



证券研究报告·行业动态

## REITs 周报（6.5-6.12）：中信建投广州发展能源

### REIT 获受理，招商系两项目分别首发及扩募申报

## 核心观点

本周中证 REITs 全收益指数下跌 1.9%，收于 983.8；全周加权日均换手率为 0.35%，较上周下跌 0.03pct，日均成交金额为 4.2 亿元，较上周下跌 4.7%。9 日，上交所对长城华能燃煤发电 REIT 出具反馈意见；深交所分别对华夏蜀道集团高速公路 REIT 和华夏华润电力燃煤发电 REIT 出具问询函。10 日，华泰三峡清洁能源 REIT 获证监会准予注册。11 日，中信建投广州发展清洁能源 REIT 获上交所受理；招商蛇口商业不动产 REIT 申报。12 日，博时招商蛇口产业园 REIT 二次扩募项目申报。首批四单商业不动产 REITs 公告将于 6 月 18 日上市。

## 行业动态信息

**政策及新闻回顾：**1) 6 月 10 日，上海证券交易所发布《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 1 号——发售上市业务办理（2026 年 6 月修订）》。修订内容为：上市交易公告书中“本次上市交易份额”的披露口径从“截至上市日前第 5 个交易日（T-5 日）的数据”调整为“截至上市交易公告书公告日前两个交易日的数据”。

**行情回顾：**1) 中证 REITs 全收益指数下跌 1.9%，收于 983.8；全周加权日均换手率为 0.35%，较上周下跌 0.03pct，日均成交金额为 4.2 亿元，较上周下跌 4.7%；2) 本周产权类 REITs 下跌 2.4%，经营权类 REITs 下跌 1.4%；3) REITs 子板块中，高速公路板块跌幅最小，为-1.1%，产业园区板块跌幅最大，为-3.3%；4) 个券中，招商高速公路 REIT 涨幅最大，为 2.8%，创金合信首农 REIT 跌幅最大，为-6.8%。

**重要公告回顾：**1) 华安张江产业园 REIT：部分战略配售份额将于 2026 年 6 月 16 日解除限售，本次场内解除限售份额共计 69048914 份。2) 工银蒙能清洁能源 REIT：2026 年度第 1 次分红，每 10 份分红 4.350 元。3) 华夏南京交通高速公路 REIT：2026 年度第 1 次分红，每 10 份分红 1.4980 元。4) 中金山东高速 REIT：2026 年度第 2 次分红，每 10 份分红 1.23 元。5) 银华绍兴原水水利 REIT：2026 年度第 1 次分红，每 10 份分红 0.5 元。6) 华夏和达高科 REIT：2026 年度第 1 次分红，每 10 份分红 0.2426 元。7) 国泰海通砂之船 REIT：上市交易日期 2026 年 6 月 18 日，上市交易份额为 249988293 份。8) 华泰三峡清洁能源 REIT：本次询价区间为 6.780 元/份—8.286 元/份。

## REITs

维持

强于大市

黄啸天

huangxiaotian@csc.com.cn

SAC 编号:S1440520070013

竺劲

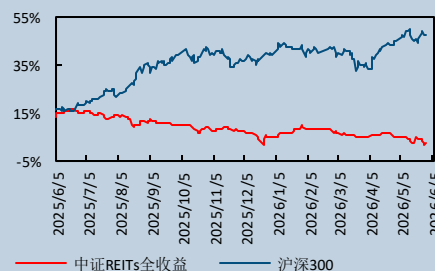
zhujinbj@csc.com.cn

SAC 编号:S1440519120002

SFC 编号:BPU491

发布日期：2026 年 06 月 14 日

### 市场表现



### 相关研究报告

- 26.06.06 【中信建投 REITs】：REITs 周报（6.1-6.5）：首单绿色循环机构间 REIT 获受理，四月份高速公路 REITs 经营分化
- 26.05.30 【中信建投 REITs】：REITs 周报（5.23-5.29）：华夏龙岗城投产业园 REIT 获受理，五项目获问询及反馈
- 26.05.23 【中信建投 REITs】：REITs 周报（5.16-5.22）：首批 REITs 指数基金申报，商业不动产 REITs 认购倍数显著降低
- 26.05.16 【中信建投 REITs】：REITs 周报（5.9-5.15）：首批 4 只商业不动产 REITs 询价在即，三单基础设施 REITs 获受理
- 26.05.09 【中信建投 REITs】：REITs 周报（5.2-5.8）：三单基础设施 REITs 申报，两单公募 REITs 获受理

## 目录

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 本周重要政策/新闻 .....                                | 4  |
| 本周市场表现 .....                                   | 5  |
| 本周重要公告 .....                                   | 9  |
| 本周关注：中信建投广州发展能源 REIT 获受理，招商系两项目分别首发及扩募申报 ..... | 14 |
| 本周在审项目情况 .....                                 | 18 |
| 本周主要招标信息 .....                                 | 38 |
| 风险分析 .....                                     | 39 |

## 图表目录

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 图表 1: 本周重要政策或新闻.....                                | 4  |
| 图表 2: REITs 指数总体情况.....                             | 5  |
| 图表 3: 近 30 个交易日 REITs 指数.....                       | 5  |
| 图表 4: 产权类 REITs 分派率利差历史分位走势.....                    | 5  |
| 图表 5: 经营权类 REITs IRR 利差历史分位走势.....                  | 5  |
| 图表 6: 近 30 个交易日 REITs 换手率.....                      | 5  |
| 图表 7: 近 30 个交易日 REITs 成交金额 (亿元).....                | 5  |
| 图表 8: REITs 市值指数 (后复权, 含上市首日涨跌幅及历次分红).....          | 6  |
| 图表 9: REITs 各业态市场表现.....                            | 6  |
| 图表 10: 大类资产市场表现.....                                | 6  |
| 图表 11: 产权 REITs 市场表现 (单位: 亿元).....                  | 7  |
| 图表 12: 经营权 REITs 市场表现 (单位: 亿元).....                 | 8  |
| 图表 13: REITs 重要公告及动态更新.....                         | 9  |
| 图表 14: 中信建投广州发展清洁能源 REIT 基本信息.....                  | 14 |
| 图表 15: 中信建投广州发展清洁能源 REIT 上网电量和考核后平均电价.....          | 15 |
| 图表 16: 中信建投广州发展清洁能源 REIT 营业收入、EBITDA 及净利润 (万元)..... | 15 |
| 图表 17: 长城华能燃煤发电 REIT 交易所反馈意见.....                   | 15 |
| 图表 18: 华夏蜀道集团高速公路 REIT 交易所问询意见.....                 | 16 |
| 图表 19: 华夏华润电力燃煤发电 REIT 交易所问询意见.....                 | 16 |
| 图表 20: 基础设施 REITs 新发行项目概况.....                      | 18 |
| 图表 21: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续).....                  | 19 |
| 图表 22: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续).....                  | 20 |
| 图表 23: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续).....                  | 21 |
| 图表 24: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续).....                  | 22 |
| 图表 25: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续).....                  | 23 |
| 图表 26: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续).....                  | 24 |
| 图表 27: 商业不动产 REITs 新发行项目概况.....                     | 25 |
| 图表 28: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续).....                 | 26 |
| 图表 29: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续).....                 | 27 |
| 图表 30: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续).....                 | 28 |
| 图表 31: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续).....                 | 29 |
| 图表 32: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续).....                 | 30 |
| 图表 33: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续).....                 | 31 |
| 图表 34: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续).....                 | 32 |
| 图表 35: 扩募 REITs 概况.....                             | 33 |
| 图表 36: 扩募 REITs 概况 (续).....                         | 34 |
| 图表 37: 扩募 REITs 概况 (续).....                         | 35 |
| 图表 38: 扩募 REITs 概况 (续).....                         | 36 |
| 图表 39: 扩募 REITs 概况 (续).....                         | 37 |

图表 40： 本周主要招标/拟申报信息.....38

本周重要政策/新闻

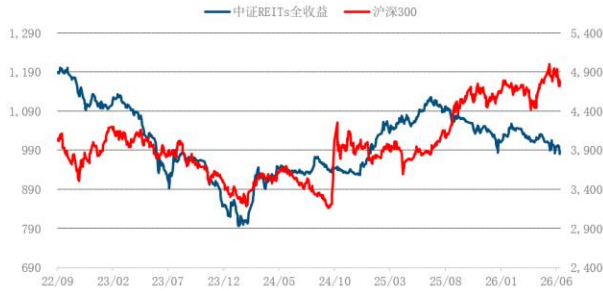
图表 1： 本周重要政策或新闻

| 发布时间     | 来源/机构   | 会议/政策                                                          | 主要内容                                                                                 |
|----------|---------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 月 10 日 | 上海证券交易所 | 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 1 号——发售上市业务办理（2026 年 6 月修订）》 | 主要修订内容：上市交易公告书中“本次上市交易份额”的披露口径从“截至上市日前第 5 个交易日（T-5 日）的数据”调整为“截至上市交易公告书公告日前两个交易日的数据”。 |

资料来源：政府官网，中信建投

## 本周市场表现

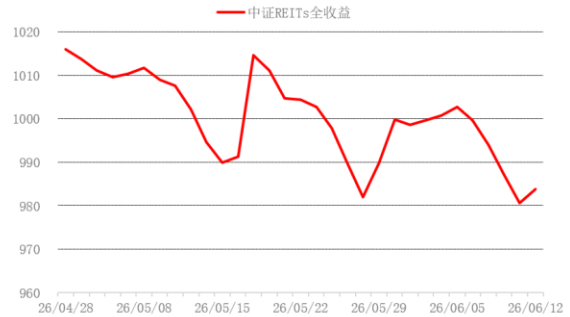
图表2： REITs 指数总体情况



资料来源：Wind，中信建投

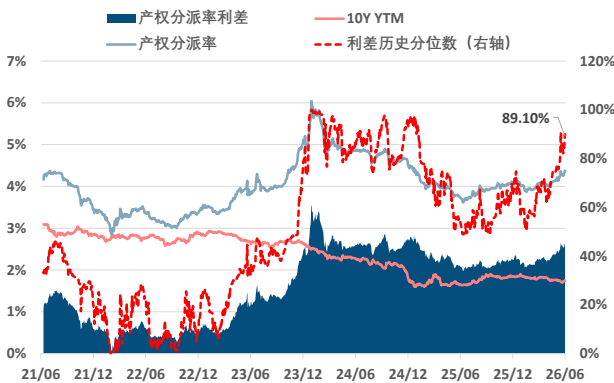
注：本图采用中证 REITs 全收益指数，该指数充分考虑了样本分红的再投资收益。

