

公募 FOF 入市提振市场信心

——房地产行业月报

强于大市 (维持)

2023 年 08 月 09 日

行业核心观点:

公募 FOF 入市有利于提振公募 REITs 市场投资信心、有望引入增量资金并优化投资者结构,疫后经济有望持续修复,公募 REITs 业绩有望边际改善,建议关注估值具有优势、业绩预期改善的项目。

投资要点:

市场回顾: (1) **收益率**, 7 月中证 REITs 指数上涨 4.39%, 表现弱于权益、商品期货, 强于债市。从 7 月涨跌幅看, 本月 REITs 市场绝大多数上涨, 已上市的 28 支 REITs 中 27 支都呈上涨趋势; (2) **成交量**, REITs 市场整体成交活跃度大幅上升。7 月月度成交额为 72.35 亿元, 日均成交额为 3.45 亿元, 环比上升 29.4%; 月度成交量为 175,029 万份, 日均成交量为 8334.70 万份, 环比上升 40.3%。 (3) **换手率**, 7 月份换手率显著上升至 21%, 较 6 月明显提升。

公募 FOF 入市有利于提振公募 REITs 市场信心, 优化投资者结构。 2023 年 7 月多家基金管理人发布公告称, 旗下部分 FOF 产品已完成证监会备案, 将公募 REITs 正式纳入这些产品的投资范围内 (中国经济网)。公募 FOF 的入市将为公募 REITs 市场带来新的增量资金, 提振市场信心, 优化投资者结构。根据 wind 数据统计, 2023 年 7 月, 变更投资范围以将公募 REITs 纳入投资范围的 FOF 产品共计有 99 支, 基金规模合计 661 亿元, 简单假设以上基金的 5% 用于投资公募 REITs, 对应为公募 REITs 带来的增量资金大约 30 亿元, 约为 7 月末已上市公募 REITs 流通市值的 8%。

公募 REITs 资产类型以及投资主体有望进一步丰富。 7 月, 商务部等 13 部门发布《关于促进家居消费若干措施的通知》, 提及支持符合条件的家居卖场等商业网点项目发行基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs); 国家发展改革委《关于进一步抓好抓实促进民间投资工作努力调动民间投资积极性的通知》, 提出“鼓励民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs)”; 证监会 2023 年系统年中工作座谈会, 提及“抓紧推动消费基础设施等新类型公募 REITs 项目落地”; 国家发展改革委发布《关于恢复和扩大消费措施的通知》提及“支持符合条件的消费基础设施发行不动产投资信托基金 (REITs)”。

预期可供现金分派率情况: 截至 8 月 4 日, 已上市 REITs 总市值达到 926.04 亿元, C-REITs 整体的现金分派率 6.6% (按照最新市值计算), 其中产权类为 3.9%, 经营权类为 9.0%。

风险因素: 基础资产项目未来经营具有不确定性; 募集说明书中测算的未来现金流或未准确反应实际情况; 后续扩募发行进度不及预期; 业绩不及预期; 数据统计偏误等。

行业相对沪深 300 指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

相关研究

7 月销售探底, 持续关注政策落地情况
房地产行业资金面监测专题报告
政策有望持续优化, 催化板块估值修复

分析师: 潘云娇
执业证书编号: S0270522020001
电话: 02032255210
邮箱: panyj@wlzq.com.cn

正文目录

1 市场回顾	3
1.1 7月中证 REITs 整体上涨 4.39%，强于债市.....	3
1.2 各类资产 C-REITs 市场表现情况.....	3
2 C-REITs 市值与月度交易情况	5
2.1 我国公募 REITs 市值变化情况.....	5
2.2 C-REITs 市场整体成交情况.....	5
2.3 各类 C-REITs 成交表现情况.....	7
3 行业重点新闻信息	9
4 重点公告情况	10
5 估值与分派率情况	14
6 投资建议与风险提示	15

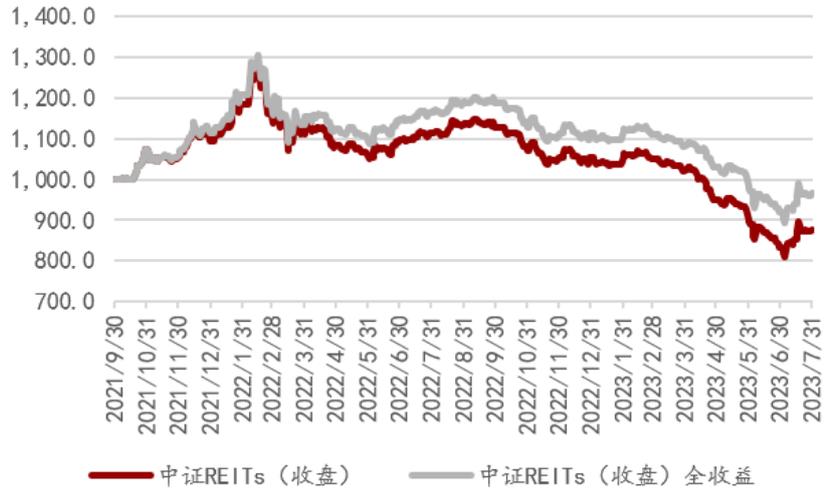
图表 1: C-REITs 市场表现情况.....	3
图表 2: 各类资产月度收益率比较 (%).....	3
图表 3: 当月各支 C-REITs 市场表现情况 (%).....	4
图表 4: C-REITs 上市以来折溢价情况 (%).....	4
图表 5: 我国公募 REITs 市值变化情况 (亿元).....	5
图表 6: 各类型 REITs 市值结构.....	5
图表 7: C-REITs 月度日均成交额情况 (亿元).....	6
图表 8: C-REITs 月度日均成交量情况 (万份).....	6
图表 9: 大宗交易月度成交额情况 (亿元).....	6
图表 10: 大宗交易月度成交量情况 (份).....	6
图表 11: C-REITs 日均换手率情况 (%).....	6
图表 12: 已上市 REITs 月换手率情况 (%).....	7
图表 13: 不同资产类型 REITs 月度日均成交额情况 (亿元).....	7
图表 14: 不同资产类型 REITs 月度日均成交量情况 (万份).....	7
图表 15: 各类 REITs 月度成交额情况 (亿元).....	8
图表 16: 各类 REITs 月度成交量情况 (万份).....	8
图表 17: 不同资产类型 REITs 月换手率情况 (%).....	8
图表 18: 各类 REITs 月换手率情况 (%).....	8
图表 19: 行业重点新闻政策一览.....	9
图表 20: C-REITs 重点公告一览.....	10
图表 21: C-REITs 2023Q2 业绩情况.....	13
图表 22: C-REITs 中证估值及 2023 年预期可供分配现金派现率情况 (截至 8 月 4 日).....	14

1 市场回顾

1.1 7月中证REITs整体上涨4.39%，强于债市

本月（2023.7.1-2023.7.31）中证REITs指数上涨4.39%，沪深300上涨5.04%、中证全债上涨0.44%、COMEX黄金上涨4.47%、南华商品指数上涨7.05%，中证REITs表现弱于权益、商品期货，强于债市。进入7月后中证REITs指数有所反弹。

