

深市25只上市公募REITs年报悉数出炉

# 深市REITs2025年分红总额同比增长46%

■本报记者 田鹏

作为资本市场盘活存量资产、服务实体经济的重要创新工具,我国公募REITs市场在常态化发行与高质量扩容的背景下稳步发展。以深圳证券交易所市场(以下简称“深市”)为观察窗口,数据显示,截至目前,深市25只已上市公募REITs产品均已按时披露2025年年度报告。总体来看,深市公募REITs运行稳中有进,经营业绩整体向好,超额完成可供分配金额预测,分红力度持续加大,信息披露与投资者关系管理同步提质增效,市场服务新质生产力与高质量发展的功能不断增强。

## 经营基本盘稳健扎实 特色板块亮点纷呈

盈利表现是公募REITs产品运营质量的核心标尺。2025年,深市REITs市场交出亮眼成绩单,整体实现盈利,可供分配金额超额完成预期,各特色资产板块凭借差异化竞争优势多点开花、各具亮点,彰显出良好的运营韧性与发展潜力。

从盈利能力看,深市REITs2025年整体盈利态势稳健,可供分配能力超出市场预期。数据显示,2025年度,深市25只REITs合计实现总收入约66.35亿元,净利润约5.50亿元,整体盈利水平保持稳定。可供分配金额方面,全年合计达35.17亿元,剔除10只招募说明书预测期间无相关预测值的产品后,剩余15只REITs可供分配金额平均完成率达107%,其中13只产品可供分配金额超预期完成。

值得关注的是,2025年新上市的全国首批、深交所首单数据中心REIT——南方润泽科技数据中心REIT表现突出,可供分配金额完成同期预测的165%,成为年度盈利亮点。

运营层面,深市REITs2025年整体运行平稳有序,各特色板块示范效应持续凸显。其中,消费REITs板块运营表现稳健,平均出租率达98%,项目营业收入较预测值平均完成度约102%,展现出较强的抗风险能力;全市场首单水利项目银华绍兴原水REIT运行态势良好,2025年完成原水供水131697.73万立方米,完成招募说明书承诺的103%,充分发挥了水利基础设施REIT的市场示范作用;

租赁住房类REITs经营韧性突出,出租率维持高位波动态势,项目最新估值同比平均上升4%,在各类资产中表现领先,有效支撑了保障性租赁住房市场发展。

整体而言,2025年深市REITs凭借稳定的盈利表现和良好的运营质量,进一步夯实了资本市场基础设施领域投融资功能,各特色板块的差异化发展也为市场提供了多元化投资选择,为后续REITs市场高质量发展奠定了坚实基础。

## 分红力度持续加大 投资价值稳步提升

依托扎实的经营基本面,深市REITs持续聚焦投资者回报提升,分红力度不断加大,分派水平稳步走高,二级市场表现稳健,投资价值与市场认可度持续提升,为投资者提供了兼具稳定性与成长性的投资标的。

具体来看,2025年深市25只REITs延续稳定分红的良好传统,除3只2025年新上市项目暂未进入分红周期外,其余22只产品全年累计完成分红64次,平均每只分红近3次,分红总额达33.19亿元,同比增长46%,以真金白银切实回报广大投资者。

其中,华夏华润商业REIT表现突出,2025年内完成4次分红,累计分红金额约3.61亿元,持续与投资者共享项目稳健经营成果。

此外,从投资回报来看,25只深市REITs2025年平均年化现金流分派率达5.61%,二级市场表现同样稳健,2025年末收盘均价较年初平均上涨6.05%、较发行价平均上涨8.49%。这一表现充分体现了市场价格发现功能的有效性,也彰显出深市REITs在引导资源合理配置、服务投资者财富增值方面的重要作用。

## 信息披露提质增效 ESG披露走深走实

在经营业绩稳健增长、投资者回报持续提升的同时,深市REITs市场进一步筑牢规范发展根基,以制度完善推动信息披露提质增效,同步深化ESG(环境、社会及治理)披露实践,为市场高质量发展注入长效动力。

据悉,为进一步规范公募REITs年度报告信息披露行为,保护投资者合法权益,深交所于2025年12月



份修订发布《公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告(试行)》,完善可供分配金额涉及调整项的披露要求,明确不同估值方法进行校验的披露标准,进一步健全REITs存续期信息披露规则体系。