图表3： 近 30 个交易日 REITs 指数



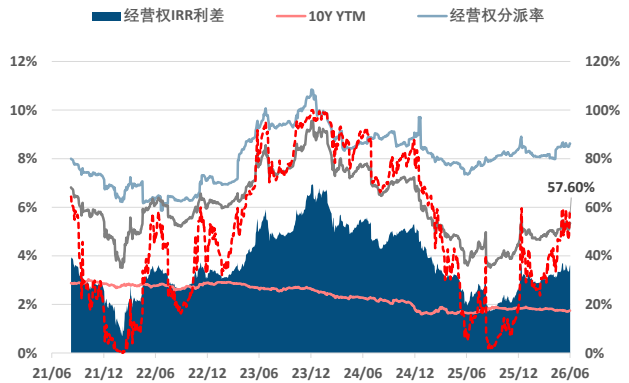
资料来源：Wind，中信建投

图表4： 产权类 REITs 分派率利差历史分位走势



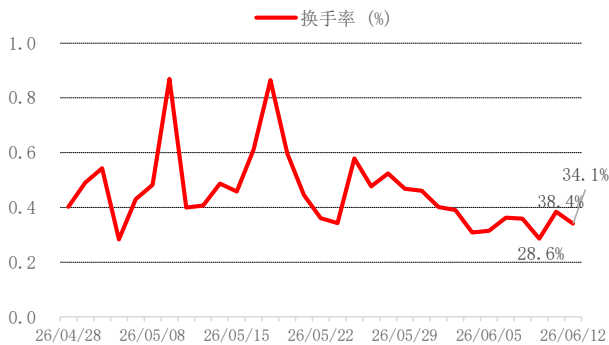
资料来源：Wind，中信建投

图表5： 经营权类 REITs IRR 利差历史分位走势



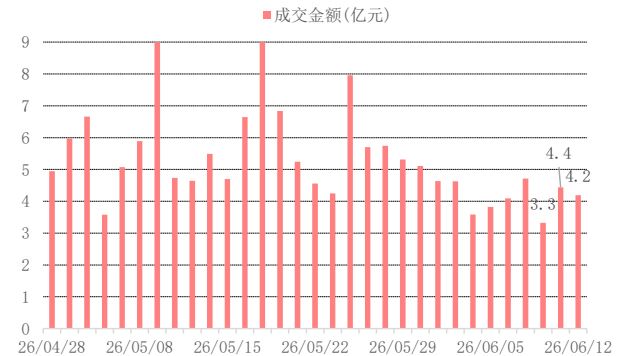
资料来源：Wind，中信建投

图表6： 近 30 个交易日 REITs 换手率



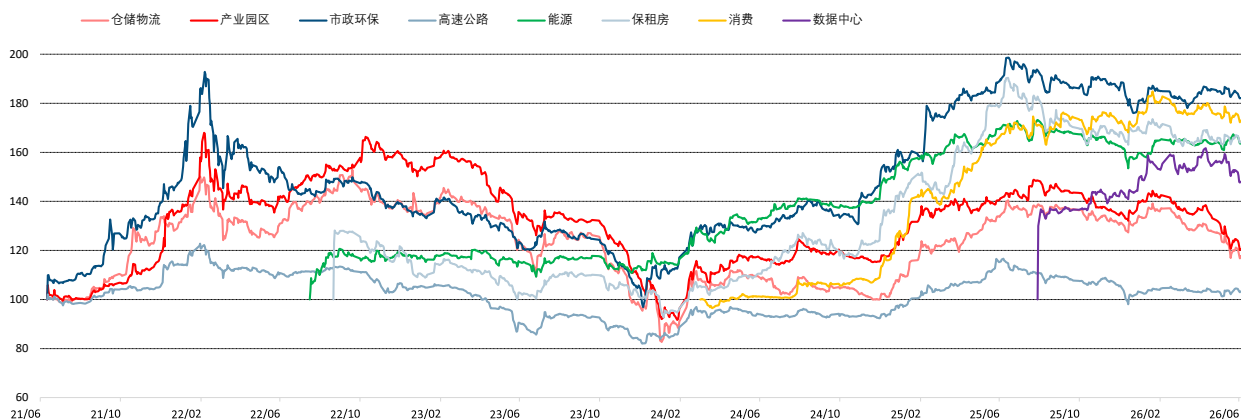
资料来源：Wind，中信建投

图表7： 近 30 个交易日 REITs 成交金额（亿元）



资料来源：Wind，中信建投

图表8: REITs 市值指数（后复权，含上市首日涨跌幅及历次分红）



资料来源: Wind, 中信建投

图表9: REITs 各业态市场表现

| 业态   | 年内涨跌幅  | 月内涨跌幅 | 周内涨跌幅 | 历史分位数（收益率与10Y国债利率差） | 周内日均交易额（亿元） | 周内日均换手率 |
|------|--------|-------|-------|---------------------|-------------|---------|
| 产权   | -6.0%  | -0.8% | -2.4% | 87.5%               | 2.63        | 0.41%   |
| 经营权  | -0.6%  | -0.2% | -1.4% | 55.9%               | 1.52        | 0.33%   |
| 仓储物流 | -11.1% | -0.9% | -2.9% | 95.3%               | 0.54        | 0.40%   |
| 产业园区 | -12.8% | -1.0% | -3.3% | 97.8%               | 0.55        | 0.32%   |
| 市政环保 | 1.2%   | -0.5% | -1.3% | 34.5%               | 0.20        | 0.49%   |
| 高速公路 | -0.6%  | 0.7%  | -1.1% | 60.6%               | 0.81        | 0.27%   |
| 能源   | -1.2%  | -1.9% | -1.9% | 59.0%               | 0.50        | 0.41%   |
| 保租房  | -4.0%  | 0.1%  | -1.6% | 66.8%               | 0.50        | 0.45%   |
| 消费   | -0.4%  | -0.6% | -1.7% | 52.8%               | 0.80        | 0.36%   |
| 数据中心 | 0.2%   | -2.3% | -3.0% | 73.5%               | 0.25        | 0.83%   |

资料来源: Wind, 中信建投

图表10: 大类资产市场表现

| 品类    | 资产           | 2026年至今 | 近一月    | 近一周   |
|-------|--------------|---------|--------|-------|
| REITs | 中证REITs全收益   | -2.6%   | -2.4%  | -1.9% |
|       | 富时美国REITs指数  | 16.2%   | 2.1%   | 2.3%  |
| 权益    | 沪深300        | 3.2%    | -3.5%  | -0.8% |
| 债券    | 1-30年利率债财富指数 | 1.9%    | 0.3%   | -0.3% |
|       | 信用债总财富指数     | 1.5%    | 0.3%   | -0.1% |
| 外汇    | 美元指数         | 1.6%    | 1.5%   | -0.3% |
| 贵金属   | COMEX黄金      | -2.1%   | -10.2% | -2.6% |

资料来源: Wind, 中信建投

图表11： 产权 REITs 市场表现（单位：亿元）

| 名称               | 6月12日最新市值    | 上市时间              | 上市以来涨跌幅      | 今年以来涨跌幅       | 本周累计涨跌幅      | 现金分派率(最新市值) | 6月8日周一涨跌幅    | 6月9日周二涨跌幅    | 6月10日周三涨跌幅   | 6月11日周四涨跌幅   | 6月12日周五涨跌幅  | 本周收市价走势 | 本周成交量 |
|------------------|--------------|-------------------|--------------|---------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------|-------|
| <b>A. 产权类</b>    | <b>1,251</b> | <b>2021-06-21</b> | <b>17.3%</b> | <b>-6.0%</b>  | <b>-2.4%</b> | <b>4.3%</b> | <b>-0.4%</b> | <b>-0.6%</b> | <b>-0.9%</b> | <b>-0.8%</b> | <b>0.4%</b> |         |       |
| <b>A1产业园区</b>    | <b>313</b>   | <b>2021-06-21</b> | <b>-8.9%</b> | <b>-12.8%</b> | <b>-3.3%</b> | <b>5.2%</b> | <b>-0.5%</b> | <b>-0.7%</b> | <b>-1.2%</b> | <b>-1.2%</b> | <b>0.3%</b> |         |       |
| 东吴苏园产业REIT       | 24           | 2021-06-21        | -32.0%       | -8.7%         | -1.5%        | 5.4%        | -0.6%        | -0.2%        | -0.5%        | -0.9%        | 0.7%        |         |       |
| 博时蛇口产业园REIT      | 24           | 2021-06-21        | -28.1%       | -11.6%        | -4.5%        | 4.7%        | -0.6%        | -1.2%        | -2.0%        | -1.9%        | 1.2%        |         |       |
| 华安张江产业园REIT      | 22           | 2021-06-21        | -24.3%       | -10.3%        | 0.3%         | 5.0%        | -0.7%        | 1.2%         | -1.4%        | -0.7%        | 1.9%        |         |       |
| 建信中关村REIT        | 13           | 2021-12-17        | -56.3%       | -28.9%        | -4.0%        | 3.4%        | 0.5%         | -1.0%        | -1.9%        | -2.1%        | 0.5%        |         |       |
| 华夏合肥高新REIT       | 8            | 2022-10-10        | -49.1%       | -31.0%        | -6.0%        | 6.4%        | -1.4%        | -2.1%        | -1.6%        | -2.0%        | 1.1%        |         |       |
| 国泰通海临港创新产业园REIT  | 22           | 2022-10-13        | -9.0%        | -16.2%        | -2.1%        | 5.0%        | 0.0%         | -0.2%        | -1.4%        | -1.8%        | 1.3%        |         |       |
| 国泰通海浦东久新经济REIT   | 23           | 2022-10-14        | 24.1%        | 0.9%          | -0.8%        | 4.1%        | -0.3%        | 0.0%         | 0.0%         | -0.4%        | 0.0%        |         |       |
| 华夏和达高科REIT       | 9            | 2022-12-27        | -32.9%       | -8.9%         | -2.3%        | 5.5%        | -0.4%        | -0.5%        | -1.6%        | -0.3%        | 0.4%        |         |       |
| 中金湖北科投光谷REIT     | 9            | 2023-06-30        | -44.9%       | -21.5%        | -2.8%        | 6.0%        | -0.3%        | -0.7%        | -1.0%        | -0.8%        | 0.1%        |         |       |
| 博时津开产业园REIT      | 16           | 2024-09-19        | 32.8%        | -6.8%         | -2.8%        | 5.1%        | -0.5%        | -0.6%        | -0.2%        | -1.9%        | 0.3%        |         |       |
| 易方达广开产业园REIT     | 12           | 2024-09-23        | -42.1%       | -21.3%        | -1.6%        | 5.9%        | 0.5%         | -0.7%        | -1.3%        | -0.9%        | 0.7%        |         |       |
| 中金联东科创REIT       | 18           | 2024-11-05        | 13.9%        | -3.3%         | -6.2%        | 4.1%        | -1.5%        | -0.9%        | -1.7%        | -2.3%        | -0.1%       |         |       |
| 华泰南京建邺REIT       | 10           | 2024-12-03        | -0.9%        | -9.2%         | 0.2%         | 5.2%        | 0.7%         | -0.9%        | -0.9%        | 0.8%         | 0.1%        |         |       |
| 中金重庆两江REIT       | 9            | 2024-12-11        | -7.1%        | -16.2%        | -6.4%        | 5.3%        | -0.9%        | -1.9%        | -2.7%        | -1.0%        | -0.1%       |         |       |
| 广发成都高投产业园REIT    | 11           | 2024-12-19        | -9.5%        | -13.5%        | -2.7%        | 5.6%        | -0.2%        | -1.0%        | -1.5%        | -0.2%        | 0.2%        |         |       |
| 招商科创REIT         | 7            | 2024-12-31        | -23.3%       | -15.4%        | -3.2%        | 5.4%        | -1.0%        | -0.3%        | -0.5%        | -1.4%        | 0.0%        |         |       |
| 华夏金隅智造工场REIT     | 14           | 2025-02-26        | 22.1%        | -10.9%        | -2.9%        | 5.4%        | 0.5%         | -1.1%        | -1.6%        | -0.6%        | -0.1%       |         |       |
| 中金亦庄产业园REIT      | 13           | 2025-06-26        | 17.1%        | -14.2%        | -5.5%        | 4.9%        | 0.4%         | -1.4%        | -2.5%        | -1.3%        | -0.6%       |         |       |
| 创金合信普农REIT       | 39           | 2025-07-25        | 5.7%         | -19.3%        | -6.8%        | 6.6%        | -1.8%        | -1.3%        | -0.5%        | -1.7%        | -1.6%       |         |       |
| 中信建投沈阳国际软件园REIT  | 10           | 2025-11-06        | -8.9%        | -6.9%         | -1.6%        | 5.8%        | -0.9%        | 0.0%         | -0.9%        | -0.5%        | 0.6%        |         |       |
| <b>A2仓储物流</b>    | <b>234</b>   | <b>2021-06-21</b> | <b>-3.7%</b> | <b>-11.1%</b> | <b>-2.9%</b> | <b>5.0%</b> | <b>-0.5%</b> | <b>-1.2%</b> | <b>-1.1%</b> | <b>-0.9%</b> | <b>0.8%</b> |         |       |
| 红土创新盐田港REIT      | 22           | 2021-06-21        | -2.0%        | -3.5%         | -1.0%        | 4.3%        | -0.2%        | -0.1%        | -0.7%        | 0.1%         | -0.1%       |         |       |
| 嘉实京东仓储基础设施REIT   | 18           | 2023-02-08        | -0.2%        | -1.3%         | -1.4%        | 4.1%        | -0.6%        | -0.1%        | -0.5%        | -0.8%        | 0.5%        |         |       |
| 中金普洛斯REIT        | 47           | 2021-06-21        | -37.1%       | -24.4%        | -2.5%        | 6.4%        | -0.6%        | -0.4%        | -1.5%        | -1.6%        | 1.7%        |         |       |
| 华夏深国际REIT        | 17           | 2024-07-09        | 15.8%        | 1.3%          | -1.2%        | 4.2%        | -0.4%        | -1.3%        | -0.5%        | 0.9%         | 0.0%        |         |       |
| 华泰宝湾物流REIT       | 11           | 2024-10-29        | -7.6%        | -5.9%         | -2.9%        | 5.3%        | -1.2%        | -1.5%        | -1.8%        | -0.7%        | 2.3%        |         |       |
| 华安外高桥REIT        | 13           | 2024-12-25        | 16.8%        | -10.3%        | -4.7%        | 4.2%        | -0.5%        | -0.6%        | -2.5%        | -2.8%        | 1.7%        |         |       |
| 中航易商仓储物流REIT     | 20           | 2025-01-24        | -6.5%        | -15.2%        | -5.0%        | 6.0%        | -0.6%        | -1.2%        | -1.1%        | -2.3%        | 0.2%        |         |       |
| 汇添富九州通医药REIT     | 16           | 2025-02-27        | 34.6%        | -4.6%         | -2.0%        | 3.9%        | 0.0%         | -3.1%        | -0.2%        | -1.1%        | 0.4%        |         |       |
| 南方顺丰物流REIT       | 35           | 2025-04-21        | 5.9%         | -13.0%        | -5.4%        | 4.8%        | -1.3%        | -2.1%        | -2.1%        | -0.6%        | 0.5%        |         |       |
| 中银中外运仓储物流REIT    | 15           | 2025-07-29        | 15.6%        | -8.7%         | -4.3%        | 4.2%        | 0.1%         | -1.5%        | -0.6%        | -1.5%        | -0.9%       |         |       |
| 华夏安博仓储REIT       | 21           | 2025-12-19        | -15.0%       | -10.0%        | -0.5%        | 5.3%        | -0.1%        | -2.3%        | 0.1%         | -0.1%        | 2.0%        |         |       |
| <b>A3保障性租赁住房</b> | <b>198</b>   | <b>2022-08-31</b> | <b>31.8%</b> | <b>-4.0%</b>  | <b>-1.6%</b> | <b>3.2%</b> | <b>-0.2%</b> | <b>-0.4%</b> | <b>-0.8%</b> | <b>-0.4%</b> | <b>0.2%</b> |         |       |
| 中金厦门安居REIT       | 28           | 2022-08-31        | 49.6%        | -8.7%         | -1.3%        | 3.0%        | 0.1%         | -0.1%        | -1.2%        | -0.5%        | 0.4%        |         |       |
| 华夏北京保障房REIT      | 29           | 2022-08-31        | 60.1%        | -1.7%         | -1.1%        | 3.0%        | -0.4%        | 0.0%         | -0.3%        | 0.0%         | -0.5%       |         |       |
| 红土创新深圳安居REIT     | 17           | 2022-08-31        | 37.0%        | -3.6%         | -1.4%        | 2.8%        | -0.7%        | -0.4%        | 0.0%         | -0.4%        | 0.1%        |         |       |
| 华夏基金华润有巢REIT     | 26           | 2022-12-09        | 12.5%        | -8.1%         | -0.8%        | 3.5%        | 0.0%         | -0.2%        | -0.7%        | 0.1%         | 0.0%        |         |       |
| 国泰通海城悦宽居租赁住房REIT | 38           | 2024-01-12        | 23.7%        | -3.0%         | -1.0%        | 3.4%        | 0.3%         | -0.5%        | -1.2%        | -0.3%        | 0.7%        |         |       |
| 招商基金蛇口租赁住房REIT   | 17           | 2024-10-23        | 25.3%        | -3.7%         | -3.2%        | 3.4%        | -0.3%        | -1.1%        | -0.9%        | -1.4%        | 0.5%        |         |       |
| 汇添富上海地产租赁住房REIT  | 16           | 2025-03-31        | 15.5%        | -10.6%        | -2.2%        | 3.3%        | 0.0%         | -0.7%        | -1.3%        | -0.2%        | -0.1%       |         |       |
| 华泰苏州恒泰租赁住房REIT   | 17           | 2025-05-21        | 27.9%        | -3.8%         | -3.0%        | 2.9%        | -1.0%        | -0.6%        | -0.4%        | -1.3%        | 0.1%        |         |       |
| 中航北京星保租赁住房REIT   | 11           | 2026-04-29        | 16.7%        | 16.7%         | -1.9%        | 3.1%        | -0.6%        | -1.0%        | -0.5%        | -0.9%        | 1.0%        |         |       |
| <b>A4消费</b>      | <b>406</b>   | <b>2024-03-12</b> | <b>36.2%</b> | <b>-0.4%</b>  | <b>-1.7%</b> | <b>3.9%</b> | <b>-0.3%</b> | <b>-0.5%</b> | <b>-0.9%</b> | <b>-0.6%</b> | <b>0.4%</b> |         |       |
| 华夏金茂消费REIT       | 15           | 2024-03-12        | 42.7%        | 0.3%          | -1.0%        | 3.9%        | -0.4%        | -1.1%        | 0.6%         | -0.9%        | 0.8%        |         |       |
| 鼎实物美消费REIT       | 15           | 2024-03-12        | 60.4%        | -4.0%         | -5.1%        | 4.3%        | -0.8%        | -1.3%        | -2.0%        | -1.9%        | 0.7%        |         |       |
| 华夏华润消费REIT       | 99           | 2024-03-14        | 42.7%        | 0.3%          | -0.7%        | 3.7%        | 0.0%         | 0.0%         | -1.2%        | -0.2%        | -0.1%       |         |       |
| 中金印力消费REIT       | 41           | 2024-04-30        | 25.6%        | -1.5%         | -1.8%        | 4.3%        | -0.5%        | -0.8%        | -0.9%        | -0.2%        | 0.6%        |         |       |
| 华安百联消费REIT       | 30           | 2024-08-16        | 29.5%        | 0.4%          | -2.0%        | 4.8%        | -1.3%        | -0.7%        | -0.4%        | -0.2%        | 0.5%        |         |       |
| 华夏首创奥莱REIT       | 33           | 2024-08-28        | 68.2%        | 4.4%          | -2.6%        | 4.1%        | -0.8%        | -0.4%        | -0.9%        | -1.4%        | 0.9%        |         |       |
| 华夏大悦城消费REIT      | 46           | 2024-09-20        | 36.9%        | -1.1%         | -2.8%        | 4.0%        | -0.3%        | -0.1%        | -1.6%        | -1.2%        | 0.3%        |         |       |
| 易方达华威市场REIT      | 23           | 2025-01-24        | 53.4%        | -2.4%         | -1.2%        | 3.8%        | -0.3%        | 0.5%         | 0.3%         | -2.3%        | 0.7%        |         |       |
| 中金中国绿发消费REIT     | 19           | 2025-06-27        | 22.5%        | -6.7%         | -3.1%        | 3.8%        | -0.2%        | -1.5%        | -1.8%        | 0.4%         | -0.1%       |         |       |
| 中金唯品会奥莱REIT      | 43           | 2025-09-12        | 24.7%        | 2.9%          | -1.0%        | 3.4%        | 0.1%         | -0.5%        | -0.1%        | -0.5%        | 0.0%        |         |       |
| 华夏中海消费REIT       | 16           | 2025-10-31        | 3.6%         | -2.2%         | -1.0%        | 4.2%        | -0.4%        | -1.1%        | -1.1%        | -0.1%        | 1.7%        |         |       |
| 华夏凯德消费REIT       | 25           | 2025-09-29        | 10.0%        | -3.6%         | -1.0%        | 4.1%        | 0.0%         | -0.5%        | -0.7%        | -0.3%        | 0.6%        |         |       |
| <b>A5数据中心</b>    | <b>99</b>    | <b>2025/08/08</b> | <b>43.7%</b> | <b>0.2%</b>   | <b>-3.0%</b> | <b>3.6%</b> | <b>-0.5%</b> | <b>-0.9%</b> | <b>-1.6%</b> | <b>-0.2%</b> | <b>0.3%</b> |         |       |
| 南方润泽科技数据中心REIT   | 64           | 2025-08-08        | 42.8%        | 0.6%          | -3.4%        | 3.6%        | -0.3%        | -0.9%        | -2.3%        | -0.2%        | 0.3%        |         |       |
| 南方万国数据中心REIT     | 35           | 2025-08-08        | 45.3%        | -0.6%         | -2.1%        | 3.5%        | -0.7%        | -1.0%        | -0.4%        | -0.3%        | 0.3%        |         |       |

