

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  
2023 年第 3 季度报告

2023 年 9 月 30 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：2023 年 10 月 25 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 2023 年 10 月 23 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 2023 年 07 月 01 日起至 2023 年 09 月 30 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

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>（三）基金投资策略</p> <p>1、固定收益资产投资策略</p> <p>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。</p> <p>2、基金的融资策略</p> <p>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。</p> <p>3、其他事项</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>
业绩比较基准	无。
风险收益特征	<p>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。</p>

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	-

## 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（2023 年 7 月 1 日-2023 年 9 月 30 日）
1. 本期收入	13,738,494.74

2. 本期净利润	6,291,592.46
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	13,214,189.78

### 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	13,327,989.14	0.0267	-
本年累计	40,277,728.84	0.0806	-
2022 年	21,077,623.08	0.0422	-

#### 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	26,949,883.98	0.0539	注 1
本年累计	45,949,780.23	0.0919	注 2

注：1、2023 年 9 月 25 日、2023 年 9 月 26 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 26,949,883.98 元，收益分配基准日为 2023 年 6 月 30 日，为 2023 年度第二次分红。

2、2023 年 4 月 27 日、2023 年 4 月 28 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 18,999,896.25 元，收益分配基准日为 2022 年 12 月 31 日，为 2023 年度第一次分红。2023 年累计发放现金红利 45,949,780.23 元。

#### 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	6,291,592.46	-
本期折旧和摊销	5,362,126.11	-
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	11,653,718.57	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动	1,841,618.31	-

2-使用以前期间预留的运营费用	-	-
调减项		
1-预留资本性支出	-73,522.25	-
2-不可预见费用	-175,000.00	-
3-未来合理期间内的运营费用	81,174.51	-
本期可供分配金额	13,327,989.14	-

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 73,737.92 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预计于下一分红日前支付的管理人报酬、托管费、中介机构费及税费。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

本报告期内，本基金无新增投资。截至本期末，本基金通过持有“深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”的全部份额而间接持有基础设施项目，且由项目公司直接持有基础设施资产。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，项目建筑面积合计 13.47 万平方米，共 1,830 套保障性租赁住房及其配套。

本报告期内，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人、计划管理人以及项目公司共同委托深圳市房屋租赁运营管理有限公司（“租赁公司”）作为运营管理机构，为基础设施项目提供基础设施运营管理服务。基金管理人、计划管理人、项目公司以及租赁公司已根据签订的《基础设施运营管理服务协议》，执行协议中约定的运营管理职责分工。

本基金持有的 4 个基础设施项目于 2023 年三季度完成总收入 13,490,320.90 元，其中保障性租赁住房租金收入 12,834,037.27 元，配套商业租金收入 417,659.79 元，配套停车场租金收入 238,623.84 元。截至 2023 年 9 月 30 日，安居百泉阁项目保障性租赁住房出租率为 98.16%、配

套商业出租率为 100%、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 98.25%、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 99.60%和 98.69%。截至 2023 年 9 月 30 日，安居百泉阁项目保障性租赁住房租金收缴率为 99.99%、配套商业租金收缴率为 98.39%、配套停车场租金收缴率为 100%；安居锦园项目保障性租赁住房租金收缴率为 99.96%、配套停车场租金收缴率为 100%；保利香槟苑项目和凤凰公馆项目保障性租赁住房的租金收缴率分别为 100%和 100%。截至 2023 年 9 月 30 日，按建筑面积计，安居百泉阁项目保障性租赁住房及配套商业的企业租户占比分别为 64.87%和 21.48%，停车场由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司整租；安居锦园项目保障性租赁住房企业租户占比为 100%，停车场由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司整租；保利香槟苑项目和凤凰公馆项目保障性租赁住房的企业租户占比分别为 75.70%和 24.09%；租户结构稳定。本基金本期可供分配金额为 13,327,989.14 元，本年累计可供分配金额为 40,277,728.84 元，基金运营整体保持平稳。

## 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 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日		上年同期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年9月30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	417,659.79	3.10	170,431.07	3.08
2	停车场收入	238,623.84	1.77	93,561.40	1.69
3	住宅收入	12,834,037.27	95.14	5,271,772.52	95.23
4	其他收入	-	-	-	-
-	合计	13,490,320.90	100	5,535,764.99	100

### 4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

**基础设施项目名称：**序号：2 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 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日		上年同期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年9月30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（%）



		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	21.86	1,813,688.88	24.18
2	运营管理服务费	567,250.11	2.95	234,360.27	3.12
3	管理费用	68,348.68	0.36	67,341.87	0.90
4	利息费用	14,200,469.04	73.84	5,379,758.75	71.72
5	其他成本费用	190,134.59	0.99	5,708.44	0.08
-	合计	19,230,773.52	100	7,500,858.21	100

