

# 公募 REITs 月报

(2023 年 10 月)

## 目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

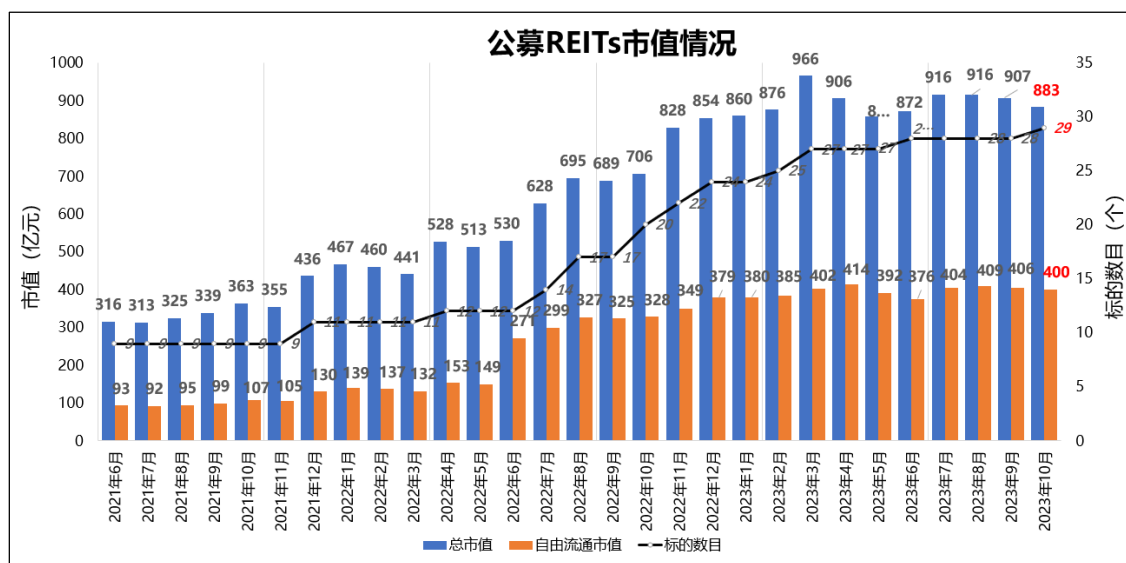
三、 本月 REITs 市场动态

附：已上市和在审公募 REITs 产品一览表

## 一、公募 REITs 概况

### (一) REITs 市场整体情况

截至 2023 年 10 月 31 日, 公募 REITs 累计上市 29 只产品, 总市值 883 亿元, 环比减少 24 亿元, 降幅 2.6%, 自由流通市值 400 亿元, 环比减少 6 亿元。本月 REITs 市场大幅下跌, 中证 REITs 指数跌幅 6.09%, 为下半年最大回撤。成交方面, 市场成交量为 10.08 亿份, 日均成交 5,930 万份, 成交总金额为 42.00 亿元, 日均成交 2.47 亿元, 日均成交环比小幅回落 5%; 区间日均换手率为 0.67%, 环比下降 0.05 个百分点。



(图 1: 公募 REITs 市值情况)

资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

近期, A 股快速调整、债市收益率上行, 在此背景之下, 公募 REITs 市场表现低迷, 观望情绪加剧。本月下旬, 在政策利好 (国债增发) 与业绩兑现 (三季报披露, 整体符合预期) 的共振之下, 市场情绪回暖, 换手率逐步回升。

