

# 公募 REITs 月报

(2024 年 3 月)

## 目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

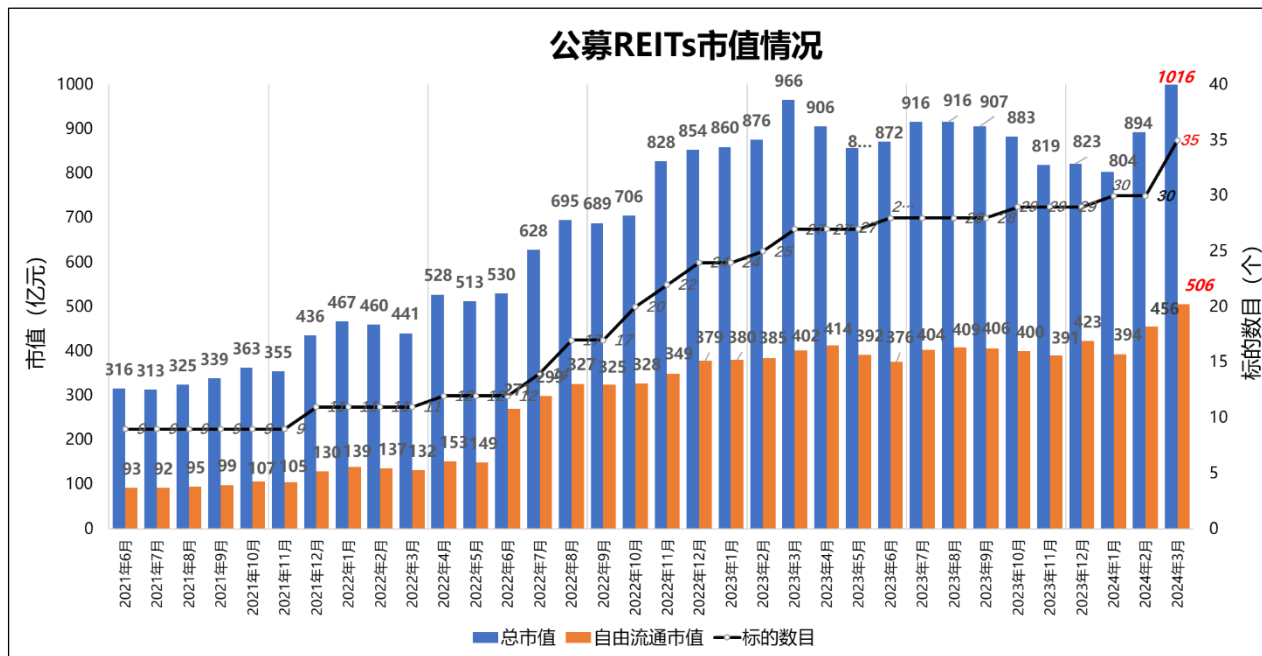
三、 本月 REITs 市场动态

附： 已上市、在审公募 REITs 产品一览表

## 一、公募 REITs 概况

### (一) REITs 市场整体情况

截至 2024 年 3 月 29 日，公募 REITs 累计上市 35 只产品，总市值 1016 亿元，环比上涨 121 亿元（本月新上市 5 只产品月末市值共 118 亿元，存量产品市值增加 3 亿元）；自由流通市值 506 亿元，环比上涨 50 亿元。本月 REITs 市场窄幅震荡，中证 REITs 指数微涨 0.21%。成交方面，很大程度上受新产品上市影响，本月成交活跃度再度提升。成交量为 26.65 亿份，日均成交 1.27 亿份；成交总金额为 102.62 亿元，日均成交 4.89 亿元，环比增加 0.9%，区间日均换手率为 1.27%，环比增加 7%。



(图 1: 公募 REITs 市值情况)

