

“基础设施公募 reits”

投教活动简报

分支机构	天风证券武汉分公司
投教活动形式	短信、微信等
投教活动时间	2022 年 7 月
投教活动地点	武汉分公司
参与客户人数	15744
<p>一、活动时间</p> <p>2022 年 7 月</p> <p>二、活动主题</p> <p>基础设施公募 reits 投教活动</p> <p>三、 活动形式</p> <p>1、在企业微信客户群转发宣传“基础设施公募 reits”专栏资料，如基础设施公募 reits 的试点范围和要求等。</p> <p>2、针对分公司所有客户发送短信：“天风证券提醒您：理性看待 REITs 投资价值，切勿盲目跟风交易，树立风险意识，秉持价值投资、长期投资理念！”</p> <p>3、在分公司张贴“基础设施公募 reits”投教资料。</p> <p>4、在腾讯会议召开“基础设施公募 reits”投教讲座。</p> <p>四、活动效果</p> <p>分公司在企业微信客户群发送了“基础设施公募 reits”相关资料，让客户学习和了解什么是基础设施公募 reits，主要收益来</p>	

源于哪里？试点的意义，与股票、债券的不同等。

同时通过腾讯会议平台邀请客户参与“基础设施公募 reits”投教讲座，让客户了解基础设施公募 reits 的发展情况，试点整体安排以及试点产品要求等，同时也让客户了解了基础设施公募 reits 的认购和交易过程，知道产品的收益和风险等，让投资者更加全面了解基础设施公募 reits，理性参与投资。

通过本次活动，积极引导员工和客户学习和了解基础设施公募 reits 相关知识，让投资者知识更加健全，更加理性参与投资。

附：投教照片

发生日期: 2022-07-05	发生时间: 10:23:12
审核日期: 2022-07-05	审核时间: 10:44:24
*审核标志: 审核通过	*发送客户数: 15,744
*发送人: 胡小伟	审核人: 杨晨
目标接收人类型: 正式客户	发送渠道: 短信
信息类型: 投资类	来源ID:
营业部: 武汉分公司证券营业部	修改意见:

发送内容

标题:

内容: 天风证券提醒您：理性看待REITs投资价值，切勿盲目跟风交易，树立风险意识，秉持价值投资、长期投资理念！[退订回复TD](#)

附件: 附件2:
附件3:

投资者教育基地
基础设施公募REITs

基础设施公募REITs 知多少

什么是基础设施公募REITs?
其主要收益来源是什么?

REITs (Real Estate Investment Trusts, 不动产投资信托基金) 是指在特定资产池中设置, 通过证券化方式将具有稳定、持续现金流的不动产资产打包设计成标准化金融产品, 通过发行公募REITs的方式向投资者发行。

基础设施公募REITs 是指以基础设施项目作为底层资产, 通过发行公募REITs的方式向投资者发行。基础设施公募REITs 的收益来源主要是基础设施项目的运营收益, 包括租金、通行费、水电费等。

2020年4月24日, 中国证监会、国家发展改革委联合发布《关于推进基础设施公募REITs试点工作的通知》, 明确基础设施公募REITs试点资产范围, 以下基础设施项目可作为基础设施公募REITs试点资产:

基础设施公募REITs 的收益来源主要是基础设施项目的运营收益, 包括租金、通行费、水电费等。基础设施公募REITs 的收益来源主要是基础设施项目的运营收益, 包括租金、通行费、水电费等。

投资者教育基地
基础设施公募REITs

基础设施公募REITs 知多少

基础设施公募REITs 试点区域和行业标准有何要求?

1. 全国基础设施符合条件的项目均可申报, 重点支持位于京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、海南全面深化改革开放、粤港澳大湾区绿色金融改革创新等国家重大战略区域, 符合“十四五”有关战略规划和实施方案要求的基础设施项目。

2. 试点主要指以下行业: 交通基础设施、能源基础设施、市政基础设施、生态环保基础设施、仓储物流基础设施、保障性租赁住房、水务水利设施、铁路基础设施等其他基础设施项目试点。

投资者教育基地
基础设施公募REITs

基础设施公募REITs 知多少

基础设施公募REITs 与债券有何不同?