| 序号 | REITs市场    | 最近总市值<br>(亿元) | 发行价<br>(元) | 10月31<br>日收盘价<br>(元) | 本月成交量<br>(万份) | 本月成交额<br>(万元) | 本月日均<br>换手率(%) | 10月31日中<br>债REITs估值<br>收益率 | 本月涨跌幅<br>(%) | 今年以来涨跌幅<br>(%) | 上市至今 (含上市首日)<br>(%) |        |
|----|------------|---------------|------------|----------------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|--------------|----------------|---------------------|--------|
| 1  | 园区基础设施     | **蛇口产园REIT    | 31         | 2.31                 | 2.17          | 4,036         | 9,013          | 0.41                       | 6.57%        | -7.38          | -26.05              | -1.06  |
| 2  |            | **合肥高新REIT    | 15         | 2.19                 | 2.11          | 2,995         | 6,500          | 0.34                       | 5.65%        | -5.05          | -10.78              | -0.39  |
| 3  |            | **和达高科REIT    | 13         | 2.81                 | 2.51          | 5,354         | 13,978         | 1.70                       | 6.31%        | -6.41          | -16.14              | -8.35  |
| 4  |            | **张江光大REIT    | 31         | 2.99                 | 3.26          | 5,237         | 17,431         | 0.78                       | 4.27%        | -3.29          | -14.38              | 15.36  |
| 5  |            | **临港创新产业园REIT | 9          | 4.12                 | 4.43          | 3,680         | 17,412         | 1.65                       | 6.48%        | -14.31         | -13.49              | 8.99   |
| 6  |            | **苏园产业REIT    | 33         | 3.88                 | 3.66          | 7,059         | 26,789         | 0.77                       | 5.38%        | -7.22          | -16.73              | 0.31   |
| 7  |            | ****东久新经济REIT | 17         | 3.04                 | 3.45          | 8,041         | 27,892         | 1.47                       | 6.50%        | -8.38          | -9.31               | 15.04  |
| 8  |            | **中关村REIT     | 24         | 3.20                 | 2.66          | 6,467         | 17,510         | 0.66                       | 6.03%        | -3.24          | -31.75              | -12.15 |
| 9  |            | **湖北科投光谷REIT  | 14         | 2.63                 | 2.35          | 2,943         | 7,105          | 0.83                       | 6.49%        | -7.37          | -10.44              | -10.44 |
| 10 |            | ****盐田港REIT   | 23         | 2.30                 | 2.43          | 5,245         | 13,331         | 0.48                       | 5.26%        | -10.92         | -16.95              | 13.34  |
| 11 | 仓储物流       | **普洛斯REIT     | 73         | 3.89                 | 3.77          | 5,808         | 22,432         | 0.29                       | 5.81%        | -11.22         | -27.55              | 4.37   |
| 12 |            | **京东仓储REIT    | 19         | 3.51                 | 3.71          | 2,551         | 9,627          | 1.00                       | 5.50%        | -4.80          | 5.63                | 5.63   |
| 13 | 保障性租赁住房    | ****深圳安居REIT  | 13         | 2.48                 | 2.50          | 3,606         | 9,195          | 0.87                       | 4.21%        | -4.98          | -4.88               | 4.11   |
| 14 |            | **厦门安居REIT    | 13         | 2.60                 | 2.59          | 4,502         | 11,863         | 0.83                       | 5.44%        | -4.53          | -7.57               | 3.12   |
| 15 |            | **北京保障房REIT   | 13         | 2.51                 | 2.69          | 2,338         | 6,301          | 0.43                       | 4.84%        | -1.09          | -2.23               | 10.82  |
| 16 |            | ****华润有巢REIT  | 12         | 2.42                 | 2.41          | 3,405         | 8,469          | 1.01                       | 5.63%        | -6.31          | -3.90               | 2.50   |
| 17 | 能源基础设施     | **深圳能源REIT    | 37         | 5.90                 | 6.09          | 2,338         | 14,557         | 0.47                       | 5.19%        | -5.27          | -17.45              | 14.30  |
| 18 |            | ****电投新能源REIT | 75         | 9.80                 | 9.39          | 2,312         | 22,336         | 0.68                       | 5.77%        | -4.96          | -1.37               | -1.38  |
| 19 | 能源基础设施     | **京能光伏REIT    | 32         | 9.78                 | 10.70         | 1,262         | 13,495         | 1.18                       | 6.35%        | -2.50          | 9.33                | 9.33   |
| 20 |            | **广州广河REIT    | 61         | 13.02                | 8.72          | 1,671         | 14,644         | 0.29                       | 12.86%       | -1.61          | -21.24              | -21.75 |
| 21 | 经营收益类      | **越秀高速REIT    | 20         | 7.10                 | 6.60          | 1,168         | 7,791          | 0.34                       | 7.62%        | -3.23          | -10.68              | 2.54   |
| 22 |            | **沪杭甬REIT     | 38         | 8.72                 | 7.55          | 1,434         | 10,973         | 0.41                       | 9.32%        | -5.07          | -8.05               | 4.41   |
| 23 |            | **中国铁建REIT    | 41         | 9.59                 | 8.26          | 2,310         | 18,912         | 0.94                       | 7.68%        | -2.64          | -8.44               | -6.42  |
| 24 |            | **安徽交控REIT    | 83         | 10.88                | 8.33          | 2,640         | 22,353         | 0.78                       | 8.64%        | -5.34          | -9.88               | -13.03 |
| 25 |            | **中国交建REIT    | 57         | 9.40                 | 5.70          | 5,362         | 31,052         | 0.40                       | 11.65%       | -4.56          | -29.44              | -35.80 |
| 26 |            | **江苏交控REIT    | 26         | 7.64                 | 6.59          | 1,326         | 9,305          | 0.78                       | 8.29%        | -6.48          | -7.70               | -6.82  |
| 27 |            | **山东高速REIT    | 30         | 7.46                 | 7.47          | 609           | 4,556          | 2.22                       | 7.64%        | 0.09           | 0.09                | 0.09   |
| 28 |            | 生态环保          | **首钢绿能REIT | 13                   | 13.38         | 13.16         | 693            | 9,273                      | 0.68         | 7.04%          | -3.55               | -7.23  |
| 29 | **首创水务REIT |               | 18         | 3.7                  | 3.51          | 4,417         | 15,908         | 1.14                       | 5.44%        | -6.72          | -17.02              | 9.40   |