资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

本月存量产品走势平稳，5 只新上市产品成为市场关注的焦点，月底上市的新能源 REIT 2 个交易日上涨 6% 领跑市场，另外三只新上

市的消费类 REITs 首发“遇冷”。

| 序号 | REITs 市场  | 最近总市值 (亿元)    | 发行价 (元) | 3月29日收盘价 (元) | 本月成交量 (万份) | 本月成交额 (万元) | 本月日均换手率(%) | 3月29日中债 REITs 估值收益率 (%) | 本月涨跌幅 (%) | 今年以来涨跌幅 (%) | 上市至今 (含上市首日) (%) |        |
|----|-----------|---------------|---------|--------------|------------|------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|------------------|--------|
| 1  | 园区基础设施    | **蛇口产园REIT    | 27      | 2.31         | 1.91       | 24,660     | 47,621     | 1.25                    | 7.56%     | 0.02        | 16.30            | -11.18 |
| 2  |           | **合肥高新REIT    | 13      | 2.19         | 1.91       | 13,948     | 26,471     | 1.27                    | 6.44%     | 2.74        | 5.41             | -8.19  |
| 3  |           | **和达高科REIT    | 11      | 2.81         | 2.28       | 7,612      | 17,825     | 1.48                    | 7.10%     | 0.61        | 2.81             | -15.59 |
| 4  |           | **张江光大REIT    | 25      | 2.99         | 2.55       | 9,591      | 25,152     | 0.66                    | 6.42%     | 0.21        | -2.35            | -9.66  |
| 5  |           | **临港创新产业园REIT | 9       | 4.12         | 4.51       | 7,077      | 31,298     | 2.12                    | 6.54%     | 2.51        | -0.50            | 10.33  |
| 6  |           | **苏园产业REIT    | 28      | 3.88         | 3.11       | 16,708     | 52,777     | 1.48                    | 6.84%     | -0.73       | -1.27            | -14.83 |
| 7  |           | ***东久新经济REIT  | 16      | 3.04         | 3.14       | 8,295      | 26,329     | 0.99                    | 7.12%     | 1.11        | -2.49            | 7.57   |
| 8  |           | **中关村REIT     | 20      | 3.20         | 2.26       | 15,964     | 36,696     | 1.32                    | 7.24%     | 0.81        | 6.31             | -25.28 |
| 9  |           | **湖北科技光谷REIT  | 14      | 2.63         | 2.27       | 7,308      | 16,189     | 1.66                    | 6.85%     | 3.01        | 4.39             | -13.56 |
| 10 |           | **金茂商业REIT    | 10      | 2.67         | 2.45       | 2,729      | 7,118      | 2.08                    | 7.14%     | -8.20       | -8.20            | -8.20  |
| 11 | 消费基础设施    | **物美消费REIT    | 9       | 2.38         | 2.26       | 3,005      | 7,025      | 1.80                    | 6.49%     | -5.12       | -5.12            | -5.12  |
| 12 |           | **华消商业REIT    | 67      | 6.90         | 6.72       | 543        | 3,722      | 0.24                    | 5.88%     | -2.58       | -2.58            | -2.58  |
| 13 | 仓储物流      | ***盐田港REIT    | 22      | 2.30         | 2.30       | 10,341     | 23,948     | 0.73                    | 5.80%     | -0.04       | -2.42            | 7.23   |
| 14 |           | **普洛斯REIT     | 69      | 3.89         | 3.57       | 8,939      | 32,157     | 0.30                    | 6.26%     | 0.41        | 4.63             | 0.23   |
| 15 |           | **京东仓储REIT    | 14      | 3.51         | 2.78       | 13,486     | 39,684     | 2.01                    | 6.84%     | -6.21       | -12.70           | -17.74 |
| 16 | 保障性租赁住房   | ***深圳安居REIT   | 13      | 2.48         | 2.51       | 7,392      | 18,974     | 1.45                    | 4.27%     | -1.61       | 0.76             | 4.49   |
| 17 |           | **厦门安居REIT    | 13      | 2.60         | 2.68       | 10,830     | 29,639     | 1.61                    | 5.40%     | -1.14       | 2.17             | 6.68   |
| 18 |           | **北京保障房REIT   | 14      | 2.51         | 2.82       | 9,723      | 27,874     | 1.43                    | 4.70%     | -1.22       | 11.29            | 16.20  |
| 19 |           | ***华润有巢REIT   | 12      | 2.42         | 2.48       | 11,077     | 27,599     | 1.66                    | 5.58%     | 1.01        | 5.88             | 5.79   |
| 20 |           | **城投宽庭保租房REIT | 30      | 3.05         | 3.00       | 4,833      | 14,723     | 0.98                    | 5.76%     | -0.23       | -1.54            | -1.44  |
| 21 | 能源基础设施    | **深圳能源REIT    | 41      | 5.90         | 6.80       | 9,642      | 66,098     | 1.58                    | 3.11%     | 2.81        | 8.20             | 34.32  |
| 22 |           | ***电投新能源REIT  | 78      | 9.80         | 9.80       | 4,252      | 42,723     | 0.96                    | 4.99%     | 0.81        | 2.51             | 7.18   |
| 23 | 经营权益类     | **京能光伏REIT    | 30      | 9.78         | 9.84       | 3,405      | 34,599     | 2.39                    | 6.47%     | -0.33       | 1.44             | 11.53  |
| 24 |           | **电建清洁能源REIT  | 11      | 2.68         | 2.85       | 2,751      | 7,648      | 11.49                   | 5.40%     | 6.41        | 6.41             | 6.41   |
| 25 |           | **广州广河REIT    | 67      | 13.02        | 9.64       | 3,973      | 38,509     | 0.55                    | 11.49%    | 1.21        | 10.34            | -11.04 |
| 26 |           | **越秀高速REIT    | 21      | 7.10         | 6.84       | 2,052      | 14,599     | 0.48                    | 7.21%     | -3.18       | 11.34            | 8.73   |
| 27 |           | **沪杭甬REIT     | 42      | 8.72         | 8.30       | 2,488      | 20,571     | 0.58                    | 7.72%     | 0.81        | 6.14             | 14.67  |
| 28 |           | **中国铁建REIT    | 48      | 9.59         | 9.51       | 4,797      | 45,548     | 1.58                    | 5.57%     | 2.54        | 13.26            | 7.70   |
| 29 |           | **安徽交控REIT    | 82      | 10.88        | 8.21       | 6,425      | 53,079     | 0.72                    | 8.88%     | 1.11        | 10.32            | -12.02 |
| 30 |           | **中国交建REIT    | 52      | 9.40         | 5.24       | 13,802     | 74,454     | 0.84                    | 13.02%    | -4.13       | 1.77             | -40.08 |
| 31 |           | **江苏交控REIT    | 27      | 7.64         | 6.73       | 3,910      | 26,688     | 1.86                    | 8.55%     | -2.21       | 2.10             | -4.91  |
| 32 |           | **山东高速REIT    | 28      | 7.46         | 7.03       | 3,220      | 22,730     | 1.68                    | 8.60%     | 1.31        | 7.65             | 2.47   |
| 33 | **深高速REIT | 20            | 6.83    | 6.83         | 312        | 2,126      | 5.22       | 6.83%                   | 0.04      | 0.44        | 0.04             |        |
| 34 | 生态环保      | **首钢绿能REIT    | 13      | 13.38        | 13.42      | 2,150      | 29,009     | 1.71                    | 6.51%     | 3.79        | 7.20             | 27.19  |
| 35 |           | **首创水务REIT    | 19      | 3.7          | 3.76       | 9,274      | 34,960     | 1.81                    | 4.77%     | 3.95        | 15.88            | 17.16  |