#### 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	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=毛利润/营业收入*100%	%	64.43	62.76%
2	净利率	净利率=净利润/主营业务收入×100%	%	-40.74	-34.93%
3	净利率-不扣除基金层面提取部分	(净利润+基金层面提取部分)/营业收入	%	64.52	62.25%
4	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	%	95.69	95.66%

#### 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

本报告期内，本基金持有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 14,701,274.56 元。经营活动现金流入共计 15,843,752.05 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金共计 14,960,755.01 元，取得利息收入收到的现金共计 243,025.27 元，收到的税费返还共计 602,729.17 元，收到其他与经营活动有关的现金共计 37,242.60 元。经营活动现金流出共计 1,142,477.49 元，其中购买商品、接受劳务支付的现金共计 822,363.72 元，支付的各项税费 2,020.59 元，支付其他与经营

活动有关的现金共计 318,093.18 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	1,424,570.31
4	其他资产	-
5	合计	1,424,570.31

### 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 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 8 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。

股东深创投集团在公募 REITs 领域做了长期的布局 and 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、基础设施 REITs 投资管理、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			
任宁钦	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	-	5 年以上	曾任深圳市核电工程建设公司副总经理、平安信托基建投资部投资执行总监、鹏华资产管理公司	硕士

					总经理助理。现任红土创新基金管理有限公司总经理助理兼基础设施投资部总经理。具有 5 年以上基础设施项目投资管理经验。	
皮姗姗	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	-	5 年以上	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投资经理,具有 5 年以上基础设施项目运营经验。	学士
裴颖	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	-	5 年以上	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投资经理,具有 5 年以上基础设施项目投资管理经验。	硕士

### 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

本基金的管理费包括固定管理费和浮动管理费。

#### 1、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 316,378.80 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 316,378.80 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 个工作日前，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 个工作日前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 个工作日前，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管理费为 591,112.53 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

$A \leq X$  0

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

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

$A > 150\%X$  45%

报告期内未发生应支付给运营管理机构的浮动管理费。

## (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 31,637.88 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》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-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划根据《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房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，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 2023 年 9 月 30 日，4 个项目整体出租率 99.22%，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

2023 年三季度，宏观政策逆周期调节力度明显加码，货币政策方面，央行采取了降准降息措施，为市场注入流动性；财政政策方面，提高个税抵扣标准，要求 2023 年新增专项债需于 9 月底前发行完毕，7 月中央政治局会议提到即将制定实施一揽子化债方案；房地产调控政策方面，推行“认房不认贷”，降低首付比例，调低首套存量贷款利率等；资本市场政策方面，降低印花税，阶段性收紧 IPO 和再融资节奏，限制大股东减持等。总体来看，随着宏观经济回归常态化运行轨道，消费潜力逐步释放，服务业持续向好发展，宏观经济将保持恢复向好的总体态势。

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。本报告期内，深圳市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，着力推动高质量发展，深圳市经济延续平稳恢复态势，高质量发展取得新进展。根据深圳市统计局公布数据，2023 年 1-8 月，深圳市工业生产稳步恢复，固定资产投资保持较快增长，居民消费价格温和上涨，社会消费品零售总额增势较好，进出口持续回升，金融机构存贷款余额保持较快增长。

## 二、行业走势

基础设施项目属于保障性租赁住房行业，《深圳市住房发展“十四五”规划》提出，深圳市“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房 40 万套，供应保障性租赁住房 20 万套。为加快解决新市民、青年人等群体住房问题，深圳市委、市政府进一步提高了“十四五”规划的任务目标，将建设筹集保障性住房原目标 54 万套（间）提高到不少于 74 万套（间），增加的 20 万套（间）均为保障性租赁住房，调整后建设筹集保障性租赁住房的目标为 60 万套（间）。

2023 年 7 月 3 日，为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，按照《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）关于加快完善住房保障体系的要求，深圳市发布了《深圳市保障性租赁住房管理办法》、《深圳市保障性住房规划建设管理办法》，对保障性租赁住房的保障对象、申请条件、供应分配方式、租售价格标准、用地保障、建设筹集主体和渠道、建设标准、监督管理等进行了规范。上述政府规章于 2023 年 8 月 1 日正式实施。

2023 年 8 月 4 日，为规范深圳市保障性租赁住房项目认定工作，加快发展保障性租赁住房，结合深圳市实际，深圳市住房建设局制定了《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》，以确保加快项目认定，顺利完成保障性租赁住房建设筹集目标。

