

了解基础设施公募REITs背景和产品特征



东海证券
DONGHAI SECURITIES

全国证券期货
投资者教育基地

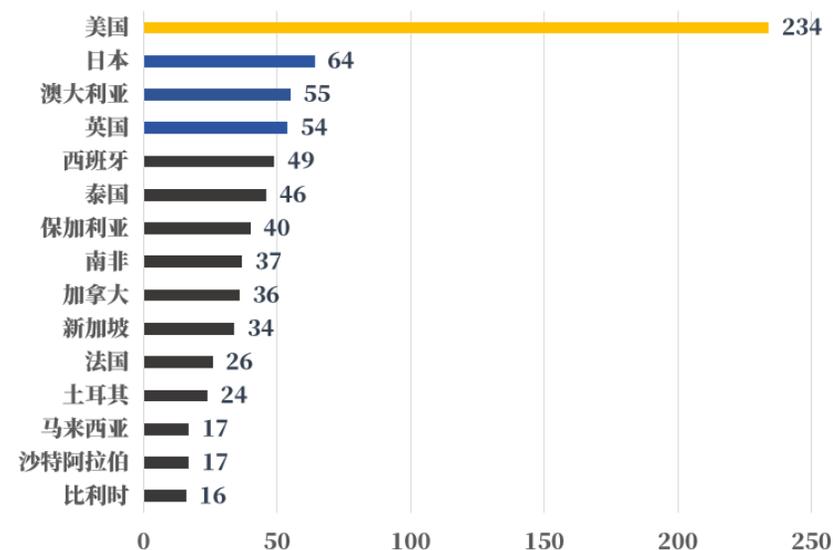
REITs的概念

在发达国家资本市场，基础设施和持有型房地产是REITs的两类主要基础资产。

沪深REITs，全称为公开募集基础设施领域不动产投资信托基金。由公募基金管理人募集社会资金设立公募基金，公募基金设立后以募集资金出资认购资产支持专项计划全部份额。

不同于大多数国家和地区，中国版的REITs市场的发展道路是从基础设施领域开始推进公募REITs试点，不涉及房地产领域。

部分国家和地区REITs数量分布



(数据截止至2019年末)

2009年，央行联合银监会、证监会等四部委成立“REITs试点管理协调小组”，银监会联合央行出台《房地产集合投资信托业务试点管理办法》。

2014年，央行发布《中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，要求积极稳妥开展REITs试点工作。境内基于REITs的ABS产品陆续推出。

2020年4月，证监会与国家发展改革委联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，**中国公募REITs正式启航。**

创设REITs的意义



聚焦重点行业

- 优先支持仓储物流、交通、污染治理、市政工程等基础设施补短板行业项目；
- 鼓励信息网络等新型基础设施、国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点。



聚焦重点区域

- 优先支持京津冀、长江经济带、雄安新区、粤港澳大湾区、海南、长江三角洲等重点区域；
- 支持国家级新区、有条件的国家级经济技术开发区开展试点。



聚焦优质项目

- 权属清晰，原始权益人或其所属项目公司合法持有底层资产的财产权利；
- 运营模式成熟、市场化，有持续、稳定的收益及现金流，来源具备较高分散度，运营3年及以上；
- 底层资产已完成竣工验收，各项前期工作手续完备；
- 企业信用稳健、内部控制健全，最近3年无重大违法违规行为。

↗ 为优质基础设施项目提供了新的融资渠道和业务发展模式，增强资本市场金融服务实体经济能力

↗ 有利于深化金融供给侧结构性改革，促进金融服务创新。

↗ **公募REITs已纳入“十四五”规划纲要要求。**

REITs的交易结构和产品特征

80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额

A 投资者

B 公募基金

基础设施资产支持证券

C 项目公司

原始权益人

公募基金通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权（即完全所有权或经营权利）

产品特点

- ↗ REITs 新型权益类产品、风险等级：中等。
- ↗ 中长期内具有稳定现金流，《指引》要求基金应当将90%以上可供分配金额以现金形式分配给投资者。
- ↗ 产品高透明度、风险匹配、以及流动性匹配是该类产品的设计原则。
- ↗ 交易结构涉及层级较多，所持有的目现金流主要由市场化运营产生，其投资风险主要由投资者承担。
- ↗ 未来收入（产品收益率）无法完全通过合同的形式锁定，需要投资者重点关注。

注：80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，其余基金资产投资于利率债，AAA级信用债，或货币市场工具。

REITs的发行



公募REITs试点坚持市场化原则，以公开发售、公开交易方式，坚持权益型导向，实现REITs穿透持有不动产权益，其中收入结构要求、分红比例等具体规则参考成熟市场规则制定。



公募REITs发售采用向战略投资者定向配售、网下投资者询价发售以及公众投资者定价发售三种方式，其中机构主导的战略配售比例均超过55%、网上发售比例在16%-30%之间。

REITs的交易

- ▣ 基础设施REITs采取封闭式运作，期满前不赎回，只能在交易所（二级市场）挂牌转让。
- ▣ 引入了做市商机制，每只产品原则上选定不少于1家流动性服务商提供双边报价等服务，完善二级市场流动性机制。
- ▣ 通过公开上市交易，目的是将有风险的永续现金流证券化，对接长期资金，满足投资者的流动性需要，实现投融资的风险匹配和流动性匹配。

根据交易规则：上市首日涨跌幅为30%，后续交易日涨跌幅为10%。



REITs的首批产品

2021年4月21日，首批REITs试点项目落地

2021年6月21日，首批9个试点项目正式上市。



沪深交易所首批基础设施基金（9只）

	基金代码	基金简称	基金全称
上交所	508056	普洛斯	中金普洛斯 仓储物流 封闭式基础设施证券投资基金基金
	508027	东吴苏园	东吴苏州 工业园区 产业园封闭式基础设施证券投资基金
	508000	张江REIT	华安张江 光大园 封闭式基础设施证券投资基金基金
	508001	浙江杭徽	浙商证券沪杭甬杭徽 高速 封闭式基础设施证券投资基金
	508006	首创水务	富国首创 水务 封闭式基础设施证券投资基金基金
深交所	180801	首钢绿能	中航首钢 生物质 封闭式基础设施证券投资基金
	180101	蛇口产业园	博时招商蛇口 产业园 封闭式基础设施证券投资基金
	180201	广州广河	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
	180301	盐港REIT	红土创新盐田港 仓储物流 封闭式基础设施证券投资基金

风险提示：

本课件以投教公益培训为目的，不构成任何投资建议。
请投资者选择符合风险承受能力、投资目标的产品。

本材料仅作为投资者教育材料使用，若本材料内容与
实际规则有出入，以交易所规则为准