(图 2: 公募 REITs 市场本月交易情况)

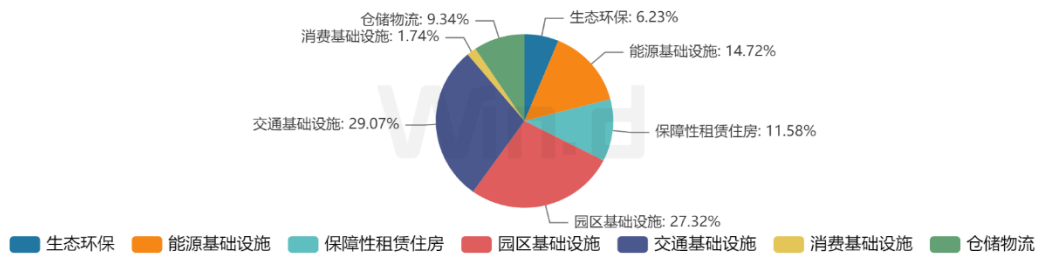
资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

## (二) 公募 REITs 分类交易情况

| 资产类型  | 本月涨跌幅(%) | 日均成交量 (万份) | 同比上月(%) | 日均成交额 (万元) | 同比上月(%) | 总成交额占REITs总成交额比重 (%) | 区间日均换手率 (%) | 同比上月(%) | 3月29日中债REITs估值收益率 (%) |      |
|-------|----------|------------|---------|------------|---------|----------------------|-------------|---------|-----------------------|------|
| 产权    | 仓储物流     | -0.55      | 1,560   | -18        | 4,561   | -11                  | 9           | 0.62    | -25                   | 6.24 |
|       | 保障性租赁住房  | -0.57      | 2,088   | -7         | 5,658   | -3                   | 12          | 1.33    | -5                    | 5.27 |
|       | 园区基础设施   | 0.79       | 5,294   | -9         | 13,350  | 1                    | 27          | 1.28    | -7                    | 6.94 |
|       | 消费基础设施   | -3.49      | —       | —          | —       | —                    | 2           | 1.18    | —                     | 6.08 |
| 经营权益类 | 能源基础设施   | 1.40       | 955     | -2         | 7,194   | -3                   | 15          | 1.48    | -11                   | 4.81 |
|       | 生态环保     | 3.89       | 544     | -9         | 3,046   | -5                   | 6           | 1.77    | -11                   | 5.49 |
|       | 交通基础设施   | 0.10       | 1,951   | -1         | 14,205  | 4                    | 29          | 0.96    | 9                     | 9.12 |

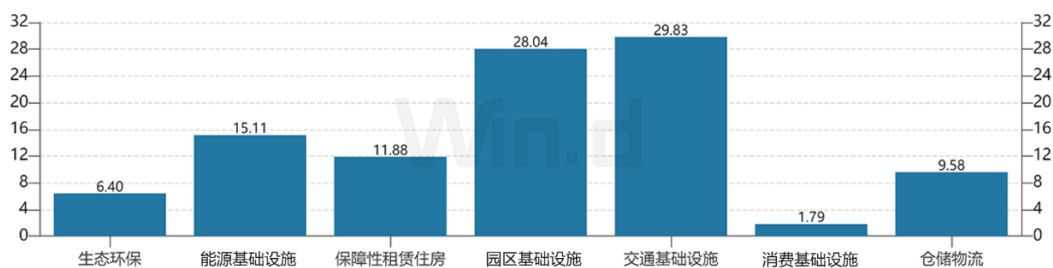
(图 3: 公募 REITs 市场本月分类交易情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理



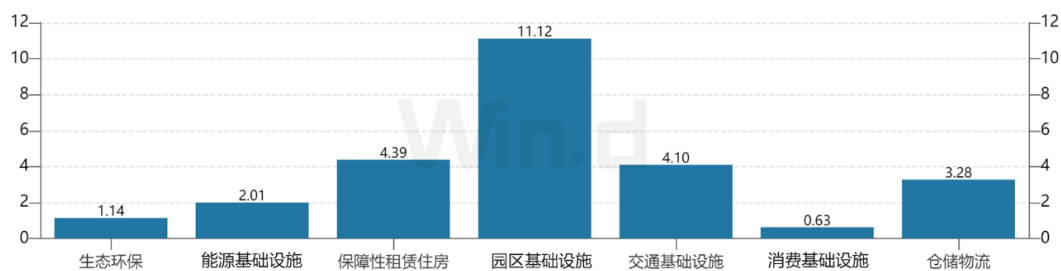
(图 4: 公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理



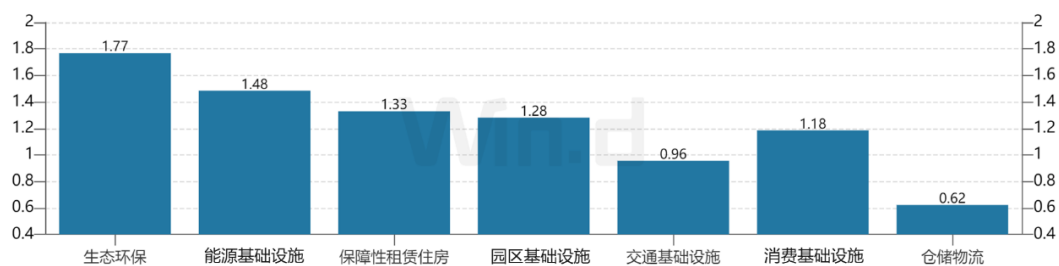
(图 5: 公募 REITs 分类成交额-亿元)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理



