

# 公募REITs阵营壮大 混合债基入场添活水

□本报记者 张凌之

公募REITs步入常态化发行阶段,提质扩容步伐加快。

近日,易方达广西北投高速REIT和中航中核汇能新能源REIT双双获批,还有4只商业不动产REITs产品陆续获得监管反馈。截至4月19日,今年以来已上市和获批待上市的公募REITs达7只,公募REITs上市产品数量将达83只。

二级市场上,截至4月17日收盘,2026年之前已上市的76只REITs中,57只今年以来涨幅为正。其中,南方润泽科技数据中心REIT涨幅最高,达14.09%。随着投资价值进一步凸显,近期多只新发的混合二级债券基金也将公募REITs纳入到投资范围,或一定程度上带动公募REITs二级市场流动性进一步回升。

## 公募REITs加速上新

4月10日,易方达广西北投高速REIT和中航中核汇能新能源REIT双双获批。此外,4月7日至4月10日,还有4只商业不动产REITs产品陆续获得监管反馈。

易方达广西北投高速REIT是广西壮族自治区获批的首单不动产REITs项目。该基金的底层资产为G75兰海高速广西南宁那南段,线路全长48.724公里,估值23.49亿元,预计募集资金约23.52亿元。项目地处北部湾城市群南北钦防城发展轴核心地带,串联南宁、钦州、防城港三座城市,是国家级高速公路网的重要组成部分。该路段一头衔接川渝黔西南腹地,一头连通北部湾港口群,是西



视觉中国图片

南地区货物南向出海的便捷通道,更是广西面向东盟开展对外贸易合作的重要交通枢纽。

另一只获批的中航中核汇能新能源REIT,底层基础设施项目为位于新疆生产建设兵团第六师北塔山牧场的北塔山风电项目,以及位于广西壮族自治区富川瑶族自治县的富川协合风电项目。项目底层资产均位于风资源富集区域,资产质量优良、发电效益稳健,合计总装机容量为196兆瓦。两个风电项目运行平稳、发电稳定,年均发电量超4亿千瓦时。

2025年12月,中国证监会推出商业不动产公募REITs试点,标志着我国公募REITs市场正式从基础设施领域拓展至商业不动产领域。2026年4月7日至4月10日,中信建投首农食品集团商业不动产REIT、汇添富上海地产商业不动产REIT、中

金唯品会商业不动产REIT、国泰海通砂之船商业不动产REIT陆续获得监管反馈,商业不动产REITs试点正在积极推进。

## 今年整体表现稳健

今年以来,市场持续震荡,但公募REITs整体表现稳健,呈现出一定的抗跌属性。

Wind数据显示,截至4月17日收盘,2026年之前已上市的76只REITs中,57只今年以来涨幅为正。其中,南方润泽科技数据中心REIT涨幅达14.09%,华夏特变电工新能源REIT紧随其后,涨幅也超过10%。共有22只REITs今年以来涨幅超过5%。

“从大类资产配置角度看,公募REITs具有不同于其他资产的风险和收益特征,能够提升投资组合的收益

水平。在利率下行背景下,投资者对无风险资产收益要求下降,所对应的REITs风险溢价提升,配置价值愈加凸显。未来,二级市场价格波动低、资产收益确定性强的REITs产品竞争优势有望进一步增强。”一家公募基金REITs业务负责人表示。

一位资深REITs业内人士表示,长期来看,公募REITs的投资价值,一方面体现在相对股债市场独立的资产配置功能;另一方面,公募REITs最终投资于运营较为成熟的设施项目,并且在满足分红条件的情况下,每年至少将90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者,因而较适合长期持有。投资者可根据未来的分红预期合理评估REITs价值,以长期配置的心态来投资公募REITs,并通过长期持有与合理的资产配置,获得较好的投资回报。

## 多只新发债基 将REITs纳入投资范围

随着REITs的投资价值进一步凸显,中国证券报记者梳理发现,近期多只新发的混合二级债券基金将REITs纳入到投资范围。

以4月22日开始发行的富国稳健添颐为例,基金招募说明书显示,该基金可投资于全市场的股票型ETF、公募REITs。

在投资策略上,对于公募REITs,基金将针对公募REITs的不动产资产所属的行业周期(供需结构、运营收入和资产价格波动等)以及其他可比投资资产项目的风险和预期收益率来判断公募REITs持有不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间,同时结合公募REITs流动性及估值等因素,研究并精选出具有较高投资价值的公募REITs进行投资。基金根据投资策略需要或市场环境变化,可选择将部分基金资产投资于公募REITs,也可以选择选择不投资公募REITs。

此外,近期成立的易方达恒安稳健6个月持有期债券基金、富国嘉汇债券基金,以及刚刚结束募集即将成立的国金安裕、正在发行的天弘安泽90天持有债券基金等,均可投资于公募REITs。

2025年12月底,证监会发布《关于推动不动产投资信托基金(REITs)市场高质量发展有关工作的通知》,明确提出“支持符合条件的公募基金将REITs纳入投资范围”。

中信证券首席经济学家明明预测,假设2026年混合二级债券基金的发行情况与2025年保持一致,且其配置公募REITs的比例为1%,预计2026年4—12月混合二级债券基金为公募REITs市场带来的潜在增量资金规模或有18亿元。