资料来源：Wind，各REITs公告，中信建投

注：分类计算基于REITs最新市值作加权平均，含全部82只上市REITs的市场表现，故可能与中证REITs全收益指数（含53只成分券，有29只REITs因不满足上市时长等因素尚未纳入）的市场表现有所偏差。

图表12： 经营权 REITs 市场表现（单位：亿元）

| 名称                      | 6月12日最新市值 | 上市时间       | 上市以来涨跌幅 | 今年以来涨跌幅 | 本周累计涨跌幅 | 现金分派率(最新市值) | 6月8日周一涨跌幅 | 6月9日周二涨跌幅 | 6月10日周三涨跌幅 | 6月11日周四涨跌幅 | 6月12日周五涨跌幅 | 本周收盘价走势 | 本周成交量 |
|-------------------------|-----------|------------|---------|---------|---------|-------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|---------|-------|
| <b>B. 特许经营权类/经营收益权类</b> | 936       | 2021-06-21 | -6.7%   | -0.6%   | -1.4%   | 8.6%        | -0.2%     | -0.5%     | -0.5%      | -0.4%      | 0.1%       |         |       |
| <b>B1市政环保</b>           | 75        | 2021-06-21 | 23.1%   | 1.2%    | -1.3%   | 6.0%        | -0.4%     | -0.4%     | -0.4%      | -0.2%      | 0.1%       |         |       |
| 富国首创水务REIT              | 18        | 2021-06-21 | -3.2%   | -1.2%   | -1.3%   | 9.7%        | -0.5%     | -0.1%     | -0.3%      | -0.5%      | 0.1%       |         |       |
| 中航首钢绿能REIT              | 12        | 2021-06-21 | -12.5%  | -0.3%   | -0.8%   | 6.0%        | -0.1%     | -0.4%     | -0.1%      | -0.2%      | 0.1%       |         |       |
| 银华绍兴水务水利REIT            | 24        | 2024-11-08 | 40.6%   | 5.1%    | -2.5%   | 4.2%        | -0.5%     | -1.0%     | -1.0%      | -0.3%      | 0.1%       |         |       |
| 国泰海通济南能源供热REIT          | 22        | 2025-02-17 | 44.9%   | -0.2%   | -0.2%   | 4.9%        | -0.2%     | 0.0%      | 0.0%       | -0.1%      | 0.1%       |         |       |
| <b>B2高速公路</b>           | 597       | 2021-06-21 | -16.2%  | -0.6%   | -1.1%   | 10.1%       | -0.2%     | -0.4%     | -0.4%      | -0.4%      | 0.3%       |         |       |
| 平安广州广河REIT              | 55        | 2021-06-21 | -39.5%  | -1.9%   | -1.4%   | 9.2%        | -0.5%     | -0.2%     | -0.6%      | -0.4%      | 0.2%       |         |       |
| 华夏越秀高速REIT              | 15        | 2021-12-14 | -27.4%  | -3.1%   | -0.5%   | 7.4%        | -0.5%     | -0.1%     | -0.2%      | -0.2%      | 0.5%       |         |       |
| 浙商沪杭甬REIT               | 26        | 2021-06-21 | -41.1%  | -9.2%   | -6.4%   | 15.0%       | -2.1%     | -1.0%     | -0.5%      | -1.6%      | -1.4%      |         |       |
| 华夏中国交建REIT              | 58        | 2022-04-28 | -38.2%  | 10.2%   | -3.1%   | 4.7%        | -0.1%     | -1.7%     | -0.4%      | -1.1%      | 0.2%       |         |       |
| 国金中国铁建REIT              | 38        | 2022-07-08 | -20.8%  | -4.7%   | -0.2%   | 11.0%       | -0.4%     | -0.2%     | 0.0%       | 0.1%       | 0.3%       |         |       |
| 华泰江苏交控REIT              | 24        | 2022-11-15 | -21.8%  | 5.5%    | -0.4%   | 12.3%       | -0.6%     | -0.4%     | -0.3%      | 0.4%       | 0.5%       |         |       |
| 中金安徽交控REIT              | 59        | 2022-11-22 | -45.5%  | -11.7%  | -1.0%   | 9.8%        | 0.1%      | -0.8%     | -0.4%      | -0.3%      | 0.4%       |         |       |
| 中金山东高速REIT              | 32        | 2023-10-27 | 6.2%    | 7.7%    | -2.1%   | 6.2%        | -0.2%     | -0.7%     | -0.7%      | -1.8%      | 1.4%       |         |       |
| 易方达深高速REIT              | 19        | 2024-03-29 | -6.8%   | 4.3%    | 0.1%    | 12.6%       | -0.2%     | 0.3%      | -0.1%      | -0.4%      | 0.5%       |         |       |
| 工银河北高速REIT              | 49        | 2024-06-28 | -13.5%  | -0.9%   | -1.6%   | 8.5%        | 0.1%      | -0.3%     | -0.5%      | -1.1%      | 0.3%       |         |       |
| 华夏南京交通高速公路REIT          | 29        | 2024-11-01 | 6.9%    | -10.3%  | -1.4%   | 10.5%       | -0.6%     | -1.1%     | -0.3%      | 0.3%       | 0.3%       |         |       |
| 招商高速公路REIT              | 36        | 2024-11-21 | 3.9%    | 7.2%    | 2.8%    | 8.8%        | 1.4%      | 0.5%      | -1.0%      | 1.8%       | 0.2%       |         |       |
| 平安宁波交投REIT              | 80        | 2024-12-26 | -1.6%   | -8.1%   | -0.9%   | 13.2%       | 0.0%      | -1.1%     | -0.2%      | -0.2%      | 0.6%       |         |       |
| 东方红隧道股份高速公路REIT         | 51        | 2026-04-22 | 9.3%    | 9.3%    | -0.5%   | 14.2%       | 0.0%      | 0.0%      | -0.7%      | -0.1%      | 0.3%       |         |       |
| 易方达广西北投高速REIT           | 26        | 2026-05-26 | 3.6%    | 3.6%    | -0.1%   | 8.6%        | -         | 3.8%      | 0.4%       | -0.3%      | -0.3%      |         |       |
| <b>B3能源</b>             | 263       | 2023-03-29 | 6.2%    | -1.2%   | -1.9%   | 5.9%        | -0.3%     | -0.6%     | -0.6%      | -0.6%      | -0.3%      |         |       |
| 中航京能国际能源REIT            | 56        | 2023-03-29 | -5.1%   | -8.1%   | -4.1%   | 7.2%        | -0.6%     | -0.5%     | -1.9%      | -1.4%      | 0.3%       |         |       |
| 鹏华深圳能源REIT              | 34        | 2022-07-26 | -4.5%   | 4.7%    | -2.2%   | 7.1%        | -0.1%     | -1.7%     | -0.1%      | -1.6%      | 1.4%       |         |       |
| 中信建投国家电投新能源REIT         | 78        | 2023-03-29 | -1.0%   | -5.3%   | -1.8%   | 3.8%        | -0.1%     | -0.7%     | -0.2%      | -0.3%      | -0.6%      |         |       |
| 嘉实中国电建清洁能源REIT          | 16        | 2024-03-28 | 49.3%   | -0.5%   | -0.9%   | 5.3%        | -0.2%     | -0.3%     | -0.2%      | -1.0%      | 0.8%       |         |       |
| 华夏特变电工新能源REIT           | 15        | 2024-07-02 | 26.6%   | 3.9%    | -1.0%   | 7.5%        | -2.6%     | -0.1%     | -0.5%      | -0.4%      | -0.4%      |         |       |
| 中信建投阳光智能新能源REIT         | 12        | 2024-07-23 | -8.5%   | -14.7%  | -4.1%   | 7.8%        | -0.2%     | -0.6%     | -1.1%      | -1.2%      | -1.1%      |         |       |
| 工银聚能清洁能源REIT            | 13        | 2024-12-10 | 19.0%   | -1.3%   | 1.3%    | 11.8%       | -0.4%     | 0.6%      | 0.0%       | 1.1%       | -6.4%      |         |       |
| 华夏华电清洁能源REIT            | 22        | 2025-08-01 | 14.5%   | -0.2%   | 0.2%    | 5.1%        | 1.0%      | -0.5%     | 0.0%       | 0.9%       | -1.3%      |         |       |
| 华夏中核清洁能源REIT            | 19        | 2026-02-02 | 27.3%   | 27.3%   | -0.3%   | 3.9%        | -0.1%     | 0.0%      | -0.5%      | -0.3%      | 0.6%       |         |       |