(图 6: 公募 REITs 分类成交量-亿份)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理



(图 7: 公募 REITs 分类区间日均换手率)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理

本月经营权类 REIT 微涨, 生态环保、能源、交通基础设施分别上涨 3.9%、1.4%、0.1%, 产权类 REIT 除园区 (+0.8%) 外下跌, 其

中消费基础设施板块下跌 3.5%。

从日均成交来看，本月除仓储物流（缩量）外，其余品种的日均成交额较上月均持平；从换手率来看，各存量板块换手率较上月小幅下滑；新上市的消费基础设施板块成交占比较小（2%），换手率（1.18%）低于均值，有待进一步观察。

### （三）公募 REITs 分类估值情况

| 资产类型 |         | 最近总市值<br>(亿元) | 本月涨跌幅(%) | 上市至今涨跌幅<br>(含上市首日)<br>(%) | 3月29日中债IRR<br>(%) | IRR(0329)-<br>IRR(0229)<br>(%) | 预期现金分派率(%) | P/NAV |
|------|---------|---------------|----------|---------------------------|-------------------|--------------------------------|------------|-------|
| 产权   | 仓储物流    | 105           | -0.55    | -0.69                     | 6.24              | 0.06                           | 4.96       | 0.96  |
|      | 保障性租赁住房 | 82            | -0.57    | 4.83                      | 5.27              | 0.06                           | 4.30       | 1.03  |
|      | 园区基础设施  | 163           | 0.79     | -10.58                    | 6.94              | -0.04                          | 5.00       | 0.87  |
|      | 消费基础设施  | 86            | -3.49    | -3.49                     | 6.08              | —                              | 5.35       | 0.97  |
| 经营权  | 能源基础设施  | 160           | 1.40     | 15.00                     | 4.81              | -0.04                          | 12.81      | 1.08  |
|      | 生态环保    | 32            | 3.69     | 21.34                     | 5.49              | -0.47                          | 7.60       | 1.26  |
|      | 交通基础设施  | 387           | 0.10     | -7.06                     | 9.12              | -0.12                          | 9.32       | 0.93  |

注 1：各类型 REITs 涨跌幅、估值收益率、现金分派率、P（市场价格）/NAV（净资产价值）根据相应产品总市值加权平均计算得出；

注 2：预期现金分派率计算公式为 2023 年各季报中披露的可供分配金额之和/最近总市值，对于 23 年内上市的产品已年化处理，其中\*\*\*REIT 考虑了 1.82 亿即将入账的保理流入增厚全年分配率；

注 3：P/NAV 中的 NAV 采用基金最新净值进行预估，数据来源于同花顺 iFunD；

注 4：本月上市的 5 只新产品采用招募说明书中预测的 2024 年可供分配金额数据。

（图 8：公募 REITs 市场本月分类估值情况）

资料来源：同花顺 iFunD，朱雀基金整理

本月中债 IRR 整体较上月持平。交通基础设施收益率为 9.12%；其余类型产品的收益率在 4.81-6.94%之间，消费基础设施收益率为 6.08%。

从预计现金分派率来看，经营权类产品的动态分派率有所回落，在 7.60-12.81%之间，能源基础设施依旧是分派率较高的板块之一。产权类产品中，消费基础设施的分派率较高，为 5.35%，其余品种在

4.30%-5.00%之间。

从 P/NAV 来看，园区（0.87）、交通（0.93）、仓储（0.96）板块在当前宏观弱复苏背景影响下预期仍然较弱，环保（1.26）、能源（1.08）、保租房（1.03）板块公共属性较强，大概率具有稳定可持续运营的预期，消费基础设施板块 P/NAV 值为 0.97。

➤ 小结：本月二级市场整体表现较为平淡，进入超跌反弹后的震荡盘整期，市场关注热点主要为消费、水电 REITs 的新股及存量基金年报的出炉。在市场企稳后，本月 3 只消费 REITs 终迎来首发却跌幅居前，与此同时，首支水电 REITs 上市后表现强势（上涨 6%）。结合新能源资产经营稳健及上市以来相对优异的市场表现，我们认为在经历了一轮触底回升后，现阶段市场的风险厌恶型特征较为明显，投资人大概率倾向于确定性更强的产品，而非不确定性可能带来的风险溢价。从月底公布的年报数据来看，多数产品可供分配金额符合预期，经营权类资产的韧性强于产权类资产，投资者则以券商、保险等机构为主，我们将持续关注基本面验证之后各板块的表现情况。

#### （四）新能源公募 REITs 市场情况

##### 1、二级市场走势

3 月 29 日，两只新能源 REIT 迎来上市一周年及限售份额的解禁。在此之前，两产品分别发布了增持公告，力求提振投资者信心。

从成交表现上看，两只产品波动幅度相对较小。



## 2、估值走势

本月两只新能源产品的估值收益率水平先降后升。

## 3.年报分析

本月底，两只新能源基金分别发布了 2023 年年度报告，总体来看，两只基金上市以来运营情况稳定，现金分红表现亮眼。

### (1) 基金运营情况

新能源产品因其低波动与高分红特性备受投资者青睐：报告期内，两只新能源产品的收入和 EBITDA 总体符合预期，可供分配金额较高，可供达成率均优于招募说明书预测的情况，分配吸引力强。