图表1: C-REITs市场表现情况



资料来源: Wind, 万联证券研究所

图表2: 各类资产月度收益率比较 (%)

	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	累计涨跌幅 (%)
中证 REITs 指数	0.22	0.52	-2.39	-6.73	-5.30	-8.74	4.39	-16.91
沪深 300	7.37	-3.14	0.18	-0.23	-5.72	0.12	5.04	3.69
中证全债	0.16	0.23	0.60	0.65	0.80	0.59	0.44	3.33
COMEX 黄金	6.44	-4.63	8.88	0.09	-0.91	-1.54	4.47	9.72
万得全 A	7.38	-0.44	-0.09	-0.80	-3.31	1.11	3.44	5.61
南华商品指数	1.01	-1.69	-1.48	-3.85	-5.18	6.42	7.05	2.78
中证 10 债	0.07	0.20	0.62	0.58	0.91	0.61	0.49	3.25

资料来源: Wind, 万联证券研究所

1.2 各类资产 C-REITs 市场表现情况

7月REITs普遍上涨。从7月涨跌幅看，本月REITs市场绝大多数上涨，已上市的28支REITs中27支都呈上涨趋势，其中国金中国铁建REIT（12.75%）涨幅最大，华夏北京保障房REIT（11.21%）中金厦门安居REIT（9.61%）、嘉实京东仓储基础设施REIT（9.07%）上涨也都超过9%。仅华安张江产业园REIT（-1.00%）有一定幅度下跌。

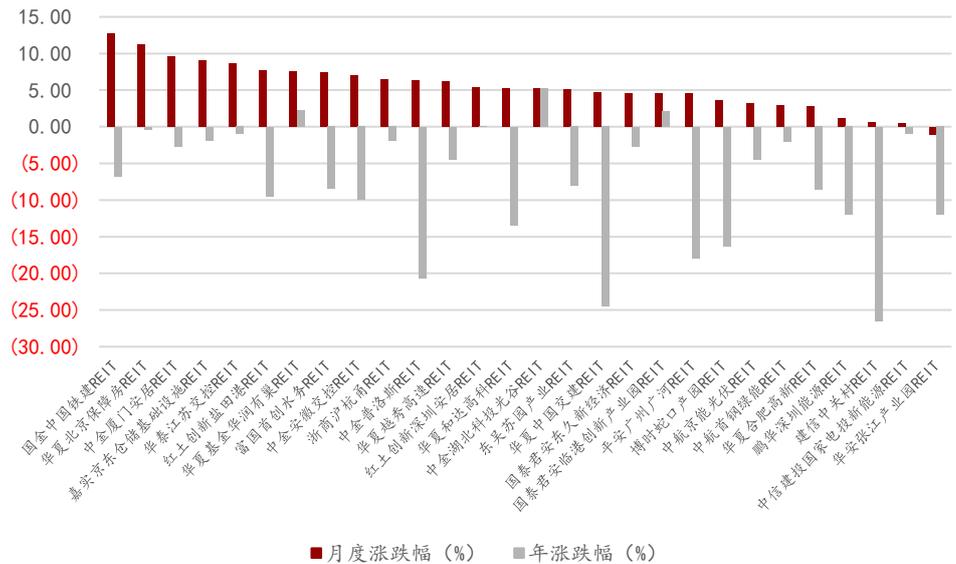
7月仓储物流、保障性租赁住房REITs涨幅居前。7月份，产权类REITs（5.06%）与经营权类REITs（5.10%）涨跌幅相当。从底层资产类型来看，2023年7月园区基础设施、生态环保、能源基础设施、交通基础设施、仓储物流、保障性租赁住房REITs涨跌幅分别为+3.0%、+5.6%、+1.2%、+6.8%、+7.0%、+8.4%，其中保障性租赁住房REITs上

涨幅度最大。

从年涨跌幅看，截至2023年7月31日，仅中金湖北科技光谷REIT (5.24%)、国泰君安临港创新产业园REIT (2.08%) 和 华夏基金华润有巢REIT (2.25%) 上涨，其余均有一定程度下跌，跌幅介于0%-27%，其中建信中关村REIT (-26.52%) 跌幅最大。

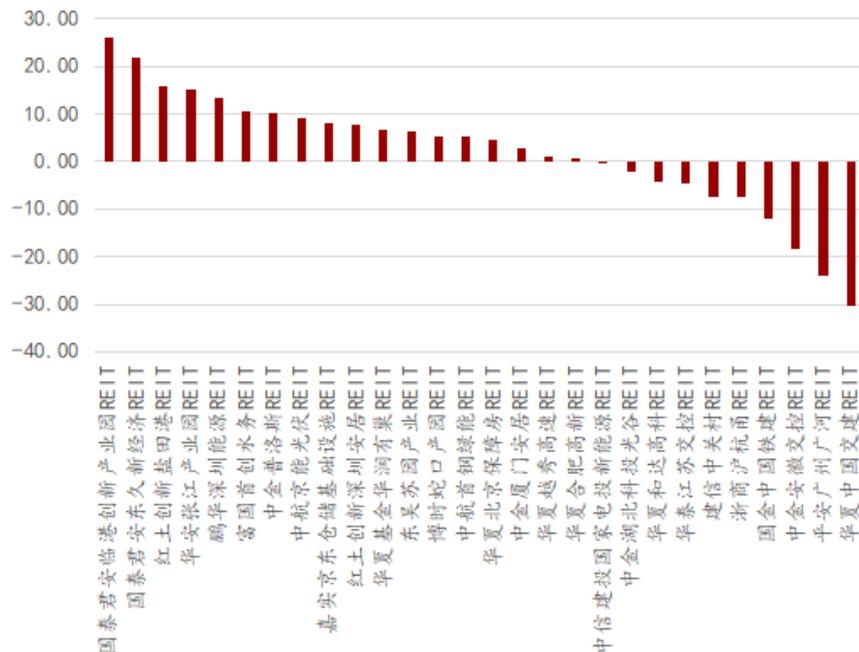
从上市以来折溢价来看，国泰君安临港创新产业园REIT (26.97%)、国泰君安东久新经济REIT (21.78%)、红土创新盐田港REIT (17.22%) 较上市时价格涨幅位列前三；华夏中国交建REIT (-34.38%)、平安广州广河REIT (-27.47%)、中金安徽交控REIT (-19.84%) 较上市时价格跌幅位列前三，整体上涨情况居多。

图表3: 当月各支C-REITs市场表现情况 (%)



资料来源: Wind, 万联证券研究所, 截至2023年7月31日

图表4: C-REITs上市以来折溢价情况 (%)



