大。

本基金存续期间，将委托深圳市盐田港物流有限公司担任外部管理机构。基础设施项目的运营业绩与外部管理机构及核心团队人员所持续提供的服务及表现相关。本基金存续期间，如外部管理机构未能勤勉尽责，可能对基础设施项目的运营成果造成不利影响。

基础设施项目运营管理的内部监控政策及程序可能不完全有效，可能无法发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为或渎职行为。若出现上述情况，可能会对基础设施项目的持续、正常运营造成不利影响。

（2）行业政策风险

港口物流业属于大型基础设施行业，中央与地方政府高度重视，出台相关政策较多。若后续根据土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等有关政策，需要项目公司配合进行改造、租金减免等事宜，则可能对项目公司的经营造成不利影响。

（3）市场风险

本基础设施项目系位于盐田港港区内的保税仓储物流设施，租赁需求与进出口贸易景气度高度相关。如盐田港港口的进出口贸易量出现下滑或未来国际贸易政策环境发生变化，则可能导致基础设施项目的市场租赁需求下降，从而可能影响基础设施项目的租金及出租率，进而对本基础设施项目的经营造成不利影响。

（4）同业竞争与利益冲突风险

1）原始权益人及关联主体的同业竞争风险

本基金通过投资深创投-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，并持有其全部份额，实现基金通过资产支持证券和项目公司取得基础设施项目完全所有权。本基金的原始权益人及其关联公司与项目公司存在同业竞争关系，可能对基础设施基金产生不利影响。

2）外部管理机构运营管理过程中的利益冲突风险

基金管理人通过签署《管理服务协议》，委托深圳市盐田港物流有限公司担任本基金的外部管理机构。深圳市盐田港物流有限公司为盐田港集团的全资子公司。除了本基金持有并经营的基础设施项目外，深圳市盐田港物流有限公司也为盐田港集团自持的其他基础设施项目提供运营管理服务。因此，盐田港集团自持的同类项目与本基础设施项目存在同业竞争关系，如外部管理机构未公平对待其所管理的各个项目，可能对基础设施基金产生不利影响。

（5）客户集中度较高的风险

就深创投-盐田港仓储物流 2 号资产支持专项计划而言，2022 年 9 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日期间，基础设施项目的承租人仅 1 户，租赁面积占世纪物流园项目的总可出租面积的 100.00%，客户集中度较高。如客户未来出现拖欠租金、不续租、提前退租等情况，同时外部管理机构招租的新增租赁需求无法及时填补相关出租面积，将可能导致基础设施项目的出租率、续租率下降，从而影响投资人的投资收益。

就客户严重违约的情况，基金管理人将主动履行运营管理职责，追究违约客户的违约责任，保障投资人利益。就客户不续租、提前退租等情况，基金管理人将加强对客户租赁情况、续租意愿的日常监控和提前摸底，督促外部管理机构尽早准备应对措施，降低基础设施项目空置风险。

针对基础设施项目整租的运营方式发生变化，或租赁方出现整体退租情况，基金管理人及外部管理机构将尽早启动招商工作，寻找并洽谈潜力租户，完成与后续租户的签约，提高项目出租率，降低风险时间对产品现金流的影响，具体情况如下：

（1）外部管理机构的前期储备丰富，可快速获取潜力租户

外部管理机构盐田港物流在仓储物流市场深耕多年，具有丰富的运营经验，并已培育了大批潜在客户群体，其潜在客户数量超百家，其中不乏全球知名集装箱班轮公司及其直属物流企业、国际知名货代公司及其分公司等客户。

同时，盐田港物流在经营过程中，亦持续保持很强的市场拓展能力，与盐田区相关企业已建立了常态化的日常沟通交流活动机制，保持和市场的动态接洽。并且，盐田港物流也在持续拓展包括保税维修、保税展示等多种新型仓储物流资产运营业态，开展产业供应链服务，充实资产的使用模式。