表 1. 新能源 REITs 基金年度财务情况

|             | **光伏 REIT                        |               |             |         | ***新能源 REIT                                |               |             |         |
|-------------|----------------------------------|---------------|-------------|---------|--|---------------|-------------|---------|
|             | 2023 预计                          | 2023 实际       | 2023 实际完成率  | 2024 预计 | 2023 预计                                    | 2023 实际       | 2023 实际完成率  | 2024 预计 |
| 收入 (万元)     | 43,704                           | <b>32,835</b> | <b>75%</b>  | 43,401  | 77,968                                     | <b>68,273</b> | <b>88%</b>  | 93,561  |
| EBITDA (万元) | 38,457                           | <b>28,895</b> | <b>75%</b>  | 38,044  | 54,228                                     | <b>51,527</b> | <b>95%</b>  | 69,278  |
| 可供分配金额 (万元) | 32,652.                          | <b>32,817</b> | <b>101%</b> | 33,360  | 75,708                                     | <b>83,937</b> | <b>111%</b> | 70,131  |
| 实际分配金额      | 已分红 1 次，分配金额 32,160 万元，分红比例达 98% |               |             |         | 已分红 2 次，合计 52,510 万元，预计将再完成 1 次分红，满足可供分配要求 |               |             |         |

注 1: 2023/2024 预计值为招募说明书中测算的数据, 2023 实际值为本次年报披露的数据, 实际完成率=2023 实际/2023 预计;

注 2: \*\*光伏 REIT 收入、EBITDA 的 2023 预计值为 2023 年全年的预测数据, 实际值为基金成立日 (2023 年 3 月 20 日) 至 2023 年 12 月 31 日的数据, 故实际值相比预测值偏低; 由于实际国补回款账期优于原预测水平, 实际保理金额及利率均较原预测降低, 故年度可供分配金额较预测值提升;

注 3: \*\*\*新能源 REIT 年报中披露可供分配金额为 65,687 万元, 本表另含满足条件 (截止年报披露之日, 保理合同已签署完毕, 具备放款条件) 可用于开展保理业务的国补应收账款金额 18,250 万元, 全年可供分配金额合计为 83,937 万元。

## 二、REITs 相关政策

国家层面，证监会将定期披露 REITs 项目申报及审核信息，加强信息公开及监管重视程度。全国两会上，公募 REITs 相关提案备受关注，助力市场健康发展。

| 序号 | 机构类型 | 发布时间      | 会议/政策文件                       | 来源/发布机构         | 主要内容  |
|----|------|-----------|-------------------------------|-----------------|---|
| 1  | 国家层面 | 2024/3/5  | 全国两会                          | 上交所总经理蔡建春       | 蔡建春提出加快不动产投资信托基金专项立法，依托证券法在国务院层面制定基础设施领域REITs专项条例   |
| 2  |      | 2024/3/5  | 全国两会                          | 广东证监局局长杨宗儒      | 杨宗儒提出应加快市场化改革，进一步完善市场体系，稳步扩大REITs试点范围，更好助力经济高质量发展。提出 <b>进一步扩大试点范围、加强运营管理能力建设、推动产业整合、优化发行审核机制、健全多层次REITs市场、加快REITs专项立法</b> 等6方面举措。 |
| 3  |      | 2024/3/5  | 全国两会                          | 澳门基金会行政委员会主席吴志良 | 吴志良提出批准在 <b>横琴粤澳深度合作区设立REITs交易所</b> ，并提出开放合作，汲取国际REITs经验： <b>灵活机制</b> ，定制REITs发行交易体系；发挥优势，引进海外REITs人才；健全法律，促进REITs交易所稳健发展4项具体措施。  |
| 4  |      | 2024/3/15 | 《基础设施证券投资基金募集申请行政许可受理及审核情况公示》 | 证监会             | 《公示》将以表格形式反映REITs产品募集申请的核准进度，每周更新一次，更新后覆盖上周进度。  |
| 1  | 地方层面 | 2024/3/1  | 《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》           | 上海市政府           | 完善财政金融支持政策：支持符合条件的 <b>消费基础设施</b> 发行不动产投资信托基金（REITs）   |
| 2  |      | 2024/3/23 | 《青海省促进绿色算力产业发展若干措施》           | 青海省政府           | 《措施》提出：要鼓励 <b>绿色算力产业链</b> 企业发行绿色债券和基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)   |

(图 12：本月公募 REITs 相关政策一览表)

资料来源：央广网、地方政府部门，朱雀基金整理



### 三、REITs 市场动态

#### (一) 行业新闻

##### 1. 深交所召开 2023 年度债券监管发展业务座谈会

3 月 11 日,深交所组织召开 2023 年度债券监管发展业务座谈会,中国证监会及其派出机构,有关地方财政厅、金融委员会办公室、金融工作局,发行人、市场中介、机构投资者等单位代表出席会议。本次会议回顾总结了 2023 年深交所债券市场建设工作,其中包括完成首批消费基础设施 REITs 项目注册,实现首批基础设施 REITs 扩募项目上市等;会议研究部署了 2024 年重点工作,在 REITs 方面提出要加快基础设施 REITs 的常态化发行等。

##### 2. 陕西发改委召开“开门办公会”,对咸阳高科 REITs 项目进行前期辅导

3 月 12 日,陕西发改委投资处召开“开门办公会”,对咸阳市高科产业园 REITs 项目开展“一对一”辅导。会上主要听取了原始权益人开展 REITs 前期工作的进展情况,分析了当前项目所存在的主要问题,并对项目单位关注的问题进行答疑解惑。

陕西发改委于去年建立 REITs 项目前期辅导工作机制以来,已对西安市高新产业园 REITs 项目、渭南华山景区 REITs 项目等多个项目,通过“上门辅导”和“开门办公会”等形式开展前期辅导,并召集相关部门成立联络小组,共同协调解决项目前期培育中遇到的难点堵点问题,积极做好基础设施 REITs 项目的储备和申报工作。