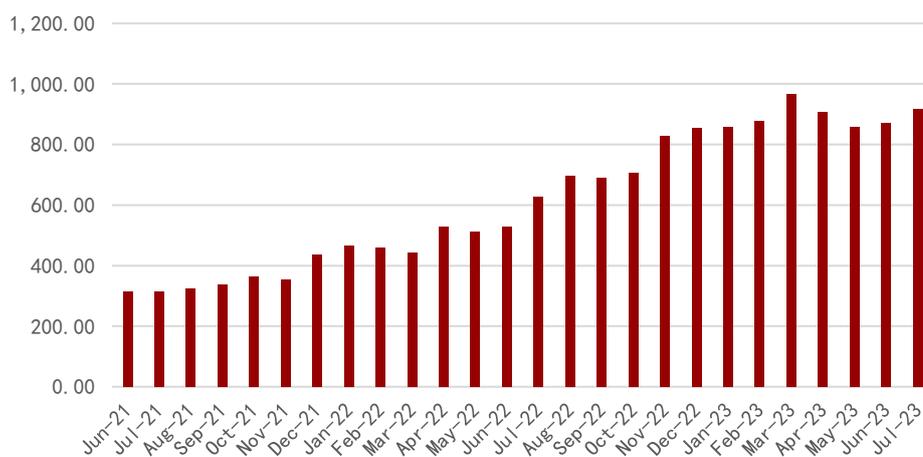
资料来源: Wind, 万联证券研究所, 截至2023年7月31日

2 C-REITs 市值与月度交易情况

2.1 我国公募 REITs 市值变化情况

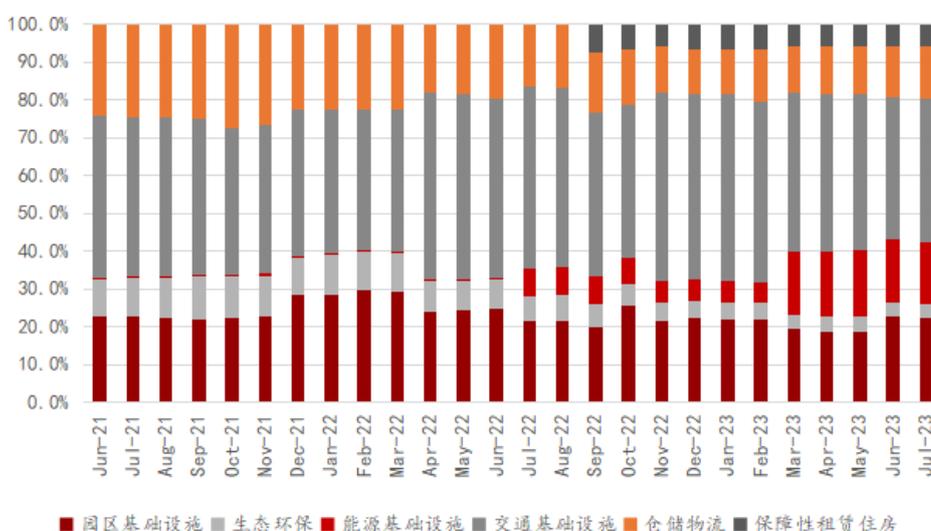
截至2023年7月31日,我国公募REITs总市值为915.92亿元,环比上升5.1%,七月市值规模明显回升。从各类资产结构来看,交通基础设施类REITs市值规模最大,截至2023年7月末达到348.55亿元,占总市场规模比重达到38.1%,其次是园区基础设施类(占比22.2%)。

图表5: 我国公募REITs市值变化情况(亿元)



资料来源: Wind, 万联证券研究所

图表6: 各类型REITs市值结构

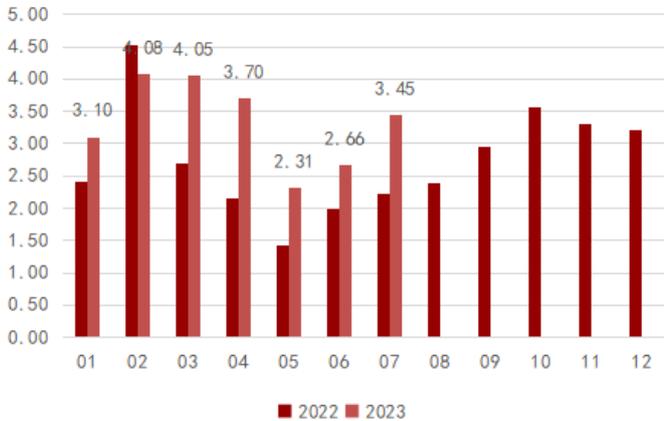


资料来源: Wind, 万联证券研究所

2.2 C-REITs 市场整体成交情况

7月REITs市场整体成交活跃度大幅上升。截至2023年7月31日，7月月度成交额为72.35亿元，日均成交额为3.45亿元，环比上升29.4%；月度成交量为175,029万份，日均成交量为8334.70万份，环比上升40.3%。

图表7: C-REITs月度日均成交额情况 (亿元)



资料来源: Wind, 万联证券研究所

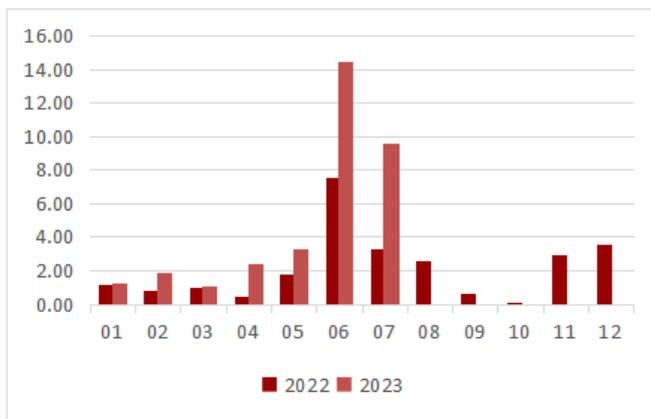
图表8: C-REITs月度日均成交量情况 (万份)



资料来源: Wind, 万联证券研究所

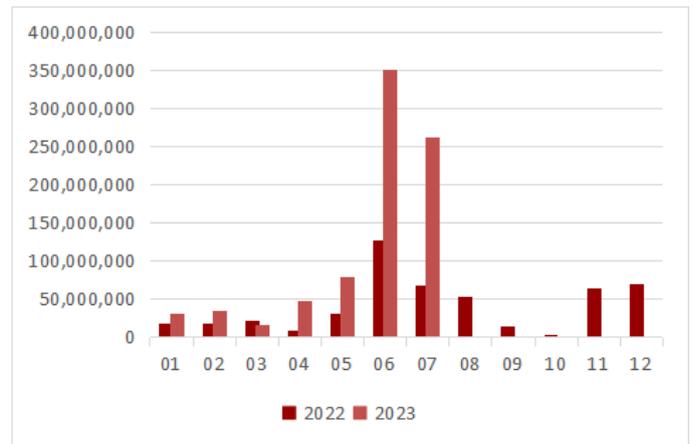
7月份大宗交易活跃度转弱。7月月度C-REITs大宗交易成交额为9.61亿元，环比下降33.40%；月度成交量约为2.62亿份，环比下降25.23%。

