

德邦资管 REITs 指数增强 1 号集合资产管理计划

2025 年年度资产管理报告

报告期：2025 年 01 月 01 日-2025 年 12 月 31 日

管理人：德邦证券资产管理有限公司

托管人：中信银行股份有限公司杭州分行

重要提示

本报告依据《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》《证券期货经营机构私募资产管理计划运作管理规定》及其他有关规定制作。

本报告由集合资产管理计划管理人编制。管理人保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

集合资产管理计划托管人中信银行股份有限公司杭州分行于2026年04月复核了本报告中的财务指标、净值表现、投资组合报告和投资收益分配情况等内容。

管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用本计划资产，但不保证本计划一定盈利。本计划的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本计划的合同和说明书。

本报告相关财务资料未经审计。

本报告期由2025年01月01日起至2025年12月31日止。

本报告中的内容由管理人负责解释。



第 1 节 集合资产管理计划概况

计划名称	德邦资管 REITs 指数增强 1 号集合资产管理计划
计划类型	混合类
计划交易代码	CE1361
计划成立日	2024-04-11
成立规模	10,500,194.40 份
报告期末计划份额总额	1,954,422.94 份
计划存续期	10 年

第 2 节 管理人报告

一、投资经理简介

孙晓婧，华东师范大学经济学硕士，超 17 年证券从业经验，先后从事证券投资银行业务和资产管理业务，2011 年加入德邦资管团队，在资产证券化类领域拥有丰富经验，在另类投研（证券化类、公募 REITs）方面具有较多实战经验。2018 年起担任资产管理总部科研中心总经理，2021 年起任资管子公司研究部负责人，2023 年起任职权益投资部，目前为 REITs 相关策略产品投资经理。

二、业绩表现

截至 2025 年 12 月 31 日，本计划单位净值为 1.0097。报告期内，本计划年度净值增长率为-0.44%。

三、份额变动

报告期初份额总额为 23,807,168.09 份，报告期间申购份额为 16,028,526.49 份、赎回份额为 37,881,271.64 份、红利再投资份额为 0.00 份，报告期末份额总额为 1,954,422.94 份。

四、投资回顾与展望

截至 2025 年年底公募 REITs 市场共 78 只 REITs，市场总募集规模 2094.96 亿元（较年初增长 24.18%）。二级表现方面，2025 年公募 REITs 市场整体呈现上涨态势，截至 12 月 31 日，中证 REITs 全收益指数收于 1009.84 点，全年上

涨 4.34%。分板块看，12 月份表现最好的为数据中心板块，月度上涨 1.24%，表现相对最弱的为公共事业板块，月度下跌 6.32%，全年表现最好的同样为数据中心板块（43.43%），表现相对最弱的为环保能源板块（1.18%）。估值方面，截至 2025 年末 REITs 整体估值水平处于溢价水平，市场加权平均 P/NAV 为 1.169，2024 年底该数值为 1.225，REITs 市场加权平均股息率 TTM 值为 4.94%，隐含分派率为 5.74%。

2025 年公募 REITs 市场呈现出先扬后抑的格局，市场正好以 6 月底为分界线，形成上下半年冰火两重天的格局，12 月 REITs 市场又因拆分本金事件引发市场震荡，行情延续至年底，最终全年以 4.34% 的小幅度涨幅和 13% 的最大回撤收官，市场回撤幅度位列 2023 年（-28.33%）和 2022 年（-19.59%）后排第三位。

对于 2026 年的市场展望，首先可以期待下监管于年底最后一天陆续发布的一系列政策和指引，内容涉及不动产投资信托基金（REITs）一级与二级两个市场的重要环节，有利于提振市场士气、稳定投资预期。值得一提的是支持 REITs 相关指数基金/ETF 设立和符合条件的公募基金将 REITs 纳入投资范围被视为丰富 REITs 投资配置选择，吸引增量资金入市，优化 REITs 投资人结构的重要举措。从新年伊始 REITs 市场的不俗表现看，这些利好政策起到了立竿见影的效果。此外，鉴于 2025 年下半年 REITs 市场已经历连续六个月的回调下跌，隐含分派率、IRR 等核心指标逐步提高，不少基本面稳健的 REITs 配置性价比进一步提升，为新一年行情反弹营造了良好的市场基础，总体看今年我们对公募 REITs 的配置心态可以更积极些，一些择时择券机会会更主动一些。不过鉴于拆本金问题尚未妥善解决，叠加 REITs 市场顶层设计仍有一些待完善的环节，今年的 REITs 市场仍需关注估值重塑风险和流动性风险。对于指增策略，我们会结合今年市场变化动态调整量化模型，不断迭代因子，保持模型有效性，以实现相对指数的超额表现。