他表示,尽管混合二级债券基金的资金投入公募REITs市场进度仍有待观察,但潜在的增量信号意义明显,有助于增强市场信心。

# 群核科技登陆港交所 VC机构最高浮盈超百倍

□本报记者 王雪青

“杭州六小龙”群体中,首家成功IPO的企业诞生。4月17日,群核科技(00068.HK)在港交所上市交易。这家深耕空间智能领域的公司,成为继智谱、MINIMAX之后,港股AI板块又一备受瞩目的标的。

4月17日,群核科技开盘价20.70港元,相对于发行价7.62港元,涨幅超过170%。该股当天收于18.60港元,涨幅144.09%,市值超过316亿港元。

据中国证券报记者估算,当年群核科技A轮投资人IDG的入股成本仅为约0.078港元/股,可谓赚得盆满钵满。

## 基石投资人阵容豪华

杭州“六小龙”包括:群核科技、深度求索、宇树科技、游戏科学、云深处科技、那脑科技。群核科技从开启IPO的那一刻起,资本市场就给出了热烈回应。

群核科技4月16日晚公布的IPO配售结果显示,群核科技此次IPO最终以每股7.62港元的发行区间上限定价,全球发售约1.606亿股,募集资金

总额约12.24亿港元,所得款净额约10.92亿港元。公司在香港公开发售获超1590倍认购,国际发售获14.46倍认购。

4月16日暗盘交易,群核科技一度上涨到23港元,相对于发行价的涨幅超过200%。

群核科技由黄晓煌、陈航、朱皓三位创始人于2011年共同创立,三人均有海外技术背景,曾在英伟达、微软、亚马逊等工作。公司的核心产品“酷家乐”,是一款云原生空间设计软件;除软件外,群核空间智能平台(SpatialVerse)于2024年推出,提供新一代空间智能解决方案,旨在推动室内环境开发。

在基石投资人方面,群核科技引入泰康人寿、阳光人寿、广发基金、弘毅投资旗下Redwood、韩国投资银行Mirae Asset Securities、雾凇资本、禾赛科技、国惠香港、华营建筑9家基石投资者,涵盖头部保险资金、大型公募基金、明星私募基金、外资、产业方等全明星基石投资阵容。

## 科技捕手集体押注

群核科技的PE/VC股东名单,汇

集了全球顶级科技捕手。

招股书披露,群核科技共经历了11轮上市前融资。投资机构包括:IDG、纪源资本、顺为资本、高瓴、淡马锡(旗下QINGTING)等耳熟能详的名字,也出现了蔻图投资(Coatue)、线性资本、赫斯特(Hearst)等风格鲜明的机构,呈现出典型的早期VC打底、成长基金放大、全球资本定价的路径。

IDG是群核科技最早的“伯乐”之一。招股书显示,IDG早在2013年的A轮和A-1轮投资就已布局,见证了群核科技从小团队成长为行业领先者的全过程。

在知名机构之外,蔻图投资在科技投资圈有着“隐形巨鳄”称号。这家总部位于纽约的公司,由老虎基金前成员菲利普·拉方特创立。其擅长捕捉科技股,曾成功投资美国科技独角兽SpaceX、Zoom等公司,也曾投资腾讯、美团、字节跳动、滴滴等中国知名企业。近年来,蔻图投资将人工智能领域作为重点,刚在2026年2月领投了Anthropic。

线性资本由脸书的早期员工王淮创立,王淮曾是脸书总部第二位中国籍工程师和第一位研发经理。线性

资本投资过思灵机器人、地平线、神策数据等科技公司。

赫斯特属于全球老牌产业资本,旗下拥有《时尚芭莎》《ELLE》等时尚刊物,并且在金融领域拥有全球三大信用评级机构之一的惠誉评级股份。赫斯特在中国的投资也颇为活跃,投过哔哩哔哩、流利说等知名中国互联网企业。

## PE/VC机构大赚

在群核科技股东榜上的投资机构,究竟获得了多少回报?

先看早期投资人IDG,招股书显示,在A轮和A-1轮投资中,IDG的入股成本仅为0.01美元-0.012美元,约合0.078港元-0.094港元。群核科技20.70港元的开盘价与A轮成本0.078港元相比,增长超过260倍;收盘价18.60港元也高出超过230倍。

纪源资本从2014年B-1轮投资就开始押注,并在后面多次融资中加码。纪源资本4月17日发文称,IPO前,纪源资本持有群核科技12.54%的股份,为主要投资方之一。按开盘价20.70港元计算,纪源资本对群核科技的第一笔投资获得了超70倍的回报。

高瓴在群核科技的多次融资中不断加码。以D+1轮优先股投资为例,高瓴的买入成本为0.58美元;而每股D+1轮优先股须按1:1.0804的转换比率转换为普通股,即折合为普通股的成本为0.54美元(约合4.23港元),群核科技首日收盘价与之相比高出逾3倍。

赫斯特旗下机构分别在B-1轮、B-2轮,和C轮、D-2轮投资了群核科技。其中,B-1轮的投资成本在0.038美元(约合0.30港元)。

雷军旗下的顺为资本也是群核科技的重要投资人。顺为资本从2018年开始连续下注。其中,D-2轮入股成本为0.34美元,约合2.66港元。

较晚入局的蔻图投资也有可观浮盈。蔻图投资在2020年9月的E轮和2021年10月E+轮投资群核科技的优先股,成本分别为1.05美元(约合8.21港元)、1.46美元(约合11.42港元)。每股E轮优先股按1:1.8717的转换比例转换为普通股;每股E+轮优先股按1:2.4442的转换比例转换为普通股,即折合成普通股的成本约为E轮4.39港元、E+轮4.67港元。也就是说,首日收盘价比入股成本高出近3倍。