资料来源：Wind，各REITs公告，中信建投

注：分类计算基于REITs最新市值作加权平均，含全部82只上市REITs的市场表现，故可能与中证REITs全收益指数（含53只成分券，有29只REITs因不满足上市时长等因素尚未纳入）的市场表现有所偏差。

## 本周重要公告

图表13: REITs 重要公告及动态更新

| 发布/动态日期 | REITs 名称      | 公告/动态名称                                       | 公告/动态主要内容                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|---------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6月6日    | 中信建投首农商业 REIT | 中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告  | 截至本公告发布日，本基金已认购“中信建投-首农商业不动产 1 期资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）全部份额，专项计划管理人中信建投证券股份有限公司代表专项计划已取得北京京粮金源商业管理有限公司（以下简称“京粮金源”，即 SPV 公司）全部股权，京粮金源已取得龙德置地有限公司（不动产项目公司）全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。                                                           |
| 6月8日    | 华安张江产业园 REIT  | 华安基金管理有限公司关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募基金份额解除限售的公告 | 本基金 2022 年度第一次扩募原始权益人及其同一控制下关联方持有的部分战略配售份额将于 2026 年 6 月 16 日解除限售，本次场内解除限售份额共计 69,048,914 份，本次解除锁定不涉及场外解除锁定的情形。<br>本次解禁的扩募战略配售份额上市流通前，本基金流通份额为 699,211,981 份，占本基金全部基金份额的 72.81%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 768,260,895 份，占本基金全部基金份额的 80.00%。 |
| 6月9日    | 汇添富上海地产 REIT  | 汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告     | 本基金已认购“汇添富资本-上海地产商业不动产 1 号资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）全部份额，专项计划管理人汇添富资本管理有限公司代表专项计划已取得上海鼎保置业有限公司及上海世博滨江置业有限公司（以下统称“项目公司”）全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。                                                                                               |
| 6月9日    | 工银蒙能清洁能源 REIT | 工银瑞信基金管理有限公司关于工银瑞信蒙能清洁能源封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告  | 本基金 2026 年度第 1 次分红，每 10 份分红 4.350 元，以 2026 年 3 月 31 日为基准日，可供分配金额 173,087,749.01 元。                                                                                                                                                    |

|       |                 |                                                   |                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-----------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6月9日  | 博时蛇口产业园 REIT    | 博时基金管理有限公司关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的公告       | 本次解禁的扩募战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为1,074,368,989份，占本基金全部基金份额的75.6%。本次解禁的扩募战略配售份额解禁后，可流通份额合计为1,136,904,692份，占本基金全部基金份额的80%。                                                                           |
| 6月10日 | 易方达广西北投高速 REIT  | 易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金购入不动产项目交割审计情况的公告          | 购入项目公司于交割审计基准日（2026年5月11日）资产合计2,197,587,579.13元，负债合计1,423,095,722.70元，所有者权益合计774,491,856.43元，项目公司各项资产负债情况详见附件交割审计报告。截至本公告发布日，本基金已支付第一期股权转让价款1,070,000,000.00元，后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成剩余交易对价的支付工作。 |
| 6月10日 | 华夏南京交通高速公路 REIT | 华夏基金管理有限公司关于华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告        | 本基金2026年度第1次分红，每10份分红1.4980元，以2026年3月31日为基准日，可供分配金额74,930,387.20元。                                                                                                                                      |
| 6月10日 | 中金山东高速 REIT     | 中金基金管理有限公司关于中金山东高速集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金2026年第二次分红公告 | 本基金2026年度第2次分红，每10份分红1.23元，以2026年3月31日为基准日，可供分配金额49,211,326.51元。                                                                                                                                        |
| 6月10日 | 银华绍兴原水水利 REIT   | 银华基金管理股份有限公司关于银华绍兴原水水利封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告        | 本基金2026年度第1次分红，每10份分红0.5元，以2026年3月31日为基准日，可供分配金额30,307,363.22元。                                                                                                                                         |
| 6月10日 | 富国首创水务 REIT     | 富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变动的公告            | 聘任王征成先生为公司总经理。                                                                                                                                                                                          |
| 6月10日 | 华夏大悦城消费 REIT    | 华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金新增流动性服务商的公告     | 华夏基金管理有限公司新增国泰海通证券股份有限公司为华夏大悦城消费 REIT 的流动性服务商。                                                                                                                                                          |
| 6月10日 | 华夏华润消费 REIT     | 华夏基金管理有限公司关于华夏华润消费封闭式基础设施证券投资基金新增流动性服务商的公告        | 自2026年6月11日起，华夏基金管理有限公司新增国泰海通证券股份有限公司为华夏华润消费 REIT 的流动性服务商。                                                                                                                                              |
| 6月10日 | 华夏和达高科 REIT     | 华夏基金管理有限公司关于华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告       | 本基金2026年度第1次分红，每10份分红0.2426元，以2026年3月31日为基准日，可供分配金额12,132,295.69元。                                                                                                                                      |

|          |              |                                                     |                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|--------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 月 10 日 | 红土创新盐田港 REIT | 红土创新基金管理有限公司关于红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募份额解除限售的公告   | 本基金 2023 年度第一次扩募原始权益人及其同一控制下关联方持有的部分战略配售份额将于 2026 年 6 月 16 日解除限售，本次场内解除限售份额共计 47,625,186 份。<br>本次限售份额上市前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 715,278,516 份，占本基金全部基金份额的 75.01%。本次扩募份额解禁后，可流通份额合计为 762,903,702 份，占本基金全部基金份额的 80.00%。 |
| 6 月 11 日 | 国泰海通砂之船 REIT | 国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书                        | 上市交易日期：2026 年 6 月 18 日，截至公告日前两个工作日即 2026 年 6 月 9 日，本次上市交易份额为 249,988,293.00 份（不含锁定安排份额）。                                                                                                                           |
| 6 月 11 日 | 汇添富上海地产 REIT | 汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书                        | 上市交易日期：2026 年 6 月 18 日，截至 2026 年 6 月 9 日，本基金场内份额总数：999,827,362.00 份。其中本次上市交易份额为 299,827,362.00 份，限售份额为 700,000,000.00 份。                                                                                           |
| 6 月 11 日 | 中金普洛斯 REIT   | 中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告       | 本基金将于 2026 年 6 月 21 日届满并解除限售。本次场内解除限售份额共计 300,000,000.00 份，本次不涉及场外解除锁定的情形。<br>本次解禁的战略配售份额上市流通前，本基金流通份额 1,550,614,947.00 份，占本基金全部基金份额 80%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 1,850,614,947.00 份，占本基金全部基金份额的 95.48%。               |
| 6 月 11 日 | 东吴苏园产业 REIT  | 关于东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的公告                 | 本基金部分战略配售份额将于 2026 年 6 月 22 日解除限售，本次解除限售份额共计 18,000 万份，其中场内解除限售份额 18,000 万份，场外解除锁定份额为 0 份。<br>本次解禁的战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 72,000 万份，占本基金全部基金份额的 80%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 90,000 万份，占本基金全部基金份额的 100%。      |
| 6 月 11 日 | 浙商沪杭甬 REIT   | 浙江浙商证券资产管理有限公司关于浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告 | 本基金部分战略配售份额将于 2026 年 6 月 22 日解除限售。本次场内解除限售份额共计 100,000,000 份，不涉及场外份额解除锁定。<br>本基金部分战略配售份额将于 2026 年 6 月 22 日解除限售。                                                                                                    |

|          |              |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|--------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 月 11 日 | 华安张江产业园 REIT | 华安基金管理有限公司关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告      | 部分原始权益人及其同一控制下关联方战略配售份额将于 2026 年 6 月 22 日解除限售，本次场内解除限售份额及场外解除锁定份额共计 100,000,000 份，其中场内解除限售份额 50,000,000 份，场外解除锁定份额为 50,000,000 份。                                                                                                     |
| 6 月 11 日 | 华安张江产业园 REIT | 华安基金管理有限公司关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募基金份额解除限售的提示性公告 | 本基金 2022 年度第一次扩募原始权益人及其同一控制下关联方持有的部分 战略配售份额将于 2026 年 6 月 16 日解除限售，本次场内解除限售份额共计 69,048,914 份，本次解除锁定不涉及场外解除锁定的情形。<br>本次解禁的扩募战略配售份额上市流通前，本基金流通份额为 699,211,981 份，占本基金全部基金份额的 72.81%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 768,260,895 份，占本基金全部基金份额的 80.00% |
| 6 月 12 日 | 中航首钢绿能 REIT  | 中航基金管理有限公司关于中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告      | 部分战略配售份额将于 2026 年 6 月 22 日解除限售，本次场内解除限售份额及场外解除锁定份额共计 20,000,000 份，其中场内解除限售份额 20,000,000 份，场外解除锁定份额为 0 份。<br>本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 80,000,000 份，占本基金全部基金份额的 80%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 100,000,000 份，占本基金全部基金份额的 100%。       |
| 6 月 12 日 | 平安广州广河 REIT  | 平安基金管理有限公司关于平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告 | 本基金部分战略配售份额将于 2026 年 6 月 22 日解除限售。本次解除限售份额为 140,000,000 份，占本基金全部基金份额的 20%，均为场内份额解除限售。<br>本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 560,000,000 份，占本基金全部基金份额的 80%。本次战略配售份额解禁后，本基金全部基金份额均可在二级市场直接流通。                                            |

|          |                |                                             |                                                                                                                                               |
|----------|----------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 月 12 日 | 博时蛇口产业园 REIT   | 博时基金管理有限公司关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的公告 | 本次解禁的扩募战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 1,136,904,692 份，占本基金全部基金份额的 80%。本次解禁的扩募战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 1,316,904,692 份，占本基金全部基金份额的 92.67%。          |
| 6 月 12 日 | 华泰三峡清洁能源 REIT  | 华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金份额询价公告                 | 本次询价区间为 6.780 元/份—8.286 元/份，本次发售的询价期间为 2026 年 6 月 22 日的 9:00-15:00。                                                                           |
| 6 月 12 日 | 中金唯品会 REIT     | 中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书                  | 上市交易日期：2026 年 6 月 18 日，截至 2026 年 6 月 10 日，本次上市交易份额为 499,991,079 份（不含有锁定安排份额）。                                                                 |
| 6 月 12 日 | 中航中核汇能新能源 REIT | 中航中核汇能新能源封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告  | 本基金已认购“中航证券-中核汇能新能源 1 号基础设施资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）全部份额，专项计划管理人中航证券有限公司代表专项计划已取得中机国能五家渠新能源发电有限公司和富川协合风力发电有限公司（以下二者合称“项目公司”）全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。 |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