(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

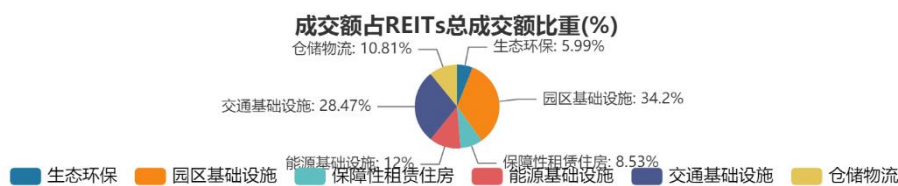
本月市场单边下跌, 仅新上市 REIT 收涨。其余 28 只产品中, 3 只产品跌幅超过 10%。同时, 仅 4 只产品跌幅小于 3%。

## (二) 公募 REITs 分类交易情况

| 序号 | 资产类型 |         | 本月涨跌幅(%) | 成交量（亿份） | 同比上月(%) | 成交金额（亿元） | 同比上月(%) | 成交额占REITs总成交额比重（%） | 区间日均换手率（%） |
|----|------|---------|----------|---------|---------|----------|---------|--------------------|------------|
| 1  | 产权   | 仓储物流    | -10.12   | 1.36    | -15     | 4.54     | -23     | 11                 | 0.44       |
| 2  |      | 保障性租赁住房 | -4.15    | 1.39    | -41     | 3.58     | -43     | 9                  | 0.78       |
| 3  |      | 园区基础设施  | -6.31    | 4.58    | -14     | 14.36    | -20     | 34                 | 0.84       |
| 4  | 经营权  | 能源基础设施  | -4.49    | 0.59    | -16     | 5.04     | -22     | 12                 | 0.74       |
| 5  |      | 生态环保    | -5.36    | 0.51    | 1       | 2.52     | -8      | 6                  | 0.94       |
| 6  |      | 交通基础设施  | -3.75    | 1.65    | -5      | 11.96    | -7      | 28                 | 0.60       |

(图 3: 公募 REITs 市场本月分类交易情况)