(资料来源: 深交所、陕西发改委, 朱雀基金整理)

## (二) 产品发行情况

### 1. 本月新增 6 只产品获受理, 资产估值约 79 亿元

本月新增 6 只产品获交易所正式受理, 其中产权类 5 只, 经营权类 1 只, 资产估值共计 79 亿元。产权类中产业园区 3 只, 资产估值分别为 17.2 亿元、15.3 亿元、11.8 亿元; 另外 2 单分别为仓储物流、保租房类产品; 经营权类中新增受理 1 单新能源产品, 产品为市场首单民营新能源项目。

## (三) 项目招投标情况

| 序号 | 发布日期      | 项目名称                         | 权益人               | 招标内容                   | 中标结果        |
|----|-----------|------------------------------|-------------------|------------------------|-------------|
| 1  | 2024/3/2  | 广州城投集团消费类基础设施公募 REITs 项目     | 广州城投集团            | 公募基金管理人、专项计划管理人、财务顾问招标 | 华安基金/国泰君安证券 |
| 2  | 2024/3/6  | 曲靖市经济开发投资集团有限公司水务公募 REITs 项目 | 曲靖市经济开发投资集团有限公司   | 财务顾问与管理人候选人公示          | 中邮证券及联合体    |
| 3  | 2024/3/7  | 衡水同创企业管理有限公司公募 REITs 项目      | 衡水同创企业管理有限公司      | 投资企业规范运作咨询服务中标候选人公示    | 首创证券        |
| 4  | 2024/3/29 | 杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 REITs 项目   | 杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 | 发行服务采购招标               | /           |
| 5  | 2024/3/29 | 巨正源股份有限公司石化仓储 REITs 项目       | 巨正源股份有限公司         | 项目承销机构选聘               | 中信建投证券      |

(图 13: 本月公募 REITs 项目招投标情况一览表)