## 本周关注：中信建投广州发展能源 REIT 获受理，招商系两项目分别首发及扩募申报

6月10日，华泰三峡清洁能源 REIT 获证监会准予注册。项目底层资产为三峡新能源大连市庄河 III(300MW) 海上风电场项目，并网容量 298.8MW，安装 72 台风力发电机组；预计募集规模 37.7 亿元，不动产项目估值 37.7 亿元，2026 年及 2027 年预测净现金流分派率分别为 14.5% 和 14.4%，全周期 IRR 为 5.3%。6月11日，招商蛇口商业不动产 REIT 于深交所申报，该项目类型为商业不动产，原始权益人为招商局积余产业运营服务股份有限公司和深圳招商理财服务有限公司，基金管理人及专项计划管理人为招商证券资产管理有限公司。6月12日，博时招商蛇口产业园 REIT 项目二次扩募项目申报，申报类型为新购入项目，本次拟购入资产包括光明项目和南油项目，其中光明项目位于深圳市光明新区凤凰办事处高新园区 25 号路以南，资产范围包括招商局光明科技园 B 地块 B1B2 栋、B5 栋、B6 栋、B7 栋、B8 栋，业态涵盖研发办公、研发厂房及配套宿舍；南油项目位于深圳市南山区妈湾大道前海易港中心及深圳市南山区南山街道前海妈湾片区十八开发单元前海易保园区，资产范围包括 W6 仓库及辅助楼、W7 仓库。

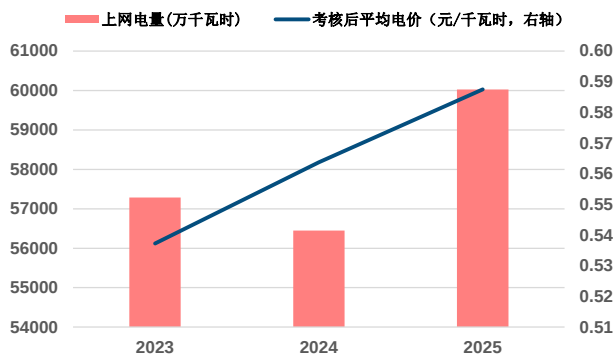
6月11日，中信建投广州发展清洁能源 REIT 获上交所受理。项目预计募集规模为 23.1 亿元，不动产项目估值为 23.1 亿元。原始权益人为广州发展新能源集团股份有限公司，基金管理人为中信建投基金管理有限公司，专项计划管理人为中信建投证券股份有限公司。该项目底层资产为位于山东省菏泽市东明县的东明东南风电项目、东明西南一期风电项目和东明西南二期风电项目，合计总装机容量 250MW；三个项目分别于 2019 年 12 月 12 日、2019 年 9 月 16 日和 2020 年 10 月 18 日投入运营。2026 年及 2027 年预测净现金流分派率分别为 11.8% 和 10.5%。

图表 14： 中信建投广州发展清洁能源 REIT 基本信息

|         |                                                                                  |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------|
| REIT 名称 | 中信建投广州发展清洁能源封闭式基础设施证券投资基金                                                        |
| 原始权益人   | 广州发展新能源集团股份有限公司                                                                  |
| 基金管理人   | 中信建投基金管理有限公司                                                                     |
| 底层资产    | 东明东南风电项目、东明西南一期风电项目和东明西南二期风电项目                                                   |
| 项目所在地   | 山东省菏泽市东明县                                                                        |
| 项目规模    | 三个风电项目合计装机容量 250MW，其中东明东南 100MW、东明西南一期 50MW、东明西南二期 100MW                         |
| 起始运营时间  | 东明东南风电项目：2019 年 12 月 12 日；东明西南一期风电项目：2019 年 9 月 16 日；东明西南二期风电项目：2020 年 10 月 18 日 |
| 项目状态    | 已受理                                                                              |
| 募集规模    | 23.1 亿                                                                           |
| 折现率     | 7.2%                                                                             |
| 预测年化分派率 | 2026 年 11.8%；2027 年 10.5%                                                        |

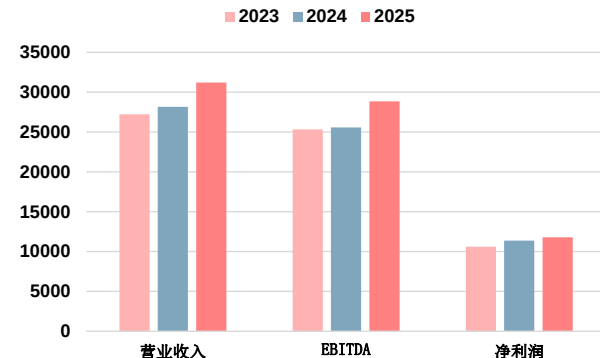
资料来源：REIT 招募说明书，中信建投

图表15： 中信建投广州发展清洁能源 REIT 上网电量和考核后平均电价



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

图表16： 中信建投广州发展清洁能源 REIT 营业收入、EBITDA 及净利润（万元）



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

6月9日，上交所对长城华能燃煤发电 REIT 出具反馈意见。其底层资产为华能青岛项目，要求其对项目公司资质、权属和经营资质、资产完整性、国资审批和香港联交所分拆上市批复等合规事项进行补充披露；经营财务方面重点关注蒸汽趸售、燃料代采及未入池资产使用等关联交易安排、电量结构波动、容量电费持续性、市场运营费用和辅助服务交易收入下降等。估值方面要求审慎论证发电利用小时数、电价、容量电费、供暖及售汽量与价格、碳交易收入、燃料费、资本性支出和折现率等参数取值合理性，并完善压力测试和多方法校验。

图表17： 长城华能燃煤发电 REIT 交易所反馈意见

| 重点关注问题     | 反馈意见                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目经营与财务情况  | <p>1.关于业务资质与审批程序：需补充披露项目公司不动产权属及《电力业务许可证》《排污许可证》等经营资质及手续是否完备，说明相关资质续期、国资审批及香港联交所分拆上市批复进展。</p> <p>2.关于资产完整性与未入池资产：需结合供电、供暖、供汽等业务实际运行模式，说明发电机组、配套锅炉、启动锅炉、蒸汽管道、热水管网、排水管道等未入池资产的功能作用，以及相关资产未入池是否影响项目持续稳定和独立运营。</p> <p>3.关于关联交易和信用政策：需补充披露蒸汽趸售固定价差、燃料代采顺差服务费、未入池资产使用费等关联交易的必要性、定价公允性、信用期及结算安排，说明是否存在现金流混同或利益输送风险。</p> <p>4.关于收入波动：需结合中长期交易电量、现货交易电量、容量电费、市场运营费用及辅助服务交易收入变化，说明不动产项目收入变动原因、未来趋势及相关风险。</p> |
| 资产评估与估值合理性 | <p>1.收入参数：需结合新能源装机、电网消纳、区域供需及电力市场化改革，论证发电利用小时数、电价、容量电费、供暖量、售汽量、供汽及供暖价格、碳交易收入等预测假设的合理性。</p> <p>2.成本与资本性支出：需说明燃料费预测采用标煤采购价格的依据，披露标煤采购价格、海运费、港杂费、主营业务成本和未来资本性支出参数设置，并说明是否充分考虑机组检修、大修技改及环保能耗政策影响。</p> <p>3.评估结论：需说明 5.9%税后折现率取值合理性，补充交易电价、容量电费、供暖单价、供汽价格、标煤单价和折现率等重要参数敏感性分析和压力测试，并采用其他评估方法校验评估结论。</p>                                                                                                  |

资料来源：上交所，中信建投

6月9日，深交所对华夏蜀道集团高速公路 REIT 出具问询函。其底层资产为雅泸高速公路项目，要求补

充披露汉源服务区拓展区建设进度、手续完备性、沿线广告牌未纳入资产范围、收费权质押解除等合规事项。经营财务方面，重点关注项目公司持续亏损及资产负债率上升、车流量与工可预测差异、瓦厂坪大桥事件、竞品道路、政府补助、保险续保、收入构成和收费减免政策等。估值方面，要求审慎论证车流量复合增长率、收费减免指标、养护及安全设施成本、限速优化资本支出、折现率和税收优惠延续等参数，并完善评估方法校验和压力测试。

**图表18： 华夏蜀道集团高速公路 REIT 交易所问询意见**

| 重点关注问题     | 反馈意见                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目经营与财务情况  | <p><b>1.关于持续经营能力：</b>项目公司近三年净利润分别为-5.0 亿元、-4.6 亿元、-2.4 亿元，资产负债率分别为 97.5%、100.3%、101.7%，需说明持续亏损、资产负债率上升原因及是否符合持续经营要求。</p> <p><b>2.关于交通量和通行费收入：</b>需补充披露断面车流量、车型结构、年度断面车流量增长率、复合增长率等情况，说明历史实际交通量与工可预测数据差异原因，并完善通行费收入构成、支付方式占比及收费减免、补偿政策对现金流的影响。</p> <p><b>3.关于工程质量及安全风险：</b>需披露瓦厂坪大桥受损纠纷进展、隐性质量问题、工程尽调结论及风险缓释措施，说明相关事项是否影响项目稳定运营。</p> <p><b>4.关于竞争、补助和保险：</b>需披露现有及规划竞品道路通车时间，并量化对车流量和现金流的影响；补充政府补助依据、标准、期限、金额及可持续性；说明资产投保范围、金额、期限及续保安排。</p> |
| 资产评估与估值合理性 | <p><b>1.收入参数：</b>需补充交通咨询报告，说明近三年交通量下降原因，并结合历史运营、区位、区域经济、未来路网规划、货运汽车产业、服务水平、竞品道路建设及收费减免等因素，审慎评估 2026-2042 年日均交通量 6.0%复合增长率的合理性。</p> <p><b>2.成本与资本性支出：</b>需补充工程尽调报告，说明养护成本、安全通讯及监控设施维护成本、房屋建筑物和机器设备资本性支出等预测依据，以及限速优化改造安排、预算金额、施工周期和资本支出纳入情况。</p> <p><b>3.评估结论：</b>需结合可比大宗交易、上市公司并购重组及同业已上市不动产基金折现率，审慎评估 7.5%资产组折现率；披露西部大开发优惠税率 2030 年到期后若不延续对估值的影响，并完善其他评估方法校验、参数独立核查、敏感性分析和压力测试。</p>                                                        |

资料来源：深交所，中信建投

6 月 9 日，深交所对华夏华润电力燃煤发电 REIT 出具问询函。其底层资产为华润焦作电厂项目，要求补充并网调度协议变更、全国碳排放权交易系统账户开立、燃煤运输资产合规及未入池资产影响、运营管理机构承接安排等。经营财务方面，重点关注新能源装机上升对火电上网电量的挤压、电力现货市场改革、容量电费及辅助服务等政策补偿持续性、供热收入与煤价、关联交易及其他成本波动。估值方面，要求审慎论证电价、发电量、容量电费、碳配额、供热收入、预测期、煤耗成本、资本性支出和折现率等参数，并对全周期 IRR5.0%、评估增值率 79.6%进行同业对比及压力测试。

**图表19： 华夏华润电力燃煤发电 REIT 交易所问询意见**

| 重点关注问题    | 反馈意见                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目经营与财务情况 | <p><b>1.关于运营合规与资产范围：</b>需披露并网调度协议变更、全国碳排放权交易系统账户开立进展，以及燃煤运输资产投资建设手续缺失、通过地役权取得部分土地使用权、相关资产未入池对项目持续稳定和独立运营的影响。</p> <p><b>2.关于运营管理安排：</b>需披露运营管理实施机构人员承接进展，并结合统筹机构与实施机构在华润体系内的定位、股权关系和职责分工，说明相关安排是否有利于项目长期稳定运营。</p> |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p><b>3.关于经营数据和收入波动：</b>需分析近三年主营业务收入、发电量、上网电量和交易电量波动下降原因，披露河南电力现货市场建设对运营模式、现金流和交易结构的影响，并评估容量补偿、电价机制优化和辅助服务收益等政策可持续性。</p> <p><b>4.关于成本和关联交易：</b>需披露电价形成机制、供热收入结构、2023 年供热量显著较低原因、煤价形成机制及平抑煤价措施；说明润电燃料、华润电力（河南）销售、华润电力检修（河南）等关联交易价格公允性、必要性和运营独立性。</p>                                                                                                                                                      |
| 资产评估与估值合理性 | <p><b>1.收入参数：</b>需结合电价机制说明预测期电价取值合理性，论证 2027 年起发电量每年下降 2%至 2030 年后保持稳定、容量电价 165 元/千瓦、容量电费运行考核、碳配额收入、供热量和供热单价等假设依据。</p> <p><b>2.成本与资本性支出：</b>需说明标煤单价 811.4 元/吨、汽轮机综合效能提升改造、发电标准煤耗下降、2026-2029 年资本性支出以及 2030 年后资本性支出按日常技改水平确定的合理性，并披露相关支出是否与运营年限匹配。</p> <p><b>3.评估结论：</b>需结合行业收益风险、经营特点、资本结构、同类大宗交易及上市公司并购重组，说明 7.7%折现率取值依据；结合同行业不动产基金、上市公司重组和大宗交易，对全周期 IRR5.0%、评估增值率 79.6%及估值参数合理性发表意见，并完善敏感性分析和压力测试。</p> |