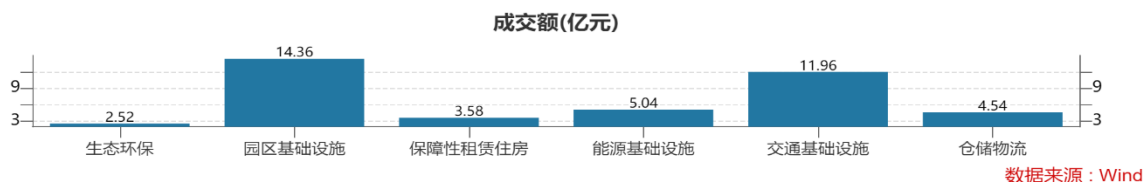
资料来源: Wind, 朱雀基金整理



数据来源: Wind

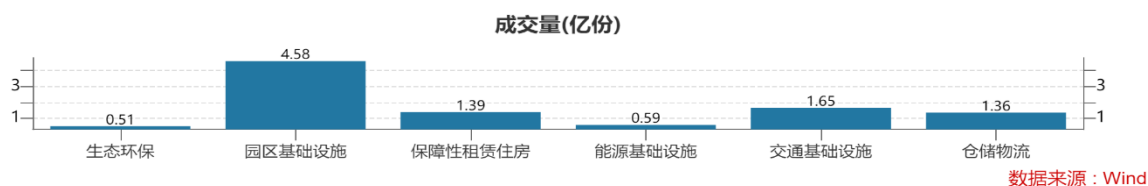
(图 4: 公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理



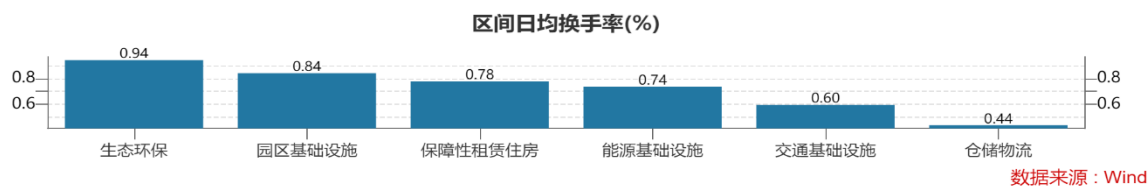
(图 5: 公募 REITs 分类成交额)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理



(图 6: 公募 REITs 分类成交量)

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

从价格走势来看, 仓储物流为本月调整最深的板块, 跌幅超过 10%, 交通基础设施近期提高了信披频率, 暑运经营数据良好, 成为本月跌幅最小 (-3.75%) 的板块, 其余板块跌幅在 4.1-6.4% 之间。

本月各类型资产成交情况亦表现不佳, 保租房、园区、仓储、能源基础设施环比下滑; 从换手率来看, 生态环保板块活跃度最高。

### (三) 公募 REITs 分类估值情况

| 序号 | 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>(%) | 10月31日中债IRR<br>(%) | IRR(1031)-<br>IRR(0928)<br>(%) | 2023年预期现金分<br>派率(%) | P/NAV |
|----|------|---------|---------------|----------|---------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|-------|
| 1  | 产权   | 仓储物流    | 115           | -10.12   | 6.39                      | 5.65               | 0.72                           | 4.46                | 1.01  |
| 2  |      | 保障性租赁住房 | 51            | -4.15    | 5.25                      | 5.03               | 0.23                           | 4.53                | 1.05  |
| 3  |      | 园区基础设施  | 187           | -6.31    | 1.33                      | 5.80               | 0.48                           | 3.77                | 0.97  |
| 4  | 经营权  | 能源基础设施  | 144           | -4.49    | 5.00                      | 5.75               | 0.71                           | 11.88               | 0.99  |
| 5  |      | 生态环保    | 31            | -5.36    | 13.22                     | 6.12               | 0.82                           | 8.22                | 1.17  |
| 6  |      | 交通基础设施  | 356           | -3.75    | -13.13                    | 9.64               | 0.70                           | 9.86                | 0.87  |

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: 2023 年预期现金分派率计算公式为 2023 年预计可供分配金额/最近总市值, 部分产品的 2023 年预计可供分配金额已在招募说明书中进行披露, 对于未披露的产品, 采用 23 年前三季度披露的累计可供分配金额/3\*4 进行预估 (对于 23 年内上市的产品已年化处理);

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。

(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

从中债 IRR 来看, 单边下跌后, 各板块 IRR 均得到明显回升。交通基础设施收益率升至 9.64%; 其余类型产品的收益率中枢亦有所上移, IRR 在 5.0-6.2%之间。

从现金分派率来看, 结合三季报的披露情况, 产权类产品的现金分派率在 3.7%-4.6%之间, 仓储、保租房类产品相对稳定, 园区基础设施的分化情况仍在持续, 需关注非厂房类园区后续的招租情况。经营权类产品 2023 年预期现金分派率分别在 8.2%-11.9%之间, 上浮较为明显。