第 3 节 集合资产管理计划净值表现

单位：人民币元

期末资产总净值	1,973,375.33
---------	--------------

期末单位份额净值	1.0097
期末累计份额净值	1.0097

第4节 投资组合报告

一、期末资产组合情况

项目名称	项目市值(元)	占资产比例(%)
银行存款	87,238.32	4.40
清算备付金	17,801.87	0.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的基金投资	1,874,919.96	94.52
应收股利	3,200.72	0.16
证券清算款	400.90	0.02
资产类合计	1,983,561.77	100.00

二、期末市值占集合计划资产净值前五名证券明细

序号	名称	证券代码	份额	市值(元)	占净值比例(%)
1	国家电投	508028	11,400.00	116,793.00	5.92
2	普洛斯	508056	32,100.00	103,875.60	5.26
3	中交REIT	508018	19,500.00	102,745.50	5.21
4	蛇口产业园	180101	44,200.00	83,096.00	4.21
5	安徽交控	508009	12,000.00	80,592.00	4.08

三、投资组合报告附注

本报告期内，本计划投资的前五名证券的发行主体未被监管部门立案调查，在本报告编制日前一年内也未到受到公开谴责、处罚。

四、期货投资情况

本报告期内，本计划未投资期货。

五、场外衍生品投资情况

本报告期内，本计划未新增投资非标衍生品。

六、投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于计算中四舍五入的原因，本报告分项之和与合计项之间可能存在尾差。

第 5 节 集合资产管理计划运用杠杆情况

本计划本报告期末的杠杆比率（总资产/净资产）为 100.52%。

第 6 节 集合资产管理计划费用

一、管理费（不含业绩报酬部分）

	本期（元）	上期（元）
当期应支付的管理费（报告期间计提金额）	27,433.65	56,336.83

二、托管费

	本期（元）	上期（元）
当期应支付的托管费（报告期间计提金额）	760.14	1,609.76

三、业绩报酬

	本期（元）	上期（元）
当期支付的业绩报酬（报告期间计提金额）	0.00	0.00

四、其他可列入资产管理业务费用的项目

按照法律法规及本计划的资产管理合同、投资标的相关业务合同的约定可以在计划财产中列支的其他费用，包括增值税费、交易费用、账户费用等。

上述费用的费率、计提、支付等安排详见本计划的资产管理合同及相关公告。

第 7 节 财务会计报告

见附件《德邦资管 REITs 指数增强 1 号集合资产管理计划审计报告》。

第 8 节 收益分配情况

本报告期内，本计划未进行收益分配。

第 9 节 重大事项情况

一、投资经理变更

本报告期内，2025-12-02，本计划的投资经理由杨佳琪、许赫伦变更为孙晓婧，管理人已按规定报送监管。

二、关联交易情况

无。

三、其他重大事项说明

本报告期内，产品名称由“德邦资管同鑫宝 1 号集合资产管理计划”变更为“德邦资管 REITs 指数增强 1 号集合资产管理计划”，相关公告已于 2025 年 11 月 28 日披露。

第 10 节 信息披露的查阅方式

一、备查文件

- 1、《德邦资管 REITs 指数增强 1 号集合资产管理计划资产管理合同》；
- 2、管理人业务资格批复文件、营业执照；
- 3、报告期内本计划项下披露的各项公告；
- 4、中国证监会要求的其他文件。

二、查询方式

1、登载报告正文的管理人互联网网址	http://www.tebonam.com.cn
2、计划报告置备地点	上海市杨浦区荆州路 198 号 23 楼

投资者对本报告书如有任何疑问，可咨询管理人德邦证券资产管理有限公司服务热线 021-58588072、登录管理人官网 www.tebonam.com.cn 或“德邦资产管理”微信公众号获取相关信息。

德邦证券资产管理有限公司

2026 年 04 月 15 日