资料来源：深交所，中信建投

## 本周在审项目情况

图表20：基础设施 REITs 新发行项目概况

|          |                             |                       |                              |
|----------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 受理日期     | 2025/08/22                  | 2026/04/27            | 2026/3/2                     |
| 更新日期     | 2026/4/14                   | 2026/05/26            | 2026/03/30                   |
| 交易所      | 上交所                         | 深交所                   | 上交所                          |
| 当前审核状态   | 已反馈                         | 已问询                   | 已反馈                          |
| REITs 类别 | 新发项目                        | 新发项目                  | 新发项目                         |
| REITs 名称 | 华夏湖北交投楚天高速公路封闭式基础设施证券投资基金   | 银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金 | 国金嘉泽新能源封闭式基础设施证券投资基金         |
| 主要原始权益人  | 湖北楚天智能交通股份有限公司、湖北交投建设集团有限公司 | 广东粤海飞来峡水力发电有限公司       | 嘉泽新能源股份有限公司，宁夏嘉盈新能源控股有限公司    |
| 项目类型     | 高速公路                        | 水利基础设施                | 能源基础设施                       |
| 底层资产     | 大庆至广州高速公路湖北省麻城至浠水段          | 飞来峡项目、潮州项目            | 宁夏国博新能源同心焦家畔风电项目、宁夏国博新农村风电项目 |
| 资产估值（亿元） | 35.08                       | 16.12                 | 12.66                        |
| 基金存续期    | 自基金合同初始生效日起 15 年            | 自基金合同初始生效日起 30 年      | 自基金合同生效之日起 20 年              |
| 类别       | 特许经营类                       | 特许经营类                 | 特许经营类                        |
| 主要收入来源   | 通行费收入                       | 水利发电收入                | 发电收入                         |
| 基金管理人    | 华夏基金管理有限公司                  | 银华基金管理股份有限公司          | 国金基金管理有限公司                   |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表21：基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                        |                                   |                        |
|----------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 受理日期     | 2026/5/27              | 2025/9/19                         | 2025/12/4              |
| 更新日期     | 2026/5/28              | 2026/03/18                        | 2026/01/08             |
| 交易所      | 深交所                    | 上交所                               | 深交所                    |
| 当前审核状态   | 已受理                    | 已反馈                               | 已问询                    |
| REITs 类别 | 新发项目                   | 新发项目                              | 新发项目                   |
| REITs 名称 | 华夏龙岗城投产业园封闭式基础设施证券投资基金 | 山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金           | 平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金 |
| 主要原始权益人  | 深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司     | 晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司             | 西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司  |
| 项目类型     | 产业园                    | 公用环保                              | 产业园                    |
| 底层资产     | 智慧家园项目                 | 山西省晋中市一期项目、冬季清洁采暖项目的管网资产及供热附属设施设备 | 软件新城软件研发基地二期           |
| 资产估值（亿元） | 10.78                  | 10.8                              | 13.6                   |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 37 年        | 自基金合同生效之日起 23 年                   | 自基金合同生效之日起 40 年        |
| 类别       | 产权类                    | 特许经营类                             | 产权类                    |
| 主要收入来源   | 租金收入                   | 采暖费收入                             | 租金收入及物业管理费收入           |
| 基金管理人    | 华夏基金管理有限公司             | 山证（上海）资产管理有限公司                    | 平安基金管理有限公司             |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表22：基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                      |                         |                              |
|----------|----------------------|-------------------------|------------------------------|
| 受理日期     | 2025/11/25           | 2025/12/19              | 2025/12/26                   |
| 更新日期     | 2026/03/30           | 2026/02/03              | 2026/06/10                   |
| 交易所      | 上交所                  | 上交所                     | 上交所                          |
| 当前审核状态   | 注册生效                 | 已反馈                     | 注册生效                         |
| REITs 类别 | 新发项目                 | 新发项目                    | 新发项目                         |
| REITs 名称 | 中航中核汇能新能源封闭式基础设施证券   | 博时山东铁投路桥封闭式基础设施证券投资基金   | 华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金        |
| 主要原始权益人  | 中核汇能有限公司             | 山东铁路综合开发有限公司、上海建通投资有限公司 | 中国三峡新能源（集团）股份有限公司            |
| 项目类型     | 能源基础设施               | 高速公路                    | 能源基础设施                       |
| 底层资产     | 广西富川协合风电项目、新疆北塔山风电项目 | 济南长清黄河公路大桥及其附属设施        | 三峡新能源大连市庄河 III(300MW)海上风电场项目 |
| 资产估值（亿元） | 13.4                 | 14.67                   | 37.69                        |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 17 年      | 自基金合同生效之日起 19 年         | 自基金合同生效之日起 22 年              |
| 类别       | 特许经营类                | 特许经营类                   | 特许经营类                        |
| 主要收入来源   | 电费收入                 | 通行费收入                   | 发电收入                         |
| 基金管理人    | 中航基金管理有限公司           | 博时基金管理有限公司              | 华泰证券（上海）资产管理有限公司             |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表23： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                                                                                                                             |                            |                                |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 受理日期     | 2025/12/30                                                                                                                  | 2026/03/02                 | 2026/04/17                     |
| 更新日期     | 2026/01/28                                                                                                                  | 2026/03/30                 | 2026/05/19                     |
| 交易所      | 深交所                                                                                                                         | 上交所                        | 上交所                            |
| 当前审核状态   | 已问询                                                                                                                         | 已反馈                        | 已反馈                            |
| REITs 类别 | 新发项目                                                                                                                        | 新发项目                       | 新发项目                           |
| REITs 名称 | 中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金                                                                                                      | 建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金  | 国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金      |
| 主要原始权益人  | 厦门高新技术创业中心有限公司; 厦门火炬高新区招商服务中心有限公司                                                                                           | 天津临港港务集团有限公司               | 中建资本管理（上海）有限公司                 |
| 项目类型     | 产业园区                                                                                                                        | 港口基础设施                     | 保障性租赁住房                        |
| 底层资产     | 基础设施资产将由 10 个产业园项目组成，分别为同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目、同安孵化基地三期项目、翔安加速器一期项目、翔安加速器二期项目、翔安研发楼项目、东部孵化园项目、火炬芯创大厦项目、望海路 14 号项目、观日路 22 号项目 | 2、3 号粮油码头工程项目&粮油物流中心一期工程项目 | 中建·幸孚+公寓（上海松江店）                |
| 资产估值（亿元） | 10.6                                                                                                                        | 28.72                      | 13.14                          |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 40 年                                                                                                             | 自基金合同生效之日起 50 年            | 自基金合同生效之日起 62 年                |
| 类别       | 产权类                                                                                                                         | 特许经营类                      | 产权类                            |
| 主要收入来源   | 租金收入及物业管理费收入                                                                                                                | 港口资产使用收入                   | 保障性租赁住房租金收入、商铺租金收入、车位租金收入和其他收入 |
| 基金管理人    | 中金基金管理有限公司                                                                                                                  | 建信基金管理有限责任公司               | 上海国泰海通证券资产管理有限公司               |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表24：基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                                                   |                            |                            |
|----------|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 受理日期     | -                                                 | 2026/5/6                   | 2026/04/30                 |
| 更新日期     | 2026/04/28                                        | 2026/5/28                  | 2026/05/29                 |
| 交易所      | 上交所                                               | 深交所                        | 深交所                        |
| 当前审核状态   | 已公告                                               | 已问询                        | 已问询                        |
| REITs 类别 | 新发项目                                              | 新发项目                       | 新发项目                       |
| REITs 名称 | 国联安密尔克卫仓储物流基础设施领域不动产投资信托基金                        | 中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 | 中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金      |
| 主要原始权益人  | -                                                 | 杭州市安居宁巢投资有限公司              | 杭州传欣物联网技术有限公司              |
| 项目类型     | 仓储物流                                              | 保障性租赁住房                    | 仓储物流                       |
| 底层资产     | 上海振义项目、宁波慎则项目、天津东旭项目、张家港巴士物流项目、张家港大正信项目、张家港化工物流项目 | 杭州明石公寓项目                   | 中国智能骨干网嘉兴园区（嘉兴传云项目和嘉兴传祥项目） |
| 资产估值（亿元） | -                                                 | 8.52                       | 17.36                      |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 40 年                                   | 自基金合同生效之日起 63 年            | 自基金合同生效之日起 42 年            |
| 类别       | -                                                 | 产权类                        | 产权类                        |
| 主要收入来源   | -                                                 | 租金收入                       | 租金收入                       |
| 基金管理人    | 国联安基金管理有限公司                                       | 中金基金管理有限公司                 | 中金基金管理有限公司                 |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表25： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                         |                       |                         |
|----------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 受理日期     | 2026/5/12               | 2026/5/12             | 2026/5/12               |
| 更新日期     | 2026/6/9                | 2026/6/9              | 2026/6/9                |
| 交易所      | 深交所                     | 上交所                   | 深交所                     |
| 当前审核状态   | 已问询                     | 已反馈                   | 已问询                     |
| REITs 类别 | 新发项目                    | 新发项目                  | 新发项目                    |
| REITs 名称 | 华夏蜀道集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金 | 长城华能燃煤发电封闭式基础设施证券投资基金 | 华夏华润电力燃煤发电封闭式基础设施证券投资基金 |
| 主要原始权益人  | 四川高速公路建设开发集团有限公司        | 华能青岛热电有限公司            | 华润电力焦作有限公司              |
| 项目类型     | 高速公路                    | 能源基础设施                | 能源基础设施                  |
| 底层资产     | 雅泸高速公路项目                | 华能青岛项目                | 华润焦作电厂项目                |
| 资产估值（亿元） | 168.49                  | 31.57                 | 34.38                   |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 16 年         | 自基金合同生效之日起 27 年       | 自基金合同生效之日起 20 年         |
| 类别       | 特许经营类                   | 特许经营类                 | 特许经营类                   |
| 主要收入来源   | 通行费收入                   | 发电收入                  | 发电业务收入                  |
| 基金管理人    | 华夏基金管理有限公司              | 长城基金管理有限公司            | 华夏基金管理有限公司              |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表26： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                                |  |  |
|----------|--------------------------------|--|--|
| 受理日期     | 2026/6/11                      |  |  |
| 更新日期     | 2026/6/11                      |  |  |
| 交易所      | 上交所                            |  |  |
| 当前审核状态   | 已受理                            |  |  |
| REITs 类别 | 新发项目                           |  |  |
| REITs 名称 | 中信建投广州发展清洁能源封闭式基础设施证券投资基金      |  |  |
| 主要原始权益人  | 广东发展新能源集团股份有限公司                |  |  |
| 项目类型     | 能源基础设施                         |  |  |
| 底层资产     | 东明东南风电项目、东明西南一期风电项目和东明西南二期风电项目 |  |  |
| 资产估值（亿元） | 23.05                          |  |  |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 15 年                |  |  |
| 类别       | 特许经营类                          |  |  |
| 主要收入来源   | 发电收入                           |  |  |
| 基金管理人    | 中信建投基金管理有限公司                   |  |  |