从 P/NAV 来看, 能源、保租房、园区、仓储类产品 P/NAV 已下探至 1.0 附近, 市场价值进一步提升; 交通类产品 P/NAV 为 0.87, 仍呈折价状态; 生态环保类产品呈溢价状态, P/NAV 为 1.17, 近期持

续向其内在价值收敛。

总体来看, 经过本月的回调, 各项估值指标均得到不同程度的修复, 除生态环保仍呈溢价状态之外, 其余板块品种估值已逐渐回归合理区间, 可持续关注。

#### (四) 新能源公募 REITs 市场情况

##### 1、二级市场走势

从成交表现上看, 在 REITs 市场下跌时, 新能源产品“抗跌性”较强, 走势均强于中证 REITs 指数。

##### 2、估值走势

本月两只新能源产品的中债估值收益率均上行。

#### 二、REITs 相关政策

从政策层面来看, 本月消费基础设施正式纳入试点范围, 信披制度逐步完善。另外, 江苏、安徽、上海、广州等地市继续强调借助 REITs 促进消费扩大内需, 支持相关领域的证券化探索。

| 序号 | 机构类型 | 发布时间       | 文件名称                                           | 发布机构          | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------|------------|------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 国家层面 | 2023/10/9  | 《算力基础设施高质量发展行动计划》                              | 中央网信办、教育部等六部门 | 《行动计划》提出了 4 方面的保障措施, 加大金融支持。 <b>加大对算力基础设施创新发展的金融支持力度, 推动符合条件的项目申报发行基础设施领域不动产投资信托基金, 鼓励金融机构加大对绿色低碳算力基础设施的信贷支持力度。</b>                                                                                                                             |
| 2  |      | 2023/10/13 | 出具无异议函                                         | 沪深交易所         | 上交所、深交所向首批 5 家保险资产管理公司出具无异议函, 同意其 <b>试点开展资产证券化(ABS)及不动产投资信托基金(REITs)业务</b> 。这 5 家保险资产管理公司分别为 <b>中国人寿资产管理有限公司、泰康资产管理有限责任公司、太平洋资产管理有限责任公司、中国人保资产管理有限公司、平安资产管理有限责任公司</b>                                                                           |
| 3  |      | 2023/10/20 | 《关于修改《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》第五十条的决定《征求意见稿》      | 证监会           | 第五十条第(二)项修改为:“基础设施资产支持证券是指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定, 以基础设施项目产生的现金流为偿付来源, 向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券。 <b>基础设施包括仓储物流、收费公路、机场港口等交通设施, 水电气热等市政设施, 百货商场、购物中心、农贸市场等消费基础设施(本次新增)</b> , 污染治理、信息网络、产业园区等符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规等相关要求的其他基础设施。 |
| 4  |      | 2023/10/27 | 《公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第 5 号——临时报告(试行)》   | 沪深交易所         | 以“管资产”为核心, 着力构建符合 REITs 特点及规律的信息披露体系, 重点加强对 <b>REITs 业绩表现、规范运作和底层资产运营情况相关事项的监管规范。多维度规范基础设施项目运营情况信息披露(生产经营状况、现金流及其来源的稳定性、项目公司主体资格变动和运营管理机构稳定性)</b> ;强化运营管理机构主体责任落实按照基础设施产品类型, 对关键运营指标设置统一披露口径, 提升基础设施资产经营情况的可比性。                                 |
| 1  | 地方层面 | 2023/10/7  | 《关于促进实体经济高质量发展的若干措施暨 2023 年“稳中向好、进中提质”政清单(第三批) | 青岛市人民政府       | 针对符合条件的消费基础设施, 发行 REITs, 对符合条件并成功申报发行基础设施 REITs 产品的 <b>原始权益人</b> , 分阶段给予补助, 累计不超过 400 万元。                                                                                                                                                       |
| 2  |      | 2023/10/12 | 《云南省促进家居消费实施方案》                                | 云南省发改委        | <b>支持符合条件的家居卖场等商业网点项目发行基础设施领域 REITs</b> 。加大培育推广力度, 鼓励相关企业将优质资产纳入现已上市 REITs 扩募项目。                                                                                                                                                                |
| 3  |      | 2023/10/19 | 《上海市进一步推进新型基础设施建设行动方案(2023-2026 年)》            | 上海市人民政府       | 到 2026 年底, 全市新型基础设施建设水平和服务能级迈上新台阶, <b>人工智能、区块链、第五代移动通信(5G)、数字孪生</b> 等新技术更加广泛融入和改变城市生产生活, 支撑国际数字之都建设的新型基础设施框架体系基本建成。 <b>实施新一轮新基建示范工程, 由市级建设财力按照本市有关规定予以支持。推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点, 加强新基建产品对接和推介力度。</b>                                        |
| 4  |      | 2023/10/19 | 《广州市进一步促进民间投资高质量发展若干政策措施》                      | 广州市人民政府       | 在传统基础设施领域, 支持民间资本通过股权合作、特许经营、公共交通为导向的开发模式(TOD)、生态环境导向的开发模式(EOD)、水安全保障导向的开发模式(WOD)、 <b>不动产投资信托基金(REITs)</b> 等方式, 参与 <b>机场、轨道交通、高速公路、污水处理、固废处理、园林绿化</b> 等基础设施领域项目建设。                                                                              |
| 5  |      | 2023/10/23 | 《关于恢复和扩大消费的若干措施》                               | 江苏省委          | <b>支持消费基础设施建设。支持符合条件的消费基础设施发行不动产投资信托基金(REITs)</b> 。鼓励各地区以联合投资、联营分成等方式, 引导各类市场主体参与消费基础设施建设。支持各地区保障消费基础设施建设合理用地需求。                                                                                                                                |
| 6  |      | 2023/10/27 | 《安徽省发展改革委关于印发安徽省进一步恢复和扩大消费若干措施的通知》             | 安徽省发改委        | 支持符合条件的消费基础设施建设、设备更新改造和关键生产线改造升级项目申报地方政府专项债券, <b>支持符合条件的消费基础设施发行不动产投资信托基金(REITs)</b>                                                                                                                                                            |