2025年是基金管理人按照该修订后指引披露年度报告的首个年份。从披露情况来看,深市25只已上市公募REITs均严格遵循指引要求,按时完成年报披露工作。与往年相比,本次披露的年报内容更趋充分,经营情况分析更为全面,尤其在数据呈现上进行了优化,将可供分配金额及其完成度、项目实际产生的现金流等核心数据改用表格形式列示,大幅提升了数据的可视性与可比度,让投资者能够更清晰、直观地了解产品运营情况,年报的可读性与实用价值显著增强。

值得注意的是,除了常规信息披露的提质升级,深市REITs在ESG披露领域的实践也持续走深走实。

据统计,深市已有7只REITs自愿披露2025年度ESG报告,主动将ESG理念深度融入REITs全生命周期管理,通过绿色运营、民生服务、规范治理等举措,持续提升不动产项目运营质效,不仅响应了国家“双碳”战略与可持续发展要求,也为投资者创造了长期可持续价值,彰显了公募REITs服务实体经济与社会发展的责任担当。

深化投资者关系管理 搭建多层次沟通桥梁

规范信息披露基础,投关管理畅通渠道。在信息披露持续提质的基础上,深市REITs进一步深化投资者关系管理,通过多样化沟通形式搭建起基金管理人、投资者之间的多层次沟通桥梁,切实保障投资者知情权、参与权,持续提升市场公信力。

记者了解到,2025年深市REITs积极提升投资者关系管理质效,累计举办业绩说明会、项目开放日等活动近60场,成为投资者

## 记者观察

# 以水之永续 助力发展之永续

■李勇

在新型工业化加速推进的当下,节水早已超越简单的资源节约范畴,成为关乎发展质量、关乎产业未来的战略选择。以水资源集约安全利用护航高质量发展,正当其时,意义深远。

从恒力(大连长兴岛)产业园构建全流程水循环体系,依托中水回用、海水淡化,年节约淡水数千万吨;到国新新能源通过烟气余热回收冷凝水,将烟道中水蒸气“捕回”再利用,实现节水、节能、减碳多重效益;再到医药、精细化工等行业以小改造见大成效,通过浓水回收、凝结水复用让滴水成金,越来越多的企业用实践证明节水从来不是发展的负担,而是企业降本增效的路径、转型发展的动力和更具竞争力的源泉。拧紧工业“水龙头”,才能获得更低成本、更高效率、更可持续的增长空间。

当前,我国水资源约束日益趋紧,传统粗放用水模式难以维系。新型工业化的核心是低消耗、低排放、高效率、高质量。节水是绿色转型的重要抓手,也是发展新质生产力的重要内涵。节水兴则工业兴,水安则发展稳。水资源利用水平和效率,也直接影响产业能级与发展韧性。

笔者认为,推动工业节水,既要靠技术创新,深挖节水潜力,也要靠制度约束,压实主体责任,更要激发市场活力,让节水从外部要求转化为企业内生动力。唯有将水资源集约利用贯穿于产业发展全过程,让节约用水、高效用水、达标排放成为工业常态,持续完善节水产业链、提升水效标准,强化政策引导与市场激励,我们才能走出一条生产发展、生态良好、水资源保障有力的现代化道路。以水之永续,助力发展之永续。

## 拧紧工业“水龙头” 绘就绿色新图景

(上接A1版)

医药行业的精细化节水,同样亮点纷呈。在沈阳兴齐医药股份有限公司103车间,凝结水回收项目年节水约3000吨。在该公司纯化水制备车间,原本排掉的浓水被收集后进一步处理,用于研发中心的动物冲洗,每年可节约自来水约9000吨。

辽河之畔,营口风光新材料股份有限公司持续投入资金开展节水技术升级与设备改造,通过对废水净化处理后回用于生产环节,显著减少新鲜水取用与污水排放。同时,该企业还逐步更换老旧旧水设备,采用节水型阀门、龙头等,以精准流量控制降低漏损,提升节水效能。