图表9: 大宗交易月度成交额情况 (亿元)



资料来源: Wind, 万联证券研究所

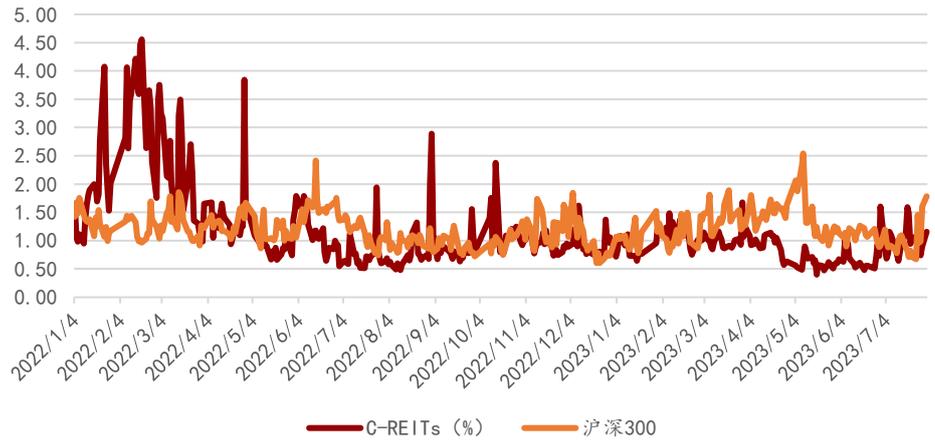
图表10: 大宗交易月度成交量情况 (份)



资料来源: Wind, 万联证券研究所

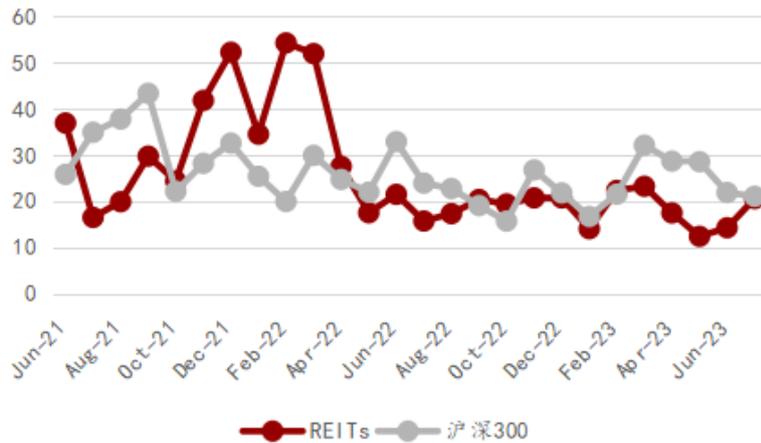
换手率方面，7月份换手率延续6月持续回升，7月份换手率达21%，较6月明显提升，与沪深300换手率持平。

图表11: C-REITs日均换手率情况 (%)



资料来源: Wind, 万联证券研究所, 基于流通份额计算

图表12: 已上市REITs月换手率情况 (%)



资料来源: Wind, 万联证券研究所, 基于流通份额计算

2.3 各类 C-REITs 成交表现情况

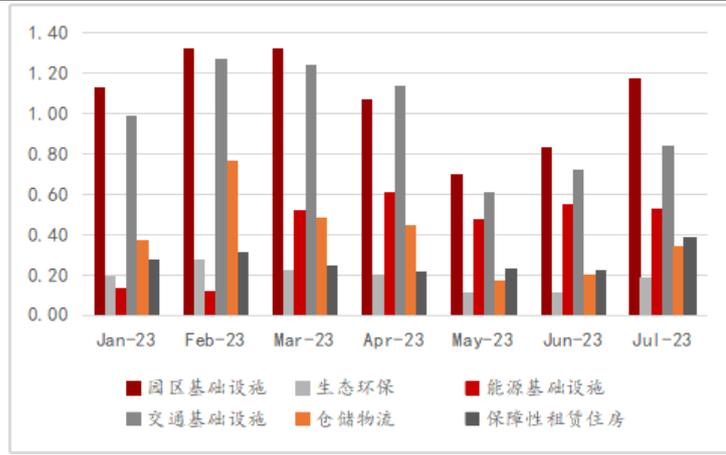
不同类型REITs月度成交活跃度整体上升。按具体资产类型进行划分,截至7月31日,7月日均成交额由高到低依次为园区基础设施类(1.17亿元)、交通基础设施类(0.84亿元)、能源基础设施类(0.53亿元)、保障性租赁住房类(0.38亿元)、仓储物流类(0.34亿元)、生态环保(0.19亿元),分别环比+39.91%、+15.80%、-4.19%、+67.54%、+63.92%、+61.21%。其中,保障性租赁住房类日均成交额环比上升最大。

7月日均成交量由高到低依次为园区基础设施类(3792.02万份)、保障性租赁住房类(1472.83万份)、交通基础设施类(1120.29万份)、仓储物流类(1000.25万份)、能源基础设施类(612.17万份)、生态环保类(337.14万份),分别环比+41.86%、+60.82%、+15.05%、+71.49%、+4.02%、+62.75%。其中,仓储物流类日均成交量环比上升最大。

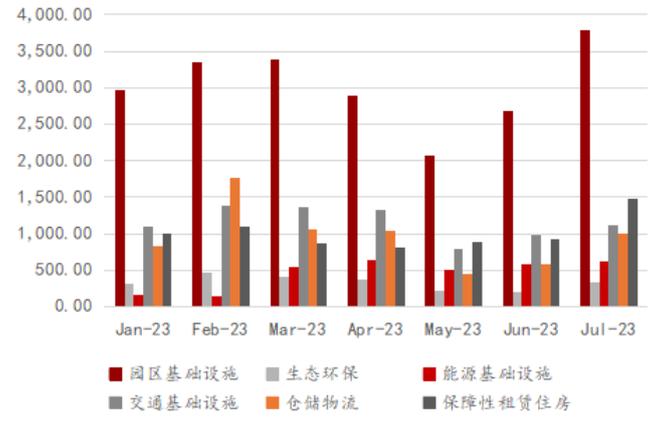
图表13: 不同资产类型REITs月度日均成交额情况(亿元)

图表14: 不同资产类型REITs月度日均成交量情况(万)

份)