(图 12: 本月公募 REITs 相关政策一览表)

资料来源: 发改委、上交所、地方政府部门, 朱雀基金整理



### 三、REITs 市场动态

#### (一) 行业新闻

##### 1、《国务院关于金融工作情况的报告》中两度提及 REITs

10 月 21 日, 中国人民银行行长潘功胜在十四届全国人民代表大会常务委员会第六次会议上作《国务院关于金融工作情况的报告》。报告中两度提及 REITs。在金融工作主要进展及成效方面, 报告提及“基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)首批扩募项目顺利上市交易, 资产范围拓宽至消费基础设施等领域”; 在下一步工作考虑、持续提高金融服务实体经济的能力方面, 报告提及“推动基础设施领域和住房租赁领域不动产投资信托基金(REITs) 市场建设, 盘活存量资产”。

##### 2、国家发改委投资司、国家投资项目评审中心组织召开基础设施 REITs 项目前期辅导专家培训会, REITs 市场扩容有望加速

10 月 14 日, 国家发改委投资司会同国家投资项目评审中心组织召开基础设施 REITs 项目前期辅导专家培训会。来自咨询评估机构和已发行基础设施 REITs 项目原始权益人等 50 家单位的 260 余位各行业专家, 通过现场或线上的方式参加了培训。

国家发展改革委投资司副司长、一级巡视员韩志峰同志、投资司投融资处负责同志等分别对基础设施 REITs 项目前期辅导工作的要点进行讲解, 强调了前期辅导工作对提高 REITs 项目申报质量和发行效率、推动基础设施 REITs 市场持续健康发展的重要意义。



国家发改委相关负责同志介绍,今年以来,发改委立足服务企业、服务市场,累计召开 21 次开门办公会,协同证监会债券部、沪深交易所等,为 90 余个拟申请发行基础设施 REITs 的项目答疑解惑,取得了积极成效。目前,已推荐 41 个项目,有 21 个项目正在委托评估,基础设施 REITs 市场扩容步伐有望明显加速。

