红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

关于2023年下半年主要运营数据的公告

公告送出日期：2024年1月9日

一、 公募REITs基本信息

公募REITs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
公募REITs简称	红土创新盐田港REIT
场内简称	红土创新盐田港REIT
公募REITs代码	180301
公募REITs合同生效日期	2021年6月7日
基金管理人名称	红土创新基金管理有限公司
基金托管人名称	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号—存续期业务办理》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第5号——临时报告（试行）》等有关规定以及《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》、《红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《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年度扩募并购入基础设施项目招募说明书》

二、 2023年下半年主要运营数据

2023年下半年，两个基础设施项目公司运营情况良好，经营业绩整体好于发行预测情况，无安全生产事故，未发生重大投诉以及涉及诉讼，重要现金流提供方未发生变动，外部管理机构未发生变动。2023年7月至2023年12月期间，主要运营数据如下：

(一)现代物流中心一期

数据	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
月末时点出租率(%)	99.94	99.76	99.76	93.67	95.23	95.23
当月到期租赁面积（平方米）	11,168	4,549	17,484	26,427	10,231	30
当月续签租赁面积（平方米）	11,168	4,079	17,484	10,202	14,383	30
季度租金收缴率(%)	/	/	100	/	/	100

注：项目到期面积均为租赁合同正常到期产生。

（二）世纪物流园

数据	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
月末时点出租率(%)	100	100	100	100	100	100
当月到期租赁面积（平方米）	/	/	/	/	/	/
当月续签租赁面积（平方米）	/	/	/	/	/	/
季度租金收缴率(%)	/	/	100	/	/	100

三、 出租率波动情况

2023 年下半年，现代物流中心租约正常到期面积合计 69,889.00 平方米，其中 10 月到期面积 26,427.00 平方米，均为租赁合同正常到期产生。基金管理人与运营管理机构通过挖掘园内客户需求以及积极引进储备新客户等措施，实现新签约面积合计 57,346.00 平方米。截至 2023 年 12 月 31 日，现代物流中心项目出租率为 95.23%，年度平均出租率为 98.60%，高于预测出租率 95%。

四、 主要承租人租金执行情况

根据现代物流中心项目与深圳港集团有限公司（以下简称：深圳港集团）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 2021 年 10 月 14 日至 2026 年 10 月 31 日。2023 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三个租赁年度，第三个租赁年度仓库租金为 39.78 元/平方米/月，配套办公租金为 53.05 元/平方米/月。

根据合同约定，自租金起算日起的第四个租赁年度起至第六个租赁年度，每个租赁年度的租金标准需根据第三方评估机构确定的该租赁年度的可比物业市场平均年租金金额进行确定。第四个租赁年度于 2023 年 11 月 1 日开始，根据仲量联行出具的《深圳区域物流地产市场及盐田物流地产子市场调研报告-2023 年三季度》中“截至 2023 年第三季度盐田综合保税区内高标准常温保税仓库市场租金介于 39.5-41.5 元/平方米/月之间，配套办公租金介于 53.0-55.0 元/平方米/月之间”，经与深圳港集团磋商达成一致，最终确定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。

五、 分红派息率情况说明

2024 年 1 月 8 日，本基金在二级市场的收盘价为 2.235 元，为保护投资者利益，本公司特向投资者提示如下:

基金年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。

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 年度扩募并购入基础设施项目招募说明书》，本基金 2024 年预测可供分配金额为 91,874,665.78 元，截至 2024 年 1 月 8 日，基于上述预测数据，净现金流分派率的计算方法举例说明如下：

投资人在 2024 年 1 月 8 日时持有本基金时，假设持有价格为 2.235 元/份，投资者的 2024 年度净现金流分派率预测值=91,874,665.78/(2.235×953,629,628)=4.31%。

六、 相关机构联系方式

投资者可以登陆红土创新基金管理有限公司网站（www.htcxfund.com）或拨打红土创新基金管理有限公司客户服务热线 400-060-3333（全国统一，均免长途费）进行相关咨询。

七、 其他提示

截至目前，本基金运作正常且无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

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，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行负担。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

特别提示：本公告所载 2023 年下半年期的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，与 2023 年年度报告中披露的最终数据可能存在差异，请投资者审慎使用。

特此公告

红土创新基金管理有限公司

2024 年 1 月 9 日