资料来源: Wind, 万联证券研究所

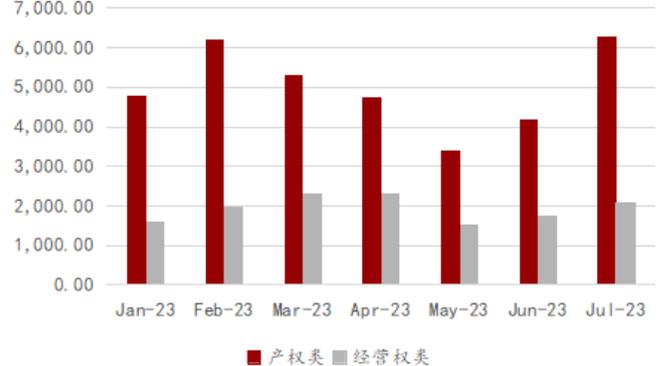
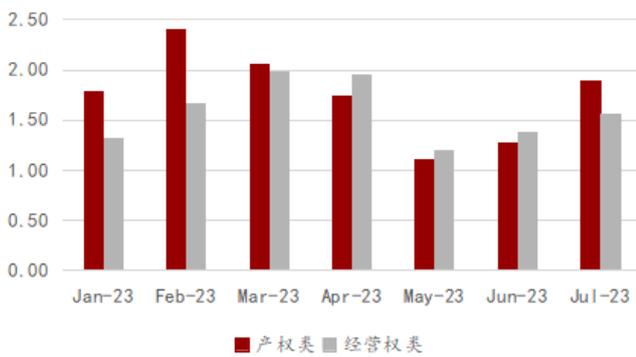


资料来源: Wind, 万联证券研究所

按产权/经营权类型进行划分, 产权类REITs (1.90亿元) 7月日均成交额高于经营权类REITs (1.55亿元); 产权类REITs (6265.09万份) 7月日均成交量高于经营权类REITs (2069.60万份)。7月日均成交额和成交量产权类REITs环比涨幅均更大。

图15: 各类REITs月度成交额情况 (亿元)

图16: 各类REITs月度成交量情况 (万份)



资料来源: Wind, 万联证券研究所

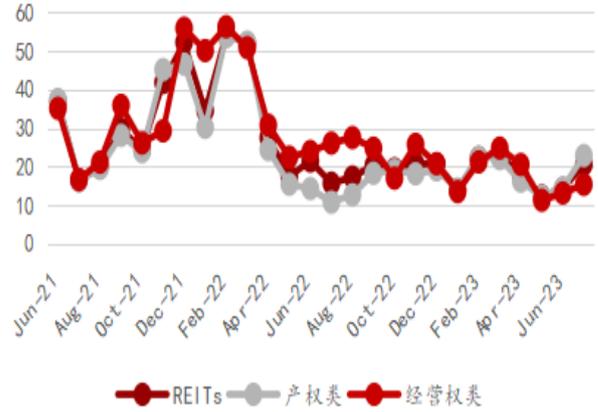
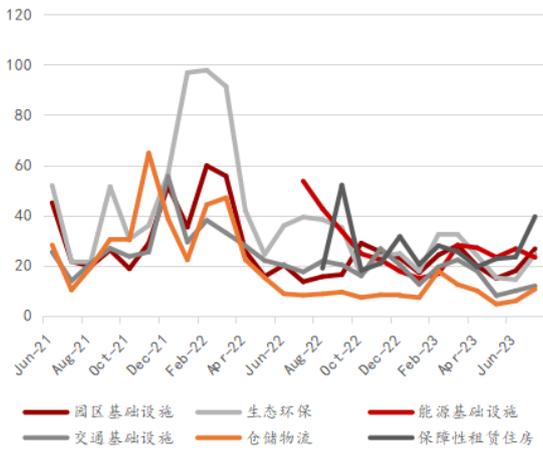
资料来源: Wind, 万联证券研究所

各类公募REITs7月份换手率大多呈上升趋势。按具体资产类型进行划分, 月换手率由高到低依次为保障性租赁住房类 (39%)、园区基础设施类 (27%)、生态环境类 (25%)、能源基础设施类 (23%)、交通基础设施类 (12%)、仓储物流类 (11%), 分别环比+68.86%、+48.90%、+70.88%、-12.84%、+19.58%、+80.06%。其中, 仓储物流类环比上升最大。

按产权/经营权类型进行划分, 产权类与经营权类月换手率均有提升, 但产权类REITs (23%) 明显高于经营权类REITs (15%), 产权类REITs环比提升幅度更大。

图17: 不同资产类型REITs月换手率情况 (%)

图18: 各类REITs月换手率情况 (%)



资料来源: Wind, 万联证券研究所, 基于流通份额计算

资料来源: Wind, 万联证券研究所, 基于流通份额计算

3 行业重点新闻信息

公募FOF入市有利于提振公募REITs市场信心, 优化投资者结构。2023年7月多家基金管理人发布公告称, 旗下部分FOF产品已完成证监会备案, 将公募 REITs正式纳入这些产品的投资范围内(中国经济网)。公募FOF的入市将为公募REITs市场带来新的增量资金, 提振市场信心, 优化投资者结构。根据wind数据统计, 2023年7月变更投资范围以将公募REITs纳入投资范围的FOF产品共计有99支, 基金规模合计661亿元, 简单假设以上基金的5%用于投资公募REITs, 对应为公募REITs带来的增量资金大约30亿元, 约为7月末已上市公募REITs流通市值的8%。

公募REITs资产类型以及投资主体有望进一步丰富。7月, 商务部等13部门发布《关于促进家居消费若干措施的通知》, 提及支持符合条件的家居卖场等商业网点项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs); 国家发展改革委《关于进一步抓好抓实促进民间投资工作努力调动民间投资积极性的通知》, 提出“鼓励民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)”；证监会2023年系统年中工作座谈会, 提及“抓紧推动消费基础设施等新类型公募REITs项目落地”；国家发展改革委发布《关于恢复和扩大消费措施的通知》提及“支持符合条件的消费基础设施发行不动产投资信托基金(REITs)”。