一方面, 公募REITs 没有固定利息回报, 其收益主要来源于资产本身的运营能力, 以及资产增值带来的份额升值预期, 会有一定的波动。

另一方面, 公募REITs 本身没有主体信用评级, 依赖于资产本身的质量, 因此, 受基金管理人及资产运营管理机构能力的影响, 存在由于运营等因素造成单位价值下跌的风险。



基础设施公募REITs相关政策 产品特征和试点项目介绍

深圳证券交易所 债券业务部
2022年5月



目录

- 1 REITs的概念和发展情况
- 2 基础设施REITs试点整体安排
- 3 基础设施REITs试点产品要求
- 4 公募REITs的认购与交易
- 5 公募REITs的收益与风险
- 6 深交所试点项目介绍
- 7 深交所首批试点项目解除限售安排



1

REITs的概念和发展概况



通过「QQ浏览器」使用以下文档功能

全屏播放 标注 转为图片

去使用 >

武汉分公司胡小伟的屏幕共享

REITs作为一种不动产证券化产品，具有资产稳定、收益可预期、流动性强等特点，是投资者分享基础设施运营收益、分散投资风险的重要工具。

1.2 REITs的主要特征

标准化可流通

- REITs面向个人和机构投资者公开发行，在证券交易所公开上市流通，投资门槛低。

强制分红

- 为使投资人获得持续、稳定的投资收益，虽然不同国家或地区对REITs的规定不完全相同，但是REITs的设立均需满足最低分红比例的要求。美国、新加坡、日本和香港等国家或地区对REITs最低的分红比例要求均为90%。

专注于投资不动产

- REITs投资标的以基础设施、保障性住房和商业物业为主，不动产。

税收中性

- 多数国家或地区公司所得税对投资者层面的所得进行免征或者优惠。

长期投资回报高

- 从REITs的投资标的可以看出，REITs的分红主要源自所持有不动产的运营收入，分红较为稳定，波动性小。由于强制分红、税收中性及税收优惠，REITs具有较高的投资回报，其投资收益介于股票和债券之间。

深圳证券交易所
SHENZHEN
STOCK EXCHANGE

1.3 REITs与股票、债券、基金的差异

- 基于REITs的产品结构、投资标的以及相关规则的不同，与常见的股票、债券以及基金等金融产品相比，在收益的稳定性、增长性等方面有差异。

与股票的差异

价值波动较小

公募REITs底层资产为不动产，运营稳定，单位价值波动性较小，而股票波动较大。

收益增长有限

底层项目收入大幅增长可能较小，收益增长有限，而股票有较大增长空间。

具有较高的分红比例

公募REITs设有强制分红比例，收益分配比例不低于90%，相较股票更为严格。

与债券的差异

公募REITs没有固定利息回报

公募REITs本质为权益投资，收益来自资产运营收入和资产增值，会有一定的变动，而债券为固定收益产品，有固定的利息回报。

公募REITs没有主体信用担保

公募REITs本息没有主体信用担保，依赖于资产本身的运营，而债券依赖主体信用兑付本息。

与基金的差异

资金投向不同

公募REITs产品投资标的为不动产等资产，而普通公募基金分散化配置股票、债券等。

收益来源不同

公募REITs收益来源主要有项目经营收益和资产增值，而公募基金收益包括股息、利息收益和资本利得等。

产品定位不同

公募REITs通过运营基础设施项目获得基金价值提升，而普通公募基金通过灵活配置资产，实现投资收益。

深圳证券交易所
SHENZHEN
STOCK EXCHANGE

1.4 境外REITs市场发展情况

REITs起源与发展

- REITs自二十世纪60年代在美国推出以来，在存量、市场影响以及市场接受度上均有明显提升。截至2022年4月30日，美国纳入FTSE Nareit指数统计的REITs共计212支，市值达1,564亿美元。
- 从20世纪90年代末，亚洲一些国家或地区开始效仿美国允许设立REITs。截至2022年4月末，已有超过40个国家或地区创立了REITs市场。亚洲市场上活跃的约200支REITs，总市值超过3,000亿美元。
- 截至2022年4月30日，新加坡共有44支REITs上市，市值达1,160亿港元，其中35支纳入FTSE ST指数，是亚洲第二大REITs市场。