2023 年 8 月 11 日，为进一步规范保障性租赁住房建设涉及的规划用地审批程序，提高审批效率，结合深圳市实际，深圳市规划和自然资源局牵头起草了《深圳市保障性租赁住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）》，工作规则共二十一条，从保障性租赁住房项目的供应渠道、审批流程、不动产投资信托基金（REITs）发行路径等方面进行了详细规定。“规则”重点提出鼓励发行不动产投资信托基金（REITs），根据相关要求，产权归政府的保障性租赁住房（含宿舍型保障性租赁住房），其合作主体可凭运营权发行不动产投资信托基金（REITs）。产权归其他主体的保障性租赁住房（含宿舍型保障性租赁住房），因发行不动产投资信托基金（REITs）需要变更权利人的，经市政府批准后，可按批准文件办理不动产登记。

2023 年 8 月 31 日，为进一步规范深圳市保障性租赁住房租赁管理，维护租赁当事人合法权益，深圳市住房和建设局会同深圳市市场监督管理局开展了保障性住房系列租赁合同制定工作，形成了《深圳市保障性租赁住房租赁合同（政府组织配租）示范文本》，示范文本自印发之日起正式施行。

2023 年 9 月 14 日，深圳发改委印发《关于支持深圳市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）高质量发展的若干措施》，18 条措施具体为建立健全基础设施 REITs 项目库、扩大基础设施 REITs 储备范围、创新基础设施 REITs 投融资体系、打造基础设施 REITs 交易中心、培育壮大基础设施 REITs 专业化运营团队、构建基础设施 REITs 人才汇聚高地、设立基础设施 REITs 产业投资基金、搭建全国基础设施 REITs 产业交流平台、优化基础设施 REITs 交易环境、完善基础设施 REITs 中介服务体系、打造粤港澳大湾区 REITs 产业联盟、积极探索深港 REITs 互联互通、建立基础设施 REITs 联席会议机制、加大财政扶持力度、推动实施税收、土地等支持政策、强化基础设施 REITs 信用体系建设、强化基础设施 REITs 合规性建设和完善全链条基础设施 REITs 监管机制。

### 三、市场展望

从需求端来看，2023 年住房租赁需求有望恢复增长。2022 年，受经济下行压力加大等因素影响，人口流动受到一定限制，居民收入预期不确定性增大，住房租赁需求有所萎缩。2023 年，随着政策的逐步优化，社会经济的逐步复苏，人口流动性有望提升，住房租赁需求也将逐步释放。从供给端来看，2023 年保租房的筹集规模仍将保持在较高水平。目前，部分城市已公布 2023 年保租房筹集计划，从这些城市已公布计划来看，2023 年保租房计划筹集规模较 2022 年预计将略有下降，但绝对值仍将保持在较高水平。根据《2023 年深圳市政府工作报告》，2023 年深圳市计划完成保障性住房投资 400 亿元以上，加大保障性租赁住房建设力度，新开工建设 60 个项目，建设筹集 16 万套（间）。从政策端来看，2022 年，以加大保租房供给为切入点，中央及地方频繁出台制度建设、金融支持、保租房筹集等支持政策。随着住房制度建设的持续深化，2023 年住房租赁相关政策预计将进一步完善。另一方面，“十四五”时期保租房计划筹集规模大，围绕保租房筹集、运营的相关政策预计将持续出台，政策红利或将持续释放。

## §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	2023-09-22	0.00	67,375.00	-
合计			-	67,375.00	

## §9 影响投资者决策的其他重要信息

根据原始权益人、监管银行、红土创新基金管理有限公司及深创投红土资产管理（深圳）有限公司共同出具的《总回收资金及净回收资金确认函》及原始权益人分别于 2023 年 4 月 13 日、2023 年 4 月 13 日、2023 年 7 月 7 日向国家发改委投资司、深交所、中国证券监督管理委员会深圳监管局提交的《关于红土创新深圳安居 REIT 回收资金使用情况的说明》，原始权益人总回收资金为 1,262,457,062.29 元，净回收资金为 692,391,212.87 元，未来计划使用净回收资金 692,391,212.87 元，其中：

深圳市人才安居集团有限公司总回收资金为 306,835,504.00 元，无净回收资金。

深圳市福田区人才安居有限公司总回收资金为 628,393,086.07 元，净回收资金为 449,888,385.67 元，未来计划使用净回收资金 449,888,385.67 元，拟用于福田区华富北棚改项目资本金投入。本报告期内，深圳市福田区人才安居有限公司已使用净回收资金 114,828,851.32 元；截至本报告期末，累计已使用净回收资金 380,274,678.70 元，全部用于上述项目的投资。

深圳市罗湖人才安居有限公司总回收资金为 327,228,472.22 元，净回收资金为 242,502,827.20 元，未来计划使用净回收资金 242,502,827.20 元，拟用于罗湖区南湖街道船步

街片区棚户区改造项目资本金投入。本报告期内，深圳市罗湖人才安居有限公司已使用净回收资金 56,873,591.62 元；截至本报告期末，累计已使用净回收资金 233,695,738.97 元，全部用于上述项目的投资。

## §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

2023 年 10 月 25 日