图表19: 行业重点新闻政策一览

时间	主题	发布机构	主要内容
2023/7/6	民生、消费、产业 REITs 发展峰会	国家发展改革委	民生、消费、产业 REITs 发展峰会于 7 月 6 日举行，峰会邀请基础设施与金融领域政策制定者、专家学者和重点企业代表共聚一堂，共商共议中国 REITs 市场发展的重大问题，助推中国 REITs 市场长期稳定发展。国家发展改革委将推动 REITs 审核规则标准化、制度化；推动 REITs 市场在数量、规模、资产类型和发行主体方面持续扩容；推动 REITs 市场流动性注入，机构投资者专业化，基金管理人提升运营管理能力，政策规则持续优化；鼓励民间企业发行 REITs，梳理民间项目清单，优化民间投资支持，主动倾听民企呼声、帮助解决问题，推广民间示范项目。（中国网）
2023/7/12	REITs 业绩说明会	上海证券交易所	7 月 12 日，上海证券交易所发布关于支持常态化开展 REITs 业绩说明会的通知。REITs 业绩说明会是基金管理人履行信息披露职责、回应投资者关切、保护投资者合法权益的重要渠道。上海证券交易所表示，为进一步推进“开门办审核、开门办监管、开门办服务”，提升 REITs 治理水平，促进 REITs 市场健康持续发展，将积极倡导已上市 REITs 产品通过业绩说明会等方式加强投资者交流。（上海证券交易所）
2023/7/18	《关于促进家居消费若干措施的通知》	商务部等 13 部门	为贯彻落实党中央、国务院决策部署，释放家居消费潜力，巩固消费恢复发展势头，增强消费对经济发展的基础性作用鼓励金融机构加强与家居生产企业、家居卖场、家装企业等合作，为经营商户和供应链上下游企业提供融资支持。支持符合条件的家居卖场等商业网点项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。（中国政府网）
2023/7/24	《关于进一步抓好抓实促进民间投资工作努力调动民间投资积极性的通知》	国家发展改革委	鼓励民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。发改委将进一步加大工作力度，推荐更多符合条件的民间投资项目发行基础设施 REITs，促进资产类型多样化，进一步拓宽民间投资的投融资渠道，降低企业资产负债率，提升再投资能力。各省级发展改革委要与自然资源、生态环境、住房城乡建设等部门加强沟通协调，重点围绕前期手续完善、产权证书办理、土地使用管理等方面，帮助落实存量资产盘活条件，支持更多的民间投资项目发行基础设施 REITs。（中国政府网）
2023/7/25	证监会 2023 年系统年中工作座谈会	中国证券监督管理委员会	7 月 24 日至 25 日，中国证监会召开 2023 年系统年中工作座谈会，会议强调要进一步提升服务国家重大战略的质效。贯彻落实国务院常务会议审议通过的《加大力度支持科技型企业融资行动方案》，着力健全支持优质科技型企业的制度机制，坚守科创板、创业板定位，进一步提升服务的精准性。推动公司债和企业债协同发展，做优做强科创债，抓紧推动消费基础设施等新类型公募 REITs 项目落地。进一步提升期货市场功能，更好服务经济平稳运行大局。（证监会）
2023/7/28	《关于恢复和扩大消费措施的通知》	国家发展改革委	完善消费基础设施建设支持政策。实施消费促进专项投资政策，支持消费基础设施建设、设备更新改造和关键生产线改造升级，将符合条件的项目纳入地方政府专项债券支持范围。支持符合条件的消费基础设施发行不动产投资信托基金（REITs）。支持各地保障消费基础设施建设合理用地需求。（中国政府网）

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

4 重点公告情况

图表20: C-REITs重点公告一览

公告日期	分类	基金简称	公告内容
2023/7/1	基金经理/高级管理人员变更	华夏中国交建高速 REIT	6月29日,原基金经理于春超因个人原因离任,新任基金经理王昱昊上任。新任基金经理王昱昊于2023年3月加入华夏基金管理有限公司,曾任基础设施与不动产业务部研究员,具有5年以上基础设施投资和运营管理经验。
2023/7/4		国金中国铁建高速 REIT	7月3日,原基金经理朱霞因个人原因离任。
2023/7/21		中信建投国家电投新能源 REIT	7月20日,新任基金管理公司首席信息官张欣宇上任,张欣宇曾任九州证券股份有限公司技术服务部副总经理、中信建投证券股份有限公司信息技术部高级副总裁。
2023/7/25		国金中国铁建高速 REIT	7月24日,新任督察长张静上任,张静历任上海第四纺织机械厂团委副书记,华西证券股份有限公司上海营业部副总经理,国金证券股份有限公司审计稽核部总经理、董事会审计委员会办公室主任,国金证券股份有限公司上海证券资产管理分公司副总经理、总经理,国金证券股份有限公司上海证券自营分公司资深副总裁。
2023/7/1	增持计划	中金湖北科投光谷 REIT	本基金管理人收到原始权益人湖北省科技投资集团有限公司的告知函,基于对本基金及基础设施项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可,原始权益人湖北科投及其一致行动人武汉光谷产业投资有限公司和武汉光谷健康产业投资有限公司通过二级市场买入或交易所认可的其他方式增持本基金基金份额。累计增持基金份额不超过5,400万份,占本基金已发行基金总份额的9%。增持计划的有效期限为自2023年6月30日起,不超过12个自然月。自2023年7月1日至2023年7月20日收盘,武汉光谷健康增持了本基金份额677.97万份,占基金总份额的1.130%,增持总金额为1,675.08万元。
2023/7/14		平安广州广河 REIT	广州市高速公路有限公司与增持主体广州交投私募基金管理有限公司为一致行动人。增持主体未持有本基金份额。基于对本基金及基础设施项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可,为支持本基金持续、稳定、健康发展,增持基金份额计划的实施期限为自2023年7月15日起12个月内,本次增持金额不超过8,000万元,增持主体将根据基金交易价格波动情况及二级市场整体趋势,在符合法律法规和深圳证券交易所规定的前提下,择机实施本次增持计划。
2023/7/3	运营数据	国泰君安东久新经济 REIT	2023年上半年,东久(金山)智造园平均出租率为100%,较2022年报告期持平;合同租金平均数为31.26元/m ² /月,较2022年报告期增长约1.75%;东久(昆山)智造园平均出租率为100%,较2022年报告期持平;合同租金平均数为30.25元/m ² /月,较2022年报告期增长约2.13%;东久(无锡)智造园平均出租率为100%,较2022年报告期持平;合同租金平均数为30.02元/m ² /月,较2022年报告期增长约3.44%;东久(常州)智造园平均出租率为100%,较2022年报告期增长了9.73个百分点;合同租金平均数为19.76元/m ² /月,较2022年报告期增长约4.83%。总的来说,2023年以来,底层资产运营情况平稳,租户结构稳定。
2023/7/3		东吴苏园产业 REIT	2023年上半年,2.5产业园1期、2期出租率均值为86.18%,较2022年同期上涨2.39个百分点,较2022年下半年下跌0.86个百分点,合同租金均值为61.77元/m ² ,较2022年同期上涨6.24%,较2022年下半年上涨6.63%;国际科技园5期B区出租率均值为93.20%,较2022年同期下跌2.83个百分点,较2022年下半年下跌2.9个百分点,合同租金均值为45.35元/m ² ,较2022年同期上涨4.18%,较2022年下半年上涨1.57%。总的来说,2023年以来,基金管理人与运营管理机构积极采取措施以稳定并提升项目总体表现,底层资产出租率及合同平均租金表现平稳。