图表27： 商业不动产 REITs 新发行项目概况

|          |                        |                            |                           |
|----------|------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 受理日期     | 2026/01/29             | 2026/01/29                 | 2026/01/29                |
| 更新日期     | 2026/04/21             | 2026/04/23                 | 2026/04/23                |
| 交易所      | 上交所                    | 上交所                        | 上交所                       |
| 当前审核状态   | 已反馈                    | 注册生效                       | 注册生效                      |
| REITs 类别 | 新发项目                   | 新发项目                       | 新发项目                      |
| REITs 名称 | 华安锦江封闭式商业不动产证券<br>投资基金 | 中金唯品会封闭式商业不动产证<br>券投资基金    | 汇添富上海地产封闭式商业不动<br>产证券投资基金 |
| 主要原始权益人  | 上海锦江资产管理有限公司           | 杉杉商业集团有限公司                 | 上海世博发展（集团）有限公司            |
| 项目类型     | 商业不动产                  | 商业不动产                      | 商业不动产                     |
| 底层资产     | 21 家“锦江都城”品牌酒店         | 郑州杉杉奥特莱斯项目和哈尔滨<br>杉杉奥特莱斯项目 | 鼎保大厦项目、鼎博大厦项目             |
| 资产估值（亿元） | 16.84                  | 70                         | 36.9                      |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 25 年        | 自基金合同生效之日起 31 年            | 自基金合同生效之日起 41 年           |
| 类别       | 产权类                    | 产权类                        | 产权类                       |
| 主要收入来源   | 客房收入                   | 联营模式收入、租金收入及物业管<br>理收入     | 租赁收入及物业管理收入               |
| 基金管理人    | 华安基金管理有限公司             | 中金基金管理有限公司                 | 汇添富基金管理股份有限公司             |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表28： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                                                 |                      |                      |
|----------|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 受理日期     | 2026/01/30                                      | 2026/01/30           | 2026/01/30           |
| 更新日期     | 2026/04/21                                      | 2026/04/20           | 2026/03/05           |
| 交易所      | 上交所                                             | 上交所                  | 上交所                  |
| 当前审核状态   | 已反馈                                             | 已反馈                  | 已反馈                  |
| REITs 类别 | 新发项目                                            | 新发项目                 | 新发项目                 |
| REITs 名称 | 华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金                             | 华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金 | 华夏银泰百货封闭式商业不动产证券投资基金 |
| 主要原始权益人  | 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司                             | 保利发展控股集团股份有限公司       | 银泰百货有限公司             |
| 项目类型     | 商业不动产                                           | 商业不动产                | 商业不动产                |
| 底层资产     | 晶耀前滩 T1 办公楼项目以及相关车位、晶耀前滩商场北区及西区项目、晶耀前滩商场东区及南区项目 | 广州保利中心项目、佛山保利水城项目    | 合肥银泰中心项目             |
| 资产估值（亿元） | 25.74                                           | 19.3                 | 42.7                 |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 38 年                                 | 自基金合同生效之日起 32 年      | 自基金合同生效之日起 33 年      |
| 类别       | 产权类                                             | 产权类                  | 产权类                  |
| 主要收入来源   | 商业租金收入、管理费收入及车位租金收入                             | 写字楼租赁收入及车位分成租金收入     | 自营业务、联营业务及租赁业务收入     |
| 基金管理人    | 华安基金管理有限公司                                      | 华夏基金管理有限公司           | 华夏基金管理有限公司           |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表29： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                                                            |                       |                           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 受理日期     | 2026/01/30                                                 | 2026/01/30            | 2026/02/05                |
| 更新日期     | 2026/04/23                                                 | 2026/04/23            | 2026/04/20                |
| 交易所      | 上交所                                                        | 上交所                   | 上交所                       |
| 当前审核状态   | 已反馈                                                        | 注册生效                  | 已反馈                       |
| REITs 类别 | 新发项目                                                       | 新发项目                  | 新发项目                      |
| REITs 名称 | 华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金                                         | 国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金 | 光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金   |
| 主要原始权益人  | CAPITALANDMALLASIALIMITED, 深圳市凯来企业管理咨询有限公司, 绵阳凯涪企业管理咨询有限公司 | 砂之船（西安）购物广场有限公司       | 上海光翎投资中心、天津安石锦瑞股权投资基金合伙企业 |
| 项目类型     | 商业不动产                                                      | 商业不动产                 | 商业不动产                     |
| 底层资产     | 深圳来福士项目、绵阳涪城项目                                             | 砂之船（西安）奥特莱斯项目         | 静安大融城项目和江门大融城项目           |
| 资产估值（亿元） | 48.11                                                      | 50.6                  | 58.04                     |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 32 年                                            | 自基金合同生效之日起 30 年       | 自基金合同初始生效日起 28 年          |
| 类别       | 产权类                                                        | 产权类                   | 产权类                       |
| 主要收入来源   | 固定租金收入、物业管理费收入及客房收入                                        | 联营模式收入、租赁模式收入及物业管理收入  | 租金收入及物业管理费收入              |
| 基金管理人    | 华夏基金管理有限公司                                                 | 上海国泰海通证券资产管理有限公司      | 光大保德信基金管理有限公司             |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表30： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

| 受理日期     | 2026/02/05                         | 2026/02/12                | 2026/02/12                       |
|----------|------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 更新日期     | 2026/02/27                         | 2026/03/17                | 2026/04/23                       |
| 交易所      | 深交所                                | 上交所                       | 上交所                              |
| 当前审核状态   | 已问询                                | 已反馈                       | 注册生效                             |
| REITs 类别 | 新发项目                               | 新发项目                      | 新发项目                             |
| REITs 名称 | 华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金             | 国泰海通崇邦封闭式商业不动产证券投资基金      | 中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金         |
| 主要原始权益人  | 上海安住此间商务信息咨询有限公司                   | 泛全有限公司,上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司 | 北京元创联商业企业管理中心(有限合伙)，北京粮食集团有限责任公司 |
| 项目类型     | 商业不动产                              | 商业不动产                     | 商业不动产                            |
| 底层资产     | 广州天河体育中心美居酒店&全季酒店项目和上海江桥万达桔子水晶酒店项目 | 嘉享荟一期项目                   | 龙德广场项目                           |
| 资产估值（亿元） | 15.9                               | 12.6                      | 27.03                            |
| 基金存续期    | 自基金合同生效日起 32 年                     | 自基金合同生效日起 22 年            | 自基金合同生效日起 20 年                   |
| 类别       | 产权类                                | 产权类                       | 产权类                              |
| 主要收入来源   | 酒店经营收入                             | 租金收入及物业管理费收入              | 租金收入                             |
| 基金管理人    | 华泰证券（上海）资产管理有限公司                   | 上海国泰海通证券资产管理有限公司          | 中信建投基金管理有限公司                     |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表31： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                                                     |                            |                        |
|----------|-----------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| 受理日期     | 2026/5/6                                            | 2026/03/02                 | -                      |
| 更新日期     | 2026/5/27                                           | 2026/03/20                 | 2026/03/05             |
| 交易所      | 上交所                                                 | 上交所                        | 深交所                    |
| 当前审核状态   | 已反馈                                                 | 已反馈                        | 已公告                    |
| REITs 类别 | 新发项目                                                | 新发项目                       | 新发项目                   |
| REITs 名称 | 红土创新茂业封闭式商业不动产证券<br>投资基金                            | 嘉实首开封闭式商业不动产证券投资<br>基金     | 招商长荣封闭式商业不动产证<br>券投资基金 |
| 主要原始权益人  | 深圳茂业（集团）股份有限公司,深圳<br>茂业实业发展有限公司                     | 北京首都开发股份有限公司               | 天津长荣科技集团股份有限公<br>司     |
| 项目类型     | 商业不动产                                               | 商业不动产                      | 商业不动产                  |
| 底层资产     | 成都市高新区天府大道北段 28 号成都<br>茂业中心 C 塔写字楼物业(最终以监管<br>审批为准) | 宋家庄福茂项目、华侨村商街项目、<br>璞琨商街项目 | 悦府广场 1 号楼长荣大厦          |
| 资产估值（亿元） | 11.01                                               | 10.39                      | -                      |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 20 年（最终以<br>监管审批为准）                      | 自基金合同生效之日起 33 年            | -                      |
| 类别       | 产权类                                                 | 产权类                        | 产权类                    |
| 主要收入来源   | 租金收入及物业管理费收入                                        | 租金收入及物业管理费收入               | 租金及管理费                 |
| 基金管理人    | 红土创新基金管理有限公司                                        | 嘉实基金管理有限公司                 | 招商基金管理有限公司             |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表32： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                          |                                                      |                                                        |
|----------|--------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 受理日期     | 2026/03/06               | 2026/03/16                                           | 2026/03/30                                             |
| 更新日期     | 2026/03/25               | 2026/04/03                                           | 2026/04/27                                             |
| 交易所      | 上交所                      | 深交所                                                  | 上交所                                                    |
| 当前审核状态   | 已反馈                      | 已问询                                                  | 已反馈                                                    |
| REITs 类别 | 新发项目                     | 新发项目                                                 | 新发项目                                                   |
| REITs 名称 | 广发新城吾悦封闭式商业不动产证<br>券投资基金 | 红土创新星河集团封闭式商业不动<br>产证券投资基金                           | 国联安复星封闭式商业不动产证券<br>投资基金                                |
| 主要原始权益人  | 吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限<br>公司   | 星河实业（深圳）有限公司                                         | 海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司                                        |
| 项目类型     | 商业不动产                    | 商业不动产                                                | 商业不动产                                                  |
| 底层资产     | 常州天宁吾悦广场、南通启东吾悦广<br>场    | 龙岗星河 COCO Park                                       | 三亚亚特兰蒂斯项目                                              |
| 资产估值（亿元） | 21.43                    | 22.4                                                 | 139.28                                                 |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 33 年          | 自基金合同生效之日起 47 年                                      | 自基金合同生效之日起 39 年                                        |
| 类别       | 产权类                      | 产权类                                                  | 产权类                                                    |
| 主要收入来源   | 租金及管理费                   | 租金收入、物业管理收入、推广费收<br>入、地下车库收入、推广费特卖收入、<br>多种经营收入及其他收入 | 酒店收入、餐饮及零售收入、水世界<br>收入、水族馆收入、C 秀收入、海豚<br>湾收入、租赁收入及其他收入 |
| 基金管理人    | 广发基金管理有限公司               | 红土创新基金管理有限公司                                         | 国联安基金管理有限公司                                            |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表33： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                               |                         |                            |
|----------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 受理日期     | 2026/04/02                    | 2026/04/30              | 2026/04/30                 |
| 更新日期     | 2026/04/29                    | 2026/05/27              | 2026/05/22                 |
| 交易所      | 深交所                           | 深交所                     | 上交所                        |
| 当前审核状态   | 已问询                           | 已问询                     | 已反馈                        |
| REITs 类别 | 新发项目                          | 新发项目                    | 新发项目                       |
| REITs 名称 | 创金合信北京国资封闭式商业不动产证券投资基金        | 华夏华润置地封闭式商业不动产证券投资基金    | 中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金       |
| 主要原始权益人  | 北京市国有资产经营有限责任公司；北京新隆福文化投资有限公司 | 华润置地控股有限公司；华润置地（成都）有限公司 | 杭州汉峨企业管理有限公司               |
| 项目类型     | 商业不动产                         | 商业不动产                   | 商业不动产                      |
| 底层资产     | 集智未来项目、隆福寺一期项目                | 南通万象城项目、临沂万象汇项目         | 杭州开元名都项目、温州开元名都项目、嵊州开元名都项目 |
| 资产估值（亿元） | 25.69                         | 54.00                   | 18.04                      |
| 基金存续期    | 自基金合同生效之日起 40 年               | 自基金合同生效之日起 28 年         | 自基金合同生效之日起 34 年            |
| 类别       | 产权类                           | 产权类                     | 产权类                        |
| 主要收入来源   | 租赁收入、服务收入                     | 租金收入、物业管理收入、推广费收入       | 酒店客房收入、配套服务收入              |
| 基金管理人    | 创金合信基金管理有限公司                  | 华夏基金管理有限公司              | 中金基金管理有限公司                 |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表34： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

|          |                                |  |  |
|----------|--------------------------------|--|--|
| 受理日期     | -                              |  |  |
| 更新日期     | 2026/06/11                     |  |  |
| 交易所      | 深交所                            |  |  |
| 当前审核状态   | 已申报                            |  |  |
| REITs 类别 | 新发项目                           |  |  |
| REITs 名称 | 招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金         |  |  |
| 主要原始权益人  | 招商局积余产业运营服务股份有限公司；深圳招商理财服务有限公司 |  |  |
| 项目类型     | -                              |  |  |
| 底层资产     | -                              |  |  |
| 资产估值（亿元） | -                              |  |  |
| 基金存续期    | -                              |  |  |
| 类别       | 产权类                            |  |  |
| 主要收入来源   | 租金收入、物业管理收入                    |  |  |
| 基金管理人    | 招商证券资产管理有限公司                   |  |  |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表35： 扩募 REITs 概况

|          |                        |                          |                                                |
|----------|------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|
| 受理日期     | -                      | -                        | -                                              |
| 更新日期     | 2026/01/30             | 2026/01/15               | 2025/12/27                                     |
| 交易所      | 上交所                    | 上交所                      | 上交所                                            |
| 当前审核状态   | 已公告                    | 已公告                      | 已公告                                            |
| REITs 类别 | 扩募项目                   | 扩募项目                     | 扩募项目                                           |
| REITs 名称 | 华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 | 汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 | 国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金                      |
| 主要原始权益人  | 上海外高桥集团股份有限公司          | 上海地产房屋租赁有限公司             | 中铁建重庆投资集团有限公司                                  |
| 项目类型     | 仓储物流                   | 保障性租赁住房                  | 高速公路                                           |
| 底层资产     | W5-3 地块仓库项目、F18 地块厂房项目 | 浦东璟耀项目、浦东璟博项目            | 渝遂高速公路（重庆段）鸿雁枢纽到省界段进行四车道改八车道建设，新建新店子到鸿雁枢纽双向六车道 |
| 资产估值（亿元） | -                      | -                        | -                                              |
| 基金存续期    | 自基金合同初始生效日起 36 年       | 自基金合同初始生效日起 65 年         | 自基金合同初始生效日起 40 年                               |
| 类别       | 产权类                    | 产权类                      | 特许经营类                                          |
| 主要收入来源   | 租金收入                   | 租金收入及物业管理费收入             | 通行费收入及广告收入                                     |
| 基金管理人    | 华安基金管理有限公司             | 汇添富基金管理股份有限公司            | 国金基金管理有限公司                                     |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表36： 扩募 REITs 概况（续）

