

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 2025 年下半年主要运营数据的公告

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
公募 REITs 代码	180301
公募 REITs 合同生效日期	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)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法(试行)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 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》及其更新

二、 2025 年下半年主要运营数据

本基金持有的基础设施项目为现代物流中心和世纪物流园两个仓储物流基础设施项目。2025 年下半年,现代物流中心租约到期面积合计 87,695.96 平方米。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 74,653.48 平方米。

截至 2025 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 92.60%，其中现代物流中心为 91.14%，世纪物流园为 100.00%。2025 年度平均出租率为 93.78%，其中现代物流中心为 92.55%，世纪物流园为 100.00%。

2025 年 7 月至 2025 年 12 月期间，主要运营数据如下：

(一) 现代物流中心

数据	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
月末时点出租率 (%)	92.63	92.63	92.93	91.22	90.52	91.14
当月到期租赁面积 (平方米)	25,606.00	7,884.48	11,568.48	7,949.00	15,241.00	19,447.00
当月签约租赁面积 (平方米)	16,508.00	7,884.48	12,377.00	3,408.00	13,353.50	21,122.50
季度租金收缴率 (%)	/	/	99.88	/	/	100.00

(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 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
当月到期租赁面积 (平方米)	/	/	/	/	/	/
当月签约租赁面积 (平方米)	/	/	/	/	/	/
季度租金收缴率 (%)	/	/	100.00	/	/	100.00

上述数据由运营管理机构确认，最终以后续定期报告披露的数据为准。

三、 主要承租人租金执行情况

关于本基金首发项目现代物流中心，根据深圳市盐港现代物流发展有限公司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现代物流中心面积为 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。合同约定了前三年的租金水平，后三年的租金依

据市场情况确定；2025年10月31日，合同正常履行完五个租赁年度，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。

根据合同约定，经与深圳港集团多次磋商，结合项目年度评估情况、综合当前市场实际租金水平，最终确定第六个租赁年度仓库租金为35.53元/平方米/月，配套办公租金为47.37元/平方米/月。该租赁价格符合年度评估报告的价格区间，符合市场变化情况，与区域同类型项目相比，好于当前市场租赁水平。

截至目前，项目所处区域市场基本稳定，租金的调整反应了市场情况。基金管理人与运营管理机构将继续推进项目管理的持续优化，通过物业租金动态调整机制、存量客户稳固与续租优化、新业态客户定向招商计划、园区管理服务体验升级等多种措施，继续保障项目持续稳定。

四、 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。

五、 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，由投资者自行承担。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2025年下半年的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，最终数据以2025年年度报告披露为准。

特此公告

红土创新基金管理有限公司

2026年1月10日