2023/ 7/5	华夏杭州和达高科产业园 REIT	2023 年上半年，两家基础设施项目公司整体运营情况良好，无安全生产事故，未发生关于物业资产及收入的诉讼，重要现金流提供方未发生变动，外部管理机构未发生变动。和达药谷一期项目方面，上半年，和达药谷一期研发办公及配套商业部分月末时点平均出租率为 99.92%，月存量租约平均租金约为 1.31 元/平方米/天，月新签租约平均租金约为 1.51 元/平方米/天；上半年，和达药谷一期项目配套公寓部分月末时点平均出租率为 97.48%，月存量租约平均租金约为 1.39 元/平方米/天，月新签租约平均租金约为 1.43 元/平方米/天。孵化器项目方面，上半年，月末时点平均出租率为 85.81%，月存量租约平均租金为 1.6 元/平方米/天，月新签租约平均租金为 1.72 元/平方米/天。
2023/ 7/6	红土创新盐田港 REIT	2023 年上半年，两个基础设施项目公司运营情况良好，经营业绩好于预测情况，无安全生产事故，未发生重大投诉以及涉及诉讼，重要现金流提供方未发生变动，外部管理机构未发生变动。其中，现代物流中心一期月末时点出租率上半年均为 99.83%，1-3 月无续签租赁，4-6 月平均续签租赁面积约为 11193 平方米，上半年两个季度的租金收缴率均为 100%。世纪物流园为新增项目，6 月末时点出租率为 100%，第二季度租金收缴率也为 100%。
2023/ 7/6	红土创新深圳安居 REIT	2023 年上半年，四个基础设施项目公司运营情况良好，经营业绩好于预测情况，其中，安居百泉阁项目保障性租赁住房、商铺、停车场月末时点平均出租率分别为 98.36%、100%、100%；安居锦园项目保障性租赁住房、停车场月末时点平均出租率分别为 99.37% 和 100%；保利香槟苑项目保障性租赁住房月末时点平均出租率为 99.10%；凤凰公馆项目保障性租赁住房月末时点平均出租率为 99.02%。
2023/ 7/6	华夏合肥高新 REIT	2023 年上半年，高新君道项目出租率平均值为 92.46%，高于项目估值模型中出租率预测值 90.00%；高新睿成项目出租率平均值为 89.81%，高于项目估值模型出租率预测值 87.00%；合肥创新产业园一期项目整体出租率平均值为 91.21%，高于项目估值模型出租率预测值 88.58%。三个项目的租金标准（含税）皆为研发办公用房 35 元/m ² /月，商业配套用房 55 元/m ² /月，配套宿舍 600 元/间/月。
2023/ 7/6	鹏华深圳能源 REIT	基金底层资产深圳市东部电力有限公司 2023 年二季度实现售电量 10.88 亿千瓦时，环比增长 83.27%、同比增长 6.64%；2023 年上半年实现累计售电量 16.82 亿千瓦时，同比增长 15.17%。2023 年二季度实现售电收入 5.55 亿元，环比增长 71.05%、同比增长 15.18%；2023 年上半年累计实现售电收入 8.79 亿元，同比增长 25.74%。售电单价方面，2023 年二季度实现售电单价约为 0.510 元/千瓦时（不含税），较 2022 年二季度 0.472 元/千瓦时（不含税）同比增长 8.01%；2023 年半年度实现售电单价约为 0.523 元/千瓦时（不含税），较 2022 年上半年 0.479 元/千瓦时（不含税）同比增长 9.17%。
2023/ 7/6	博时蛇口产业园 REIT	2023 年上半年，万海大厦月末时点平均出租率约为 87.38%，平均月租金约为 117.51 元/平方米/月；万融大厦月末时点平均出租率约为 82.54%，平均月租金约为 109.61 元/平方米/月；招光租赁（扩募资产）6 月末时点平均出租率为 98.15%，6 月平均月租金为 52.31 元/平方米/月。
2023/ 7/7	国金中国铁建高速 REIT	本基金基础资产为渝遂高速（重庆段）。截至 2023 年 6 月 30 日，项目公司累计完成营业收入 383,395,720.18 元，较 2023 年全年预测值完成 52.03%。其中，通行费收入实现 369,266,330.69 元，较 2023 年全年预测值完成 51.17%，超额完成预测目标。截至 2023 年 6 月 30 日，渝遂高速出入口通行量为 1940.48 万辆，较去年同期基本持平；断面标准车流量为 560.37 万辆，较去年同期增长 8.52%。截至本公告发布之日，基础设施项目经营稳定，基金投资运作正常，外部管理机构履职正常。
2023/ 7/8	中金厦门安居 REIT	2023 年上半年，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所持有的基础设施资产运营情况良好，出租率及租金收缴率保持较高水平，租户结构稳定、分散化程度高。截至 2023 年 6 月 23 日，保障性租赁住房项目整体出租率为 99.64%，个人租户占比 91.37%，企业租户占比 8.63%。其中，保障性租赁住房园博公寓上半年出租率平均值

			为 99.43%，个人租户占比 90.14%，企业租户占比 9.86%；保障性租赁住房珩琦公寓上半年出租率平均值为 99.59%，个人租户占比 92.92%，企业租户占比 7.08%。
2023/7/13	中信建投 国家电投 新能源 REIT		本基金底层基础设施项目 2023 年上半年累计实现发电量 69,702.16 万千瓦时，上半年完成情况占预测情况的 54.51%，实现上网电量 68,042.66 万千瓦时，累计实现售电收入 51,182.54 万元，同比增长 10.03%，与最近三年（2020 年至 2022 年）同期平均值基本持平。
2023/7/26	华夏越秀 高速公路 REIT		基础设施项目湖北汉孝高速 6 月日均收费车流量为 32,745 辆次，当月同比上升 7.0%；6 月路费收入（含增值税）为 2,015 万元，当月同比上升 9.6%。2023 年上半年日均收费车流量为 33,261 辆次，同比上升 16.4%；上半年累计路费收入（含增值税）为 12,208 万元，同比上升 15.9%。
2023/7/29	平安广交 投广河高 速 REIT		基础设施项目广河高速广州段 6 月日均收费车流量 151,484 辆次，当月同比增加 13.2%；6 月路费收入（含增值税）为 6,854 万元，当月同比上升 10.5%。2023 年上半年日均收费车流量为 138,715 辆次，同比上升 23.3%；上半年累计路费收入（含增值税）为 39,165 万元，同比上升 18.8%。
2023/7/24	提前退租	华安张江 产业园 REIT	上海张润置业有限公司与哲库科技（上海）有限公司签署租赁合同 5 份，租赁期限至 2023 年 7 月 31 日，实际租赁面积共计 19,314.31 平方米。哲库科技于 2023 年 4 月 7 日与张润置业就上述面积签订了续租协议，租赁期限为 2023 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日。张润置业与哲库科技于 2023 年 7 月 21 日签订《关于租赁关系提前终止的协议》，确认双方将继续履行租赁期限至 2023 年 7 月 31 日的原租赁合同，提前终止并不再履行租赁期自 2023 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日的续租协议。由于哲库科技提前终止已签订的续租协议，张润置业将没收履约保证金作为违约金。针对张润大厦空置的面积，外部管理机构积极开展招商工作，目前在商务洽谈中的储备客户 7 家，涉及租赁面积合计 15,600 平方米，涉及软件开发、集成电路、金融科技及其他行业。