资料来源: 招标平台、公司公告, 朱雀基金整理

已上市公募REIT产品一览表（截至2024年3月29日）

| 序号 | 基金代码      | 基金简称            | 项目性质   | 行业类型    | 上市日期       | 原始权益人                  | 底层资产                        | 募集规模（亿元） |
|----|-----------|-----------------|--------|---------|------------|------------------------|-----------------------------|----------|
| 1  | 508000.SH | **张江光大REIT      | 产权类    | 产业园区    | 2021/6/21  | 光控安石(北京)投资管理有限公司       | 上海张江光大园项目                   | 14.95    |
| 2  | 508027.SH | **苏园产业REIT      | 产权类    | 产业园区    | 2021/6/21  | 苏州工业园区建屋产业园开发有限公司      | 苏州国际科技园五期B区和2.5产业园一期、二期项目   | 34.92    |
| 3  | 180101.SZ | **蛇口产业园REIT     | 产权类    | 产业园区    | 2021/6/21  | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司       | 位于蛇口网谷产业园的万海大厦、万融大厦         | 20.79    |
| 4  | 508056.SH | **普洛斯REIT       | 产权类    | 仓储物流    | 2021/6/21  | 普洛斯中国控股有限公司            | 普洛斯北京空港物流园                  | 58.35    |
| 5  | 180301.SZ | **盐田港REIT       | 产权类    | 仓储物流    | 2021/6/21  | 深圳市盐田港集团有限公司           | 现代物流中心项目                    | 18.40    |
| 6  | 180801.SZ | **首钢绿能REIT      | 特许经营权类 | 生态环保    | 2021/6/21  | 首钢环境产业有限公司             | 北京首钢餐厨垃圾收运处一体化项目(一期)        | 13.38    |
| 7  | 508006.SH | **首创水务REIT      | 特许经营权类 | 生态环保    | 2021/6/21  | 北京首创生态环保集团股份有限公司       | 深圳福永、松岗、公明水质净化厂及合肥十五里河污水处理厂 | 18.50    |
| 8  | 508001.SH | **沪杭甬REIT       | 特许经营权类 | 高速公路    | 2021/6/21  | 杭州交通投资集团有限公司           | 杭徽高速公路(浙江段)昌昱段、汪昌段、留汪段      | 43.60    |
| 9  | 180201.SZ | **广州广河REIT      | 特许经营权类 | 高速公路    | 2021/6/21  | 广州交通投资集团有限公司           | 广州至河源高速公路广州段项目              | 91.14    |
| 10 | 180202.SZ | **越秀高速REIT      | 特许经营权类 | 高速公路    | 2021/12/14 | 越秀(中国)交通基建投资有限公司       | 汉孝高速公路主线路                   | 21.30    |
| 11 | 508099.SH | **中关村REIT       | 产权类    | 产业园区    | 2021/12/17 | 北京中关村软件园发展有限责任公司       | 北京中关村软件园旗下3大项目              | 28.80    |
| 12 | 508018.SH | **中国交建REIT      | 特许经营权类 | 高速公路    | 2022/4/28  | 中交投资有限公司               | 武汉至深圳高速公路嘉鱼至通城段及其附属设施       | 93.99    |
| 13 | 508008.SH | **中国铁建REIT      | 特许经营权类 | 高速公路    | 2022/7/8   | 中铁建重庆投资集团有限公司          | 合川至璧山至江津高速公路                | 47.93    |
| 14 | 180401.SZ | **深圳能源REIT      | 特许经营权类 | 清洁能源    | 2022/7/26  | 深圳能源集团股份有限公司           | 深圳能源东部电厂(一期)项目              | 35.38    |
| 15 | 180501.SZ | **深圳安居REIT      | 产权类    | 保障性租赁住房 | 2022/8/31  | 深圳市人才安居集团有限公司          | 百泉阁项目、锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目   | 12.42    |
| 16 | 508058.SH | **厦门安居REIT      | 产权类    | 保障性租赁住房 | 2022/8/31  | 厦门安居集团有限公司             | 园博公寓和珩琦公寓                   | 13.00    |
| 17 | 508068.SH | **北京保障房REIT     | 产权类    | 保障性租赁住房 | 2022/8/31  | 北京保障房中心有限公司            | 文龙家园(海淀区)、熙悦尚郡项目(朝阳区)       | 12.55    |
| 18 | 180102.SZ | **合肥高新REIT      | 产权类    | 产业园区    | 2022/10/10 | 合肥高新股份有限公司             | 合肥创新产业园一期项目                 | 15.33    |
| 19 | 508088.SH | **东久新经济REIT     | 产权类    | 产业园区    | 2022/10/14 | 东久工业地产投资控股的四家公司(注册于香港) | 位于上海金山、江苏昆山、无锡、常州的东久智造园     | 15.18    |
| 20 | 508021.SH | **临港创新产业园REIT   | 产权类    | 产业园区    | 2022/10/13 | 上海临港奉贤/临港华平经济发展有限公司    | 位于上海奉贤区的临港奉贤智造园一期、三期项目      | 8.24     |
| 21 | 508066.SH | **紫金江苏交控REIT    | 特许经营权类 | 高速公路    | 2022/11/15 | 江苏沿江高速公路有限公司           | 沪苏浙高速公路(即G50沪渝高速江苏段)及其附属设施  | 29.52    |
| 22 | 508009.SH | **安徽交控REIT      | 特许经营权类 | 高速公路    | 2022/11/22 | 安徽省交通控股集团有限公司          | 沿江高速公路芜湖(张韩)至安庆(大渡口)段       | 104.19   |
| 23 | 180103.SZ | **和达高科产业园REIT   | 产权类    | 产业园区    | 2022/12/27 | 杭州和达高科/杭州万海投资          | 位于杭州市的和达药谷一期项目和孵化器项目        | 13.51    |
| 24 | 508077.SH | **有巢租赁住房REIT    | 产权类    | 保障性租赁住房 | 2022/12/9  | 有巢住房租赁(深圳)有限公司         | 位于上海松江区的有巢泗泾项目以及有巢东部经开区项目   | 11.20    |
| 25 | 508098.SH | **京东仓储物流REIT    | 产权类    | 仓储物流    | 2023/2/8   | 北京京东世纪贸易有限公司           | 京东旗下位于重庆、武汉和廊坊的3个现代化仓储物流园项目 | 15.65    |
| 26 | 508096.SH | **京能光伏REIT      | 特许经营权类 | 新能源     | 2023/3/29  | 京能国际能源发展(北京)有限公司       | 榆林300MW光伏项目、随州100MW光伏项目     | 29.11    |
| 27 | 508028.SH | ***国家电投新能源REIT  | 特许经营权类 | 新能源     | 2023/3/29  | 国家电投集团江苏电力有限公司         | 盐城滨海北H1、H2海上风电和配套运维驿站项目     | 75.13    |
| 28 | 508019.SH | **湖北科投光谷产业园REIT | 产权类    | 产业园区    | 2023/6/30  | 湖北省科技投资集团有限公司          | 光谷软件园和互联网+项目两处产业园区资产        | 15.75    |
| 29 | 508007.SH | **山高高速公路REIT    | 特许经营权类 | 高速公路    | 2023/10/27 | 山东高速集团有限公司             | 野荷高速                        | 31.36    |
| 30 | 508031.SH | **城投宽庭保租房REIT   | 产权类    | 保障性租赁住房 | 2024/1/12  | 上海城投房屋租赁有限公司           | 上海市杨浦区江湾社区、光华社区             | 30.53    |
| 31 | 508017.SH | **金茂商业REIT      | 产权类    | 消费      | 2024/3/12  | 上海兴秀茂商业管理有限公司          | 长沙梅溪湖览秀城                    | 10.68    |
| 32 | 508011.SH | **物美消费REIT      | 产权类    | 消费      | 2024/3/12  | 北京物美商业集团股份有限公司         | 北京大成、玉蜓桥、华天、德胜门4项目          | 9.53     |
| 33 | 180601.SZ | **华润商业REIT      | 产权类    | 消费      | 2024/3/14  | 华润商业资产控股有限公司           | 青岛万象城购物中心                   | 69.02    |
| 34 | 508026.SH | **中国电建清洁能源REIT  | 特许经营权类 | 新能源     | 2024/3/28  | 中国电建水电开发集团有限公司         | 四川甘孜九龙县五一桥水电站(1-5号机组)项目     | 10.70    |
| 35 | 508033.SH | ***深高速REIT      | 特许经营权类 | 高速公路    | 2024/3/29  | 深圳高速公路集团股份有限公司         | 常益高速(湖南省常德-益阳段)             | 20.48    |