### 3、中基协召开工作会议,研讨 REITs 市场高质量发展、多层次 REITs 市场建设相关举措

10 月 26 日,中国证券投资基金业协会资产证券化业务委员会 2023 年第二次工作会议在上海召开。证监会债券部、上海证监局、上海市地方金融监管局、沪深交易所和基金业协会有关同志出席会议。

会议围绕近日发布的《国务院关于金融工作情况的报告》相关部署,聚焦提升金融服务实体经济能力,从进一步推动 REITs 市场高质量发展和加强多层次 REITs 市场建设等方面展开研讨,并建议:一是加快推动 REITs 市场高质量发展,扩大基础资产类型,稳步推动扩募发行,促进市场高质量扩容;二是进一步完善 REITs 市场基础制度,提高二级市场流动性、稳定性;三是加强市场培育、政策解读和宣传引导,强化各方共识,疏通政策堵点,调动投融两端积极参与,同向发力;四是研究加快多层次 REITs 市场建设,探索构建公募 REITs 和私募 REITs、Pre-REITs 协同发展格局,特别是要从服务实体经济需求出发,深入研究私募 REITs 的定位、发展路径、制度规则设计、监管及投资者保护等重点问题,更好发挥多层次 REITs 市场功能,助力

实体经济高质量发展和现代化产业体系建设。

(资料来源: 国家发改委、中国证券投资基金业协会、中证网, 朱雀基金整理)

## (二) 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  | 2023/10/7  | 常德市德源投资集团有限公司公募 REITs 项目 | 常德市德源投资集团有限公司  | 基金管理人服务采购          | /           |
| 2  | 2023/10/10 | 山西长高智汇产业园公募 REITs 项目     | 山西长高智汇科技发展有限公司 | 资产评估服务招标           | /           |
| 3  | 2023/10/18 | 深圳出版集团书城公募 REITs 项目      | 深圳出版集团         | 法律顾问服务询价采购         | /           |
| 4  | 2023/10/19 | 萍乡武功山 5A 旅游景区公募 REITs 项目 | 江西武功山实业有限公司    | 服务选聘公开招标           | /           |
| 5  | 2023/10/27 | 常州市钟楼区财政局基础设施公募 REITs 项目 | 常州市钟楼区财政局      | 发行尽职调查及申报工作服务竞争性磋商 | 北京金诚同达律师事务所 |
| 6  | 2023/10/30 | 柯桥水务公募 REITs 项目          | 财通证券资产管理有限公司   | 法律顾问招标             | /           |