1960年

- 美国通过《不动产投资信托法》，开启REITs市场。

1971年

- 澳大利亚发行第一只REITs产品，正式引入REITs。

1999年

- 新加坡发布《房地产基金指引》，正式引入REITs。

2000年

- 日本通过《关于投资信托以及投资法人法》，正式引入REITs。

2003年

- 中国香港通过《房地产投资信托基金守则》，正式引入REITs。

2014年

- 印度颁布实践的REITs监管文件，2019年4月India's maiden REITs上市。

资料来源：NAREIT, SGX RESEARCH

深圳证券交易所
SHENZHEN
STOCK EXCHANGE

1.5 境内REITs市场发展历程





7

深交所首批试点项目解除限售安排

深圳证券交易所
SHENZHEN
STOCK EXCHANGE

7.1 深交所首批试点项目解除限售份额

序号	证券简称	证券代码	上市日期	发售总份额 (亿份)	战略投资者认购份额及占比 (亿份)		网下发售份额及 占比 (亿份)	公众发售份额及 占比 (亿份)
					战略投资者 及其同一控制 下关联方	其他战略投资者		
1	中航首钢绿能REIT	180801.SZ	2021/6/21	1.00	0.40 (40%)	0.20 (20%)	0.30 (30%)	0.10 (10%)
2	博时蛇口产业园REIT	180101.SZ	2021/6/21	9.00	2.88 (32%)	2.97 (33%)	2.25 (25%)	0.90 (10%)
3	平安广州广河REIT	180201.SZ	2021/6/21	7.00	3.57 (51%)	1.96 (28%)	1.12 (16%)	0.35 (5%)
4	红土蓝田港REIT	180301.SZ	2021/6/21	8.00	1.60 (20%)	3.20 (40%)	2.24 (28%)	0.96 (12%)

- 对于首批试点项目，其他战略投资者认购份额自**2022年6月21日**起满足解除限售条件。
- 考虑到资本市场对于REITs产品及其投资逻辑尚不熟悉，不排除首批REITs产品在部分战略投资者持有份额解除限售后，二级市场价格出现一定波动。
- 建议投资者密切关注基金管理人在限售解除前披露的**解除限售安排公告**，了解相关战略投资者解限份额、流通安排等情况，理性分析公募REITs投资价值，避免盲目交易，导致投资损失。

深圳证券交易所
SHENZHEN
STOCK EXCHANGE

7.2 基金份额解除限售的提示性公告

- 2022年5月，首批试点项目已披露基金份额解除限售的提示性公告，投资者可登陆深交所官网公募REITs信息平台 (<http://reits.szse.cn/>) 查看。

深圳证券交易所
SHENZHEN
STOCK EXCHANGE

外部群，含132位外部联系人 | 群主：孙欢欢

天风策略刘晨明团队

策略

📧 微信

6月27日 10:29



https://mp.weixin.qq.com/s/Y-RkDCN2rqLPAILFP_g6jg

投教视频 | 基础设施公募
reits相关政策、产品特...

mp.weixin.qq.com



10:34

基础设施公募REITs
知多少.docx



14.4M



快捷回复 推荐客服 商品图册 对外



Input field for messages.



外部群，含7位外部联系人 | 群主：左丹



你好

6月27日 10:25



https://mp.weixin.qq.com/s/Y-RkDCN2rqLPAILFP_g6jg
投教视频 | 基础设施公募 reits相关政策、产品特...
mp.weixin.qq.com



群内有微信联系人，消息发出2分钟后无法撤回

10:34

基础设施公募REITs
知多少.docx
14.4M



快捷回复 推荐客服 商品图册 对外

Input field with icons for voice, emojis, and attachments