在审公募REIT产品一览表（截至2024年3月29日）

| 序号 | 基金简称             | 项目性质   | 行业类型 | REITs状态           | 拟上市日期 | 原始权益人                        | 底层资产                                    | 募集规模（亿元） |
|----|------------------|--------|------|-------------------|-------|------------------------------|---|----------|
| 1  | ****河北高速高速公路REIT | 特许经营权类 | 高速公路 | 已反馈<br>(2023-08)  | -     | 河北高速公路集团有限公司                 | 荣乌高速公路（大王店枢纽互通至冀晋界段）                    | 64.16    |
| 2  | ***广州开发区产业园REIT  | 产权类    | 产业园区 | 已问询<br>(2023-08)  | -     | 广州开发区控股集团有限公司                | 创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区                      | 24.02    |
| 3  | **金风新能源REIT      | 特许经营权类 | 新能源  | 已问询<br>(2023-10)  | -     | 金风科技股份有限公司                   | 江西赣州全南县天排山风电项目                          | 8.81     |
| 4  | **津开科工产业园 REIT   | 产权类    | 产业园区 | 已反馈<br>(2023-11)  | -     | 天津经开区国有资产经营有限公司              | 天津经开区天河数字产业园和大陆汽车厂房产业园                  | 14.48    |
| 5  | **紫金南京建邺产业园REIT  | 产权类    | 产业园区 | 已反馈<br>(2023-12)  | -     | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司           | 南京建邺区国际研发总部园5栋科研设计用房中的部分建筑              | 16.50    |
| 6  | **重庆两江产业园REIT    | 产权类    | 产业园区 | 已反馈<br>(2023-12)  | -     | 重庆两江新区产业发展集团有限公司             | 重庆两江新区4项目：双鱼座项目，双子座项目，凤凰座项目，拓展区D区一期D2项目 | 12.03    |
| 7  | **印力消费REIT       | 产权类    | 消费   | 注册生效<br>(2023-10) | -     | 印力商用置业有限公司                   | 杭州西溪印象城购物中心                             | 39.77    |
| 8  | ****招商公路高速公路REIT | 特许经营权类 | 高速公路 | 已问询<br>(2023-12)  | -     | 招商局公路网络科技投资有限公司              | 亳阜高速（安徽省亳州-阜阳段）                         | 42.81    |
| 9  | **易商仓储物流REIT     | 产权类    | 仓储物流 | 已反馈<br>(2024-01)  | -     | 易商集团                         | 富莱德昆山物流园(一期、二期、三期)                      | 28.70    |
| 10 | **紫金宝湾物流仓储REIT   | 产权类    | 仓储物流 | 已问询<br>(2024-01)  | -     | 宝湾国际物流公司                     | 天津、廊坊、南京、嘉兴物流园                          | 18.49    |
| 11 | **深国际仓储物流 REIT   | 产权类    | 仓储物流 | 已问询<br>(2024-01)  | -     | 深国际物流发展有限公司                  | 杭州华东智慧城一期、贵州综合物流港项目                     | 16.05    |
| 12 | **特变电工新能源REIT    | 特许经营权类 | 新能源  | 已反馈<br>(2024-01)  | -     | 特变电工新疆新能源股份有限公司              | 新疆哈密东南部山口光伏园区150MWp光伏发电项目               | 10.33    |
| 13 | **百联消费REIT       | 产权类    | 消费   | 已反馈<br>(2024-02)  | -     | 上海百联集团                       | 上海又一城购物中心                               | 24.86    |
| 14 | **首创奥莱消费REIT     | 产权类    | 消费   | 已反馈<br>(2024-02)  | -     | 北京首创商业管理有限公司                 | 济南、武汉奥特莱斯购物中心                           | 20.53    |
| 15 | **联东科技产业园REIT    | 产权类    | 产业园区 | 已受理<br>(2024-03)  | -     | 北京联东金园管理科技有限公司               | 京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业            | 17.20    |
| 16 | **万纬仓储物流REIT     | 产权类    | 仓储物流 | 已受理<br>(2024-03)  | -     | 深圳市万纬物流投资有限公司（万科旗下）          | 佛山南海项目、绍兴诸暨项目、湖州德清项目                    | 11.49    |
| 17 | **建融家园保租房REIT    | 产权类    | 保租房  | 已受理<br>(2024-03)  | -     | 建信住房服务有限责任公司                 | 北京星光项目、上海幸福莱项目、苏州天荟项目                   | 9.86     |
| 18 | **金隅智造产业园REIT    | 产权类    | 产业园区 | 已受理<br>(2024-03)  | -     | 北京金隅集团股份有限公司                 | 北京金隅智造工场产权一期项目                          | 15.30    |
| 19 | ****明阳智能新能源REIT  | 特许经营权类 | 新能源  | 已受理<br>(2024-03)  | -     | 明阳智慧能源集团.北京洁源新能投资.内蒙古明阳新能源公司 | 河北沧州黄骅旧城风电场项目、内蒙古红土井子风电场项目              | 13.25    |
| 20 | **科创孵化器产业园REIT   | 产权类    | 产业园区 | 已受理<br>(2024-03)  | -     | 上海杨浦科技创业中心有限公司               | 上海杨浦科创国定路园区1号楼、3号楼及新江湾城湾谷科技园 B5         | 11.84    |

注1：上交所审核环节为：已申报-已受理-已反馈-通过/未通过，深交所审核环节为：申报-受理-问询-审核意见-注册/中止/终止；

注2：在审REITs的募集规模数据为招募说明书披露的拟募集规模。

（资料来源：上交所、深交所，朱雀基金整理）

本文件非基金宣传推介材料，仅作为本公司旗下基金的客户服务事项之一。

本文件所提供之任何信息仅供阅读者参考，既不构成未来本公司管理之基金进行投资决策之必然依据，亦不构成对阅读者或投资者的任何实质性投资建议或承诺。本公司并不保证本文件所载文字及数据的准确性及完整性，也不对因此导致的任何第三方投资后果承担法律责任。

本文所载的意见仅为本文出具日的观点和判断，在不同时期，朱雀基金可能会发出与本文所载不一致的意见。本文未经朱雀基金书面许可任何机构和个人不得以任何形式转发、翻版、复制、刊登、发表或引用。