因此，外部管理机构盐田港物流运营经验丰富、深谙客户租赁需求，并储备大量优质客户，可在本项目出现退租等事项时，快速衔接新租户，并完成租赁。

（2）合同条款保障基金管理人及外部管理机构有足够的时间完成新租户的签约

为了保障本项目出现退租事项时，有足够的窗口期完成新租户的签约，本基金设置了相关合同条款。

一方面，项目公司收取的通捷利公司保证金为1个月的租金及综合管理费收入金额之和；另一方面，若通捷利公司违约退租，则其应提前30日通知项目公司并征得项目公司同意，且通捷利公司须按等于该租赁年度六个月的租金金额支付违约金。

基于上述两个条款的安排，若通捷利公司违约退租，基金管理人及外部管理机构在该风险事项实际影响基金现金流前，拥有超过6个月的较长时间窗口，有较为充足的时间寻找新租户，洽谈合同条款并签署租赁协议，完成新租户的签约工作。基于历史经验，基金管理人及外部管理机构将提前储备大量优质客户，积极对接产业及项目，深入洽谈潜在租户，在判断将出现风险事项时，可与潜在客户在3个月左右的时间内完成合作意向洽谈，2-3个月内完成租约签订工作，实现新租户入驻。参考2019年至2021年实际经营情况，本项目在进行换租时，空置期不超过0.5个月，历史空置期较短。因此，基金管理人及外部管理机构，拥有较为充足的时间窗口引入新租户，降低项目空置风险。

（6）承租人履约风险

就深创投-盐田港仓储物流2号资产支持专项计划而言，考虑到现存租赁合同的如约履行是专项计划向原始权益人收购SPV股权的条件之一，故在专项计划向原始权益人收购SPV100%股权的《股权转让协议》中约定，原始权益人承诺项目公司截至SPV股权交割日的所有现有租约（以下称“现有租约”）真实且合法有效，若项目公司截至SPV股权交割日的租户违反现有租约而给项目公司及/或受让方造成损失的，且该违约租户已向项目公司支付的租赁保证金不足以覆盖其给项目公司及/或受让方造成的损失，则原始权益人同意足额赔偿项目公司及/或受让方因此受到的全部损失。

（7）土地使用权续期风险

基础设施项目的土地使用权将于2057年6月29日到期。根据相关法律，上述土地使用权并无自动续期的权利。土地使用权持有人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如续期申请未能获批，或续期申请虽然获批，但需要缴纳高额的续期费用，或续期附加额外条件，则可能对基础设施基金的运作造成不利影响。

（8）大修、改造风险

本基金存续期间，基础设施项目适用的环保、节能、绿色、消防等建筑标准可能提高，为此项目公司可能需要支出较多费用进行大修或改造，并可能通过债务融资筹集资金，由此可能导致项目公司资产负债率上升，进而影响投资人的投资收益。

此外，基础设施项目可能存在尽职调查过程中无法发现的重大工程或设备缺陷，就该等缺陷的维修可能会导致基础设施项目的停运并产生额外支出，进而影响投资人的投资收益。

二、管理风险

1、计划管理人、托管人尽责履约风险

资产支持专项计划的正常运行依赖于计划管理人、托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/或托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给基金份额持有人造成损失。

2、基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

3、基金管理人的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

4、基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。包括但不限于相关参与机构违约、基金托管人违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。因人为因素而产生的风险，如基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险。

5、基础设施资产支持证券以外其他投资品种的风险

本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

（1）经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

（2）利率风险

利率直接影响着企业的融资成本和利润。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

（3）收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

（4）购买力风险

基金的利润将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使基金的实际收益下降。

（5）再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益率，这将对基金的净值增长率产生影响。

6、不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基础设施基金财产，履行基础设施项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，应经友好协商解决，如经友好协商未能解决的，则任何一方有权按《基金合同》的约定提交仲裁。详情见本基金《基金合同》第二十四部分“争议的处理和适用的法律”。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站（www.htcxfund.com），本公司的客户服务电话（400-060-3333）。

- 1、基金合同、托管协议、招募说明书
- 2、基金销售机构及联系方式
- 3、其他重要资料

六、其他情况说明

无。