资料来源：各 REITs 公告，万联证券研究所

7月27支REITs发布了23Q2业绩，业绩概览如下：

图表21：C-REITs 2023Q2 业绩情况

名称	资产类型	本期收入(万元)	本期净利润(万元)	经营活动现金流量余额(万元)	可供分配金额(本年累计)(万元)
东吴苏园产业 REIT	园区基础设施	7070.4	1617.0	2616.9	6743.9
建信中关村 REIT	园区基础设施	4630.2	4630.2	1327.6	4477.2
博时蛇口产业园 REIT	园区基础设施	3800.2	1376.2	1498.1	3744.6
华夏和达高科 REIT	园区基础设施	2808.9	400.1	582.6	3004.5
国泰君安东久新经济 REIT	园区基础设施	2739.3	1099.7	2400.3	4352.4
华夏合肥高新 REIT	园区基础设施	2345.9	711.9	2453.9	3742.9
华安张江产业园 REIT	园区基础设施	2253.4	-1090.6	660.9	3208.6
国泰君安临港创新产业园 REIT	园区基础设施	1206.1	597.8	1523.2	2210.0
中航首钢绿能 REIT	生态环保	9859.6	1199.2	6734.7	4917.9
富国首创水务 REIT	生态环保	7792.8	1245.3	2941.0	6259.9
鹏华深圳能源 REIT	能源基础设施	55456.7	11470.2	11917.0	20498.6
中信建投国家电投新能源 REIT	能源基础设施	26373.1	8348.8	11220.4	22995.3
中航京能光伏 REIT	能源基础设施	11410.2	5802.6	2447.9	3910.0
中金安徽交控 REIT	交通基础设施	24304.5	-84.7	18667.2	40594.7
国金中国铁建 REIT	交通基础设施	20168.8	2692.6	14385.3	27091.6
平安广州广河 REIT	交通基础设施	18816.8	6457.0	13386.4	25467.2

浙商沪杭甬 REIT	交通基础设施	17307.2	-48.2	10382.3	24807.9
华夏中国交建 REIT	交通基础设施	10851.8	2346.3	8668.2	16383.9
华泰江苏交控 REIT	交通基础设施	9738.6	2361.1	12175.8	13003.5
华夏越秀高速 REIT	交通基础设施	5813.3	1208.4	4226.8	8212.5
中金普洛斯 REIT	仓储物流	10179.9	997.3	4373.2	17185.7
红土创新盐田港 REIT	仓储物流	3121.3	1120.3	4401.8	4623.9
嘉实京东仓储基础设施 REIT	仓储物流	2685.0	514.7	2205.5	3544.3
华夏基金华润有巢 REIT	保障性租赁住房	1945.7	78.7	1236.4	3207.1
中金厦门安居 REIT	保障性租赁住房	1918.9	667.1	1384.6	2889.3
华夏北京保障房 REIT	保障性租赁住房	1827.5	774.5	581.4	2752.0
红土创新深圳安居 REIT	保障性租赁住房	1376.3	649.8	1268.7	2695.0

资料来源: Wind, 万联证券研究所

5 估值与分派率情况

预期可供现金分派率情况:截至8月4日,已上市REITs总市值达到926.04亿元,C-REITs整体的现金分派率6.6%(按照最新市值计算),其中产权类为3.9%,经营权类为9.0%(按照募集说明书公告2023年可供分配现金与总市值进行估算)。

中证估值方面:公募REITs7月市场走势有所回暖,估值有所回升。

图表22: C-REITs中证估值及2023年预期可供分配现金派现率情况(截至8月4日)

简称	资产类型	REITs 估值	ABS 估值	PV 乘数	ABS 估值 收益率 (%)	2023年预期可 供分配现金派 息率	剩余期限 (年)
博时招商蛇口产业园 REIT	园区基础设施	2.47	2.72	0.91	5.87	4.1%	9.42
华夏合肥高新产业园 REIT	园区基础设施	2.23	2.12	1.05	6.21	4.0%	36.43
华夏杭州和达高科产业园 REIT	园区基础设施	2.77	3.00	0.92	6.28	4.3%	9.42
平安广州交投广河高速公路 REIT	交通基础设施	9.53	14.65	0.65	7.80	/	13.38
华夏越秀高速公路封闭式基础设施 REIT	交通基础设施	7.25	8.11	0.89	9.46	/	13.36
红土创新盐田港仓储物流 REIT	仓储物流	2.81	2.55	1.10	5.32	3.7%	10.42
鹏华深圳能源 REIT	能源基础设施	6.59	5.66	1.17	7.51	8.0%	14.42
红土创新深圳人才安居 REIT	保障性租赁住房	2.67	2.52	1.06	5.79	3.7%	64.94
中航首钢生物质 REIT	生态环保	13.82	11.19	1.24	10.26	/	18.42
华安张江产业园 REIT	园区基础设施	3.36	3.43	0.98	4.91	3.9%	10.42
浙商证券沪杭甬高速 REIT	交通基础设施	8.10	8.29	0.98	7.27	/	8.40
富国首创水务 REIT	生态环保	4.01	3.38	1.19	8.03	/	24.17
国金中国铁建高速 REIT	交通基础设施	8.48	9.75	0.87	8.17	10.9%	11.35
中金安徽交控 REIT	交通基础设施	8.86	11.31	0.78	7.52	10.0%	14.91
华夏中国交建高速 REIT	交通基础设施	6.22	10.78	0.58	7.85	6.7%	23.08
中金湖北科投光谷产业园 REIT	园区基础设施	2.61		1.01	6.02	4.6%	10.42
国泰君安临港创新产业园 REIT	园区基础设施	5.26	3.90	1.35	7.70	3.6%	9.42
东吴苏州工业园区产业园 REIT	园区基础设施	4.12	4.38	0.94	5.40	/	8.41
中信建投国家电投新能源 REIT	能源基础设施	10.02	9.39	1.07	8.16	9.4%	19.92

中金普洛斯仓储物流 REIT	仓储物流	4.33	4.23	1.02	6.84	4.1%	10.42
中金厦门安居保障性租赁住房 REIT	保障性租赁住房	2.74	2.66	1.03	6.28	1.7%	56.45
华泰江苏交控 REIT	交通基础设施	7.44	7.38	1.01	7.24	7.6%	9.45
华夏北京保障房 REIT	保障性租赁住房	2.75	2.51	1.10	5.79	3.6%	60.32
华夏基金华润有巢 REIT	保障性租赁住房	2.63	2.46	1.07	5.89	3.7%	65.38
国泰君安东久新经济 REIT	园区基础设施	3.71	2.93	1.26	7.92	4.1%	9.42
中航京能光伏 REIT	能源基础设施	10.61	8.62	1.23	10.32	10.3%	18.67
嘉实京东仓储基础设施 REIT	仓储物流	3.84	3.30	1.16	7.86	3.7%	9.42
建信中关村产业园 REIT	园区基础设施	2.91	3.81	0.76	5.69	/	8.41

资料来源：中证估值，Wind，万联证券研究所，注：2023年预期可供分配现金派息率按照募集说明书公告2023年可供分配现金与总市值进行估算。

6 投资建议与风险提示

公募FOF入市有利于提振公募REITs市场投资信心、有望引入增量资金并优化投资者结构，疫后经济有望持续修复，公募REITs业绩有望边际改善，建议关注估值具有优势、业绩预期改善的项目。

风险因素：基础资产项目未来经营具有不确定性；募集说明书中测算的未来现金流或未准确反应实际情况；后续扩募发行进度不及预期；业绩不及预期；数据统计偏差等。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。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。

免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。分析师任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心

深圳福田区深南大道 2007 号金地中心

广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场