(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

附：已上市和在审公募 REITs 产品一览表（截至 2023 年 10 月 31）

| 已上市和在审公募REIT产品一览表                                                                                  |                 |        |         |                  |            |                        |                                         |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|---------|------------------|------------|------------------------|-----------------------------------------|----------|
| 序号                                                                                                 | 基金简称            | 项目性质   | 行业类型    | REITs状态          | 上市日期       | 原始权益人                  | 底层资产                                    | 募集规模（亿元） |
| 1                                                                                                  | **张江光大REIT      | 产权类    | 产业园区    | 已上市              | 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                                                                                                  | **苏园产业REIT      | 产权类    | 产业园区    | 已上市              | 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                                                                                                  | **蛇口产业园REIT     | 产权类    | 产业园区    | 已上市              | 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                                                                                                  | **普洛斯REIT       | 产权类    | 仓储物流    | 已上市              | 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                                                                                                  | **盐田港REIT       | 产权类    | 仓储物流    | 已上市              | 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                                                                                                  | **首钢绿能REIT      | 特许经营权类 | 生态环保    | 已上市              | 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                                                                                                  | **首创水务REIT      | 特许经营权类 | 生态环保    | 已上市              | 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股十五里河污水处理厂             | 18.50    |
| 8                                                                                                  | **沪杭甬REIT       | 特许经营权类 | 高速公路    | 已上市              | 2021/6/21  | 杭州市交通投资集团有限公司          | 杭甬高速公路(浙江段)昌段、注昌段、留注段                   | 43.60    |
| 9                                                                                                  | **广州广河REIT      | 特许经营权类 | 高速公路    | 已上市              | 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J段项目                         | 91.14    |
| 10                                                                                                 | **越秀高速REIT      | 特许经营权类 | 高速公路    | 已上市              | 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                                                                                                 | **中关村REIT       | 产权类    | 产业园区    | 已上市              | 2021/12/17 | 北京中关村软件园发展有限责任公司       | 北京中关村软件园地下3大项目                          | 28.80    |
| 12                                                                                                 | **中国交建REIT      | 特许经营权类 | 高速公路    | 已上市              | 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                                                                                                 | **中国铁建REIT      | 特许经营权类 | 高速公路    | 已上市              | 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                                                                                                 | **深圳能源REIT      | 特许经营权类 | 清洁能源    | 已上市              | 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                                                                                                 | **深圳安居REIT      | 产权类    | 保障性租赁住房 | 已上市              | 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、保利香樟苑项目和凤凰公馆项目               | 12.42    |
| 16                                                                                                 | **厦门安居REIT      | 产权类    | 保障性租赁住房 | 已上市              | 2022/8/31  | 厦门安居集团有限公司             | 园博公寓和珩瑜公寓                               | 13.00    |
| 17                                                                                                 | **北京保障房REIT     | 产权类    | 保障性租赁住房 | 已上市              | 2022/8/31  | 北京保障房中心有限公司            | 文龙家园(海淀区)、熙悦尚都项目(朝阳区)                   | 12.55    |
| 18                                                                                                 | **合肥高新REIT      | 产权类    | 产业园区    | 已上市              | 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                                                                                                 | **东久新经济REIT     | 产权类    | 产业园区    | 已上市              | 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                                                                                                 | **临港创新产业园REIT   | 产权类    | 产业园区    | 已上市              | 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                                                                                                 | **紫金江苏交控REIT    | 特许经营权类 | 高速公路    | 已上市              | 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                                                                                                 | **安徽交控REIT      | 特许经营权类 | 高速公路    | 已上市              | 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                                                                                                 | **和达高科产业园REIT   | 产权类    | 产业园区    | 已上市              | 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                                                                                                 | **有巢租赁住房REIT    | 产权类    | 保障性租赁住房 | 已上市              | 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涇泾项目以及有巢东部经开区项目               | 11.20    |
| 25                                                                                                 | **京东仓储物流REIT    | 产权类    | 仓储物流    | 已上市              | 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                                                                                                 | **京能光伏REIT      | 特许经营权类 | 新能源     | 已上市              | 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                                                                                                 | ****国家电投新能源REIT | 特许经营权类 | 新能源     | 已上市              | 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                                                                                                 | **湖北科技光谷产业园REIT | 产权类    | 产业园区    | 已上市              | 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                                                                                                 | **山高高速公路REIT    | 特许经营权类 | 高速公路    | 已上市              | 2023-10-27 | 山东高速集团有限公司             | 鄂鄂高速                                    | 31.36    |
| 30                                                                                                 | ****河北高速公路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    |
| 31                                                                                                 | ***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    |
| 32                                                                                                 | **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     |
| 33                                                                                                 | **津开科产业园 REIT   | 产权类    | 产业园区    | 已受理<br>(2023-09) | -          | 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    |
| 34                                                                                                 | **中国电建清洁能源REIT  | 特许经营权类 | 新能源     | 已受理<br>(2023-09) | -          | 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                 | 11.44    |
| 35                                                                                                 | **紫金南京建邺产业园REIT | 产权类    | 产业园区    | 已受理<br>(2023-10) | -          | 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    |
| 36                                                                                                 | **物美消费REIT      | 产权类    | 消费      | 已受理<br>(2023-10) | -          | 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                      | 10.44    |
| 37                                                                                                 | **金茂购物中心REIT    | 产权类    | 消费      | 已受理<br>(2023-10) | -          | 上海兴秀茂商业管理有限公司          | 长沙梅溪湖览秀城                                | 10.76    |
| 38                                                                                                 | **重庆两江产业园REIT   | 产权类    | 产业园区    | 已受理<br>(2023-10) | -          | 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    |
| 39                                                                                                 | **华润商业资产REIT    | 产权类    | 消费      | 已受理<br>(2023-10) | -          | 华润商业资产控股有限公司           | 青岛万象城购物中心                               | 82.02    |
| 40                                                                                                 | **印力消费REIT      | 产权类    | 消费      | 已受理<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    |
| 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；<br>注2：未上市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。