“节水不再单纯是环保投入,而是降本增效、提升竞争力的现实路径。”苏商银行特约研究员付一夫在接受《证券日报》记者采访时表示,“通过循环用水、工艺优化、系统改造,企业可大幅降低水成本、减少排污压力,同时提升生产稳定性与资源利用效率,这正是工业绿色转型的核心要义所在。”

## 产业升级:从“点的突破”到“面的提升”

“过去10年,我国以工业用水总量‘零增长’,支撑了年均5.7%的工业经济增长。”工业和信息化部节能与综合利用司相关负责人去年在相关新闻发布会上披露的数据,展现了我国在工业水效提升方面取得的积极成效。

随着节水型社会建设的深入推进,我国节水产业规模不断壮大,工业节水实现从“点的突破”到“面的提升”的全面跨越。

据统计,当前我国规模以上节水装备制造企业超2000家,产业规模位居全球前列。膜分离、智能水表、高效冷却等细分领域优势明显。水利部网站数据显示,当前我国节水相关产业市场规模估算超7600亿元。

工业节水领域的变革,催生了一条涵盖研发、制造、工程、服务的完整产业链。从产业链上游来看,企业技术研发与装备制造持续突破,为节水转型筑牢坚实基础;从产业链中游来看,工程实施与系统集成能力持续提升,成功打通技术落地的“最后一公里”;从产业链下游来看,废水资源化利用与智慧服务成为新的增长极,节水产业价值链持续延伸。

“我国节水装备产业经多年发展,已形成较完整的产业链,部分产品和技术达到国际先进水平。”中国工程院院士、南京大学环境学院教授任洪强如是说。

在多方合力下,工业节水已从“保障水资源安全”的底线要求,上升为“推动产业提质增效、培育新质生产力”的战略选择。

“推动节水装备技术创新与产业升级,是实现‘双碳’目标和经济社会发展全面绿色转型的重要举措。”中国工程院院士、哈尔滨工业大学环境学院教授马军说。

政策与市场的双轮驱动,为节水产业发展注入了澎湃动力。2026年初,全国节约用水办公室明确“十五五”时期主要节水指标:到2030年,全国万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量预计比2025年分别下降10%以上;节水产业规模超过1.2万亿元。

“没有水资源的可持续利用,就没有真正的新型工业化;拧紧工业‘水龙头’,可持续发展便无从谈起。”深圳市优品投资顾问有限公司投资顾问李鹏岩向《证券日报》记者表示,企业应将每一滴水视为可循环、可增值的战略资产。

工业节水领域的这场变革,在为我国高质量发展筑牢水资源根基的同时,也为新型工业化绘就绿色发展的美丽画卷。在水资源集约利用与产业升级的道路上,中国正迈出坚实步伐。

# 券商多维发力引导创新资本加速集聚

■本报记者 周尚任

作为资本市场核心中介,券商正通过专业化投行服务引导创新资本集聚。中国证券业协会最新数据显示,2025年,证券行业共服务78家企业登陆科创板、创业板、北交所,实现IPO融资708.98亿元;同时,券商及其另类子公司通过“保荐+跟投”模式,与科创企业深度绑定、长期共促。

近日,创业板增设第四套上市标准,为券商服务新兴产业带来新机遇。平安证券投行相关负责人表示,对《证券日报》记者表示:“本次改革对投行在新产业、新业态领域的行业研究、估值定价等专业能力提出更高要求,将推动投行深入探索‘上市+融资’综合服务方案。”

## 汇聚创新资本 服务科创成效显著

2025年券商服务科技创新的成绩单,印证了资本市场枢纽功能的持续强化。从直接融资看,全年

行业服务116家企业IPO,实现融资1317.71亿元,其中服务78家企业登陆科创板、创业板、北交所,实现融资708.98亿元,IPO家数、融资金额分别占全市场的67.24%、53.8%。近年来,证券行业紧扣新质生产力,搭建覆盖不同类型、不同发展阶段企业的全生命周期金融服务链条,服务传统产业转型升级和科创企业向好发展。

“保荐+跟投”的资本绑定模式成效尤为突出。2025年,券商或其另类子公司跟投科创板、北交所等公司IPO超12亿元,累计跟投科创板企业IPO超370亿元。既以自有资金为科创企业信用背书,降低投资者风险,也倒逼投行提升尽调与定价能力,实现从传统通道服务向价值发现、长期陪伴的模式转型。