|          |                               |                       |                              |
|----------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 受理日期     | -                             | 2025/10/13            | -                            |
| 更新日期     | 2025/12/16                    | 2025/10/29            | 2025/08/07                   |
| 交易所      | 深交所                           | 深交所                   | 上交所                          |
| 当前审核状态   | 已公告                           | 已问询                   | 已公告                          |
| REITs 类别 | 扩募项目                          | 一次扩募项目                | 扩募项目                         |
| REITs 名称 | 华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金       | 华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金 | 国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 |
| 主要原始权益人  | 宝湾物流控股有限公司                    | 华润商业资产控股有限公司          | 上海城投房屋租赁有限公司                 |
| 项目类型     | 仓储物流                          | 消费基础设施                | 保障性租赁住房                      |
| 底层资产     | 成都龙泉宝湾物流园、西安临潼宝湾物流园、青岛胶州宝湾物流园 | 苏州昆山万象汇               | 浦江社区、九星社区                    |
| 资产估值（亿元） | -                             | 24.4                  | -                            |
| 基金存续期    | 自基金合同初始生效日起 44 年              | 自基金合同初始生效日起 28 年      | 自基金合同初始生效日起 65 年             |
| 类别       | 产权类                           | 产权类                   | 产权类                          |
| 主要收入来源   | 租金收入及物业管理费收入                  | 租金收入及物业管理费收入及固定推广费收入  | 租金收入及物业管理费收入                 |
| 基金管理人    | 华泰证券（上海）资产管理有限公司              | 华夏基金管理有限公司            | 上海国泰海通证券资产管理有限公司             |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表37： 扩募 REITs 概况（续）

|          |                         |                                      |                            |
|----------|-------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 受理日期     | -                       | -                                    | 2025/05/09                 |
| 更新日期     | 2025/07/08              | 2025/07/05                           | 2026/03/16                 |
| 交易所      | 深交所                     | 上交所                                  | 上交所                        |
| 当前审核状态   | 已公告                     | 已公告                                  | 注册生效                       |
| REITs 类别 | 二次扩募项目                  | 扩募项目                                 | 扩募项目                       |
| REITs 名称 | 华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金   | 嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金                | 中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 |
| 主要原始权益人  | 华润商业资产控股有限公司            | 北京京东耀弘管理咨询有限公司                       | 厦门安居集团有限公司                 |
| 项目类型     | 消费基础设施                  | 仓储物流                                 | 保障性租赁住房                    |
| 底层资产     | 杭州萧山万象汇、沈阳长白万象汇、淄博万象汇项目 | 西安京东西北电子商务营业中心、合肥市长丰县京东安徽电子商务产业园二期项目 | 厦门市思明区林边公寓、湖里区仁和公寓         |
| 资产估值（亿元） | -                       | -                                    | 6.86                       |
| 基金存续期    | 自基金合同初始生效日起 28 年        | 自基金合同初始生效日起 46 年                     | 自基金合同初始生效日起 71 年           |
| 类别       | 产权类                     | 产权类                                  | 产权类                        |
| 主要收入来源   | 租金收入及物业管理费收入及固定推广费收入    | 租金收入及物业管理费收入                         | 租金收入及物业管理费收入               |
| 基金管理人    | 华夏基金管理有限公司              | 嘉实基金管理有限公司                           | 中金基金管理有限公司                 |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

图表38： 扩募 REITs 概况（续）

|          |                        |                                                      |                              |
|----------|------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
| 受理日期     | -                      | -                                                    | -                            |
| 更新日期     | 2025/04/17             | 2024/09/27                                           | 2024/06/01                   |
| 交易所      | 深交所                    | 深交所                                                  | 深交所                          |
| 当前审核状态   | 已公告                    | 已公告                                                  | 已公告                          |
| REITs 类别 | 二次扩募项目                 | 扩募项目                                                 | 扩募项目                         |
| REITs 名称 | 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 | 华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金                             | 红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 |
| 主要原始权益人  | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司       | 合肥高新股份有限公司                                           | 深圳市人才安居集团有限公司                |
| 项目类型     | 产业园区                   | 产业园区                                                 | 保障性租赁住房                      |
| 底层资产     | 光明项目（二期扩募）、南油项目        | 合肥高新区创新产业园二期 F1、F3、F5 项目（高新睿鑫资产）、集成电路标准化厂房项目（高新君晟资产） | 集承福苑项目、南馨苑项目、空港花园项目          |
| 资产估值（亿元） | -                      | -                                                    | -                            |
| 基金存续期    | 自基金合同初始生效日起 50 年       | 自基金合同初始生效日起 38 年                                     | 自基金合同初始生效日起 65 年             |
| 类别       | 产权类                    | 产权类                                                  | 产权类                          |
| 主要收入来源   | 租金收入及物业管理费收入           | 租金收入及物业管理费收入                                         | 租金收入                         |
| 基金管理人    | 博时基金管理有限公司             | 华夏基金管理有限公司                                           | 红土创新基金管理有限公司                 |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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



图表39： 扩募 REITs 概况（续）

|          |                          |                                   |                        |
|----------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 受理日期     | -                        | -                                 | -                      |
| 更新日期     | 2026/03/28               | 2026/4/16                         | 2026/6/12              |
| 交易所      | 上交所                      | 深交所                               | 深交所                    |
| 当前审核状态   | 已公告                      | 已公告                               | 已申报                    |
| REITs 类别 | 二次扩募项目                   | 扩募项目                              | 二次扩募项目                 |
| REITs 名称 | 嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金    | 招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金         | 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 |
| 主要原始权益人  | 北京京东耀弘管理咨询有限公司           | 深圳市招商公寓发展有限公司                     | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司       |
| 项目类型     | 仓储物流                     | 保障性租赁住房                           | 产业园区                   |
| 底层资产     | 北京大兴空港项目、昆明空港项目，广州花都空港项目 | 深圳市南山区工业八路西侧招商桃园六期的公共租赁住房项目（山前项目） | 光明项目、南油项目              |
| 资产估值（亿元） | -                        | -                                 | -                      |
| 基金存续期    | -                        | -                                 | 自基金合同初始生效日起 50 年       |
| 类别       | 产权类                      | 产权类                               | 产权类                    |
| 主要收入来源   | 租金收入及物业管理费收入             | 租金收入                              | 租金收入及物业管理费收入           |
| 基金管理人    | 嘉实基金管理有限公司               | 招商基金管理有限公司                        | 博时基金管理有限公司             |

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：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

## 本周主要招标信息

图表40： 本周主要招标/拟申报信息

| 采购人            | 日期             | 主要信息                                                                                                                                                                                     |
|----------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 天津市津能滨海热电有限公司  | 2026 年 6 月 4 日 | 项目名称：天津市津能滨海热电有限公司公募 REITs 项目财务顾问<br>中标人：中国国际金融股份有限公司<br>中标金额：500 万元                                                                                                                     |
| 北京北控城市发展集团有限公司 | 2026 年 6 月 7 日 | 项目名称：北控发展养老基础设施公募 REITs 项目<br>中标候选人第 1 名：联合体：中国国际金融股份有限公司、中金基金管理有限公司, 投标报价：发行申报阶段费用 500 万元、存续期间管理费用 0.2%/年<br>中标候选人第 2 名：联合体：中信证券股份有限公司、华夏基金管理有限公司, 投标报价：发行申报阶段费用 500 万元、存续期间管理费用 0.2%/年 |

资料来源：采招网，中信建投

## 风险分析

- 1、**审批及发行进展不及预期的风险：**REITs 审批及发行受项目质量、监管审核速度及市场环境等多方面因素影响，若项目成熟度不高、监管审核速度放慢及市场环境低迷，将会使 REITs 审批发行放缓。
- 2、**政策出台不及预期的风险：**我国 REITs 立法、税收及信息披露等多项制度尚待建立及完善，若相关政策出台不及预期，可能会影响 REITs 市场的持续健康发展。
- 3、**二级市场波动的风险：**REITs 的风险特征表现为中等风险及中等收益，受个别资产基本面修复不及预期、整体 REITs 市场投资人类型单一、投资行为趋同等影响，二级市场持续回调，出现较大波动。

## 分析师介绍

### 黄啸天

中信建投证券地产经营服务及 REITs 行业首席分析师，上海财经大学硕士。2018 年加入中信建投，深入覆盖房地产开发、物业管理、REITs 等领域。2020 年最佳行业金牛分析师奖团队成员，2018、2020 年卖方分析师水晶球奖团队成员，2018-2024 年 Wind 金牌分析师。

### 竺劲

地产、周期及中小盘研究组组长，房地产和建筑行业首席分析师，北京大学国家发展研究院金融学硕士，专注于房地产、物业管理等行业研究，13 年证券从业经验。连续三年（2018-2020）荣获最佳行业金牛分析师奖（房地产行业），获得 2020 年新财富最佳分析师（房地产行业）入围奖，2020 年机构投资者·财新资本市场分析师成就奖（房地产行业）大陆区入围奖，2020 年卖方分析师水晶球奖（房地产行业）第 5 名。

## 研究助理

### 崔晓夏

cuixiaoxia@csc.com.cn

## 评级说明

| 投资评级标准                                                                                                                                         |      | 评级   | 说明             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|----------------|
| 报告中投资建议涉及的评级标准为报告发布日后6个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数作为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数作为基准；美国市场以标普500指数为基准。 | 股票评级 | 买入   | 相对涨幅 15%以上     |
|                                                                                                                                                |      | 增持   | 相对涨幅 5%—15%    |
|                                                                                                                                                |      | 中性   | 相对涨幅-5%—5%之间   |
|                                                                                                                                                |      | 减持   | 相对跌幅 5%—15%    |
|                                                                                                                                                |      | 卖出   | 相对跌幅 15%以上     |
|                                                                                                                                                | 行业评级 | 强于大市 | 相对涨幅 10%以上     |
|                                                                                                                                                |      | 中性   | 相对涨幅-10%-10%之间 |
|                                                                                                                                                |      | 弱于大市 | 相对跌幅 10%以上     |

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：（i）以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告结论不受任何第三方的授意或影响。（ii）本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 法律主体说明

本报告由中信建投证券股份有限公司及/或其附属机构（以下合称“中信建投”）制作，由中信建投证券股份有限公司在中华人民共和国（仅为本报告目的，不包括香港、澳门、台湾）提供。中信建投证券股份有限公司具有中国证监会许可的投资咨询业务资格，本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格证书编号已披露在报告首页。

在遵守适用的法律法规情况下，本报告亦可能由中信建投（国际）证券有限公司在香港提供。本报告作者所持香港证监会牌照的中央编号已披露在报告首页。

## 一般性声明

本报告由中信建投制作。发送本报告不构成任何合同或承诺的基础，不因接收者收到本报告而视其为中信建投客户。

本报告的信息均来源于中信建投认为可靠的公开资料，但中信建投对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载观点、评估和预测仅反映本报告出具日该分析师的判断，该等观点、评估和预测可能在不发出通知的情况下有所变更，亦有可能因使用不同假设和标准或者采用不同分析方法而与中信建投其他部门、人员口头或书面表达的意见不同或相反。本报告所引证券或其他金融工具的过往业绩不代表其未来表现。报告中所含任何具有预测性质的内容皆基于相应的假设条件，而任何假设条件都可能随时发生变化并影响实际投资收益。中信建投不承诺、不保证本报告所含具有预测性质的内容必然得以实现。

本报告内容的全部或部分均不构成投资建议。本报告所包含的观点、建议并未考虑报告接收人在财务状况、投资目的、风险偏好等方面的具体情况，报告接收者应当独立评估本报告所含信息，基于自身投资目标、需求、市场机会、风险及其他因素自主做出决策并自行承担投资风险。中信建投建议所有投资者应就任何潜在投资向其税务、会计或法律顾问咨询。不论报告接收者是否根据本报告做出投资决策，中信建投都不对该等投资决策提供任何形式的担保，亦不以任何形式分享投资收益或者分担投资损失。中信建投不对使用本报告所产生的任何直接或间接损失承担责任。

在法律法规及监管规定允许的范围内，中信建投可能持有并交易本报告中所提公司的股份或其他财产权益，也可能在过去 12 个月、目前或者将来为本报中所提公司提供或者争取为其提供投资银行、做市交易、财务顾问或其他金融服务。本报告内容真实、准确、完整地反映了署名分析师的观点，分析师的薪酬无论过去、现在或未来都不会直接或间接与其所撰写报告中的具体观点相联系，分析师亦不会因撰写本报告而获取不当利益。

本报告为中信建投所有。未经中信建投事先书面许可，任何机构和/或个人不得以任何形式转发、翻版、复制、发布或引用本报告全部或部分内容，亦不得从未经中信建投书面授权的任何机构、个人或其运营的媒体平台接收、翻版、复制或引用本报告全部或部分内容。版权所有，违者必究。

### 中信建投证券研究发展部

北京  
朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼 18 层  
电话：（8610）56135088  
联系人：李祉瑶  
邮箱：lizhiyao@csc.com.cn

上海  
上海浦东新区浦东南路 528 号南塔 2103 室  
电话：（8621）6882-1600  
联系人：翁起帆  
邮箱：wengqifan@csc.com.cn

深圳  
福田区福中三路与鹏程一路交汇处广电金融中心 35 楼  
电话：（86755）8252-1369  
联系人：曹莹  
邮箱：caoying@csc.com.cn

### 中信建投（国际）

香港  
中环交易广场 2 期 18 楼  
电话：（852）3465-5600  
联系人：刘泓麟  
邮箱：charleneliu@csci.hk