在债券融资端,券商通过创新债券产品供给,持续拓宽科创企业融资渠道。2025年,券商作为主体发行科创债79只,融资金额达834.4亿元,覆盖了从债券发行、资金投资到债券做市的全流程。全年承销科技创新债券998只,合计

金额1.02万亿元,同比增长66.52%,为培育和发展新质生产力注入了资金。

实践中,券商服务科技创新已形成差异化发展路径。头部券商加速构建全链条科创服务生态。2025年,中信证券重点落实“投早、投小、投硬科技”政策,旗下中信证券投资和中信金石新增投资重点投向战略性新兴产业。中信建投加快打造多业务、多层次支持科创服务体系,2025年新增自营股权投资资金超过90%投资于新质生产力项目。中金公司升级产业链科创金融服务模式,助力重点产业强链补链,打造覆盖科技企业全生命周期的金融支持体系,2025年完成科技投行相关项目交易规模超过1.3万亿元。

中小券商则选择深耕特色赛道。2025年,方正证券通过其两家股权投资子公司,以“耐心资本”助力7家高科技企业首发上市,其投行子公司发挥直接融资功能,助力企业通过股权投资13亿元。国元证券旗下国元股权投资公司聚焦

高端装备制造、新材料、新能源、新一代信息技术、生物等新兴产业,推动产业投资、产业投行、产业研究“三产”联动,构建特色鲜明的价值投资生态。

平安证券投行相关负责人表示进一步表示:“公司根据不同行业设定了行业组,包括高端装备制造、半导体、健康医疗等行业组,通过行业研究提升价值发现能力,力争更早识别具有成长性的企业。”

## 抢抓改革机遇 开启服务新周期

4月10日,中国证监会发布《关于深化创业板改革 更好服务新质生产力发展的意见》,通过增设创业板第四套上市标准,建立IPO预审机制,引入做市商制度等一系列安排,优化创业板制度体系,提升制度包容性与适应性,在更好服务新兴产业、未来产业领域优质创新创业企业的同时,也对投行专业能力提出了更高标准。

中信建投非银及金融科技首

席分析师赵然认为,预审机制要求券商关注企业技术信息安全保护,对产业研究能力要求更高,同时储架发行也推动服务从一次性保荐向全周期陪伴转变。此外,监管部门进一步压实“看门人”责任,这要求券商强化未盈利企业的持续督导与合规风控。

“政策利好夯实券商高质量发展基础,后续券商监管政策优化值得期待。”市场人士表示,工业生

产、居民消费、固定资产投资和外贸出口等宏观经济指标均有望延续较好势头,主要价格指标也在明显回升。这既反映了我国经济增长的动能和韧性依然较强,也体现出货币金融环境是合理适度的。

“除了金融数据外,今年开年以来宏观经济数据也呈现出诸多亮点,适度宽松的货币政策效果正在逐步显现。”市场人士表示,工业生产、居民消费、固定资产投资和外贸出口等宏观经济指标均有望延续较好势头,主要价格指标也在明显回升。这既反映了我国经济增长的动能和韧性依然较强,也体现出货币金融环境是合理适度的。

(上接A1版) 从今年以来的金融数据看,信贷增长呈现出更加平稳均衡的特征。有市场人士表示,1月份、3月份作为传统的“信贷大月”,今年贷款“冲量”现象有所缓解;2月份不仅是季中“小月”,还额外受到了春节效应等因素的影响,但信贷增长仍然比较平稳。

该市场人士分析,这一方面是由于近年来金融管理部门着力引导金融机构合理安排信贷投放,提高金融支持实体经济的可持续性;另一方面也与金融机构转变经营理念有关,越来越多的银行在充分尊重客观生产经营活动规律的基础上,降低对“时点”数据的关注,更加注重信贷高质量投放。

从信贷结构看,金融支持重点领域力度加大。《证券日报》记者从中国人民银行获悉,3月末,普惠小微贷款余额为38.38万亿元,同比增长10.3%;不含房地产业务的中长期贷款余额为61.39万亿元,同比增长9.9%。以上贷款增速均高于同期各项贷款增速。

业内专家表示,自年初中国人民