

基础设施公募 REITs 专项投教活动

分支机构	无锡分公司
投教活动形式	朋友圈、张贴海报、发送短信、举办讲座
投教活动时间	20220627-20220705
投教活动地点	无锡
参与客户人数	1731

标题：基础设施公募 REITs 专项投教活动

正文：2022 年 6 月 27 日至 2022 年 7 月 5 日，总部下发了《关于开展基础设施公募 REITs 专项投教活动》的通知，无锡分公司采用了张贴海报、发送短信、朋友圈转发相关资料、在 2022 年 7 月 4 日举行线上宣传讲座的方式，向广大投资者宣传该项活动。

附：投教活动照片



标题	内容	发送客户数	发生日期	发生时间	附件	附件2	附件3	修改意见
天风证券提醒：理性看待REITs投资价值，切勿盲目跟风交易...		1,731	2022-06-28	16:43:57				
尊敬的客户您好，您在天风证券无锡营业部开立账户时留存的账...		1	2022-06-24	12:22:50				
尊敬的客户您好，您在天风证券无锡营业部开立账户时留存的账...		1	2022-06-22	08:12:51				
尊敬的客户您好，您在天风证券无锡营业部开立账户时留存的账...		2	2022-06-16	13:42:30				
尊敬的客户您好，您在天风证券无锡营业部开立账户时留存的账...		2	2022-06-10	09:06:22				
尊敬的客户您好，您在天风证券无锡营业部开立账户时留存的账...		1	2022-06-08	09:48:38				
尊敬的客户您好，您在天风证券无锡营业部开立账户时留存的账...		2	2022-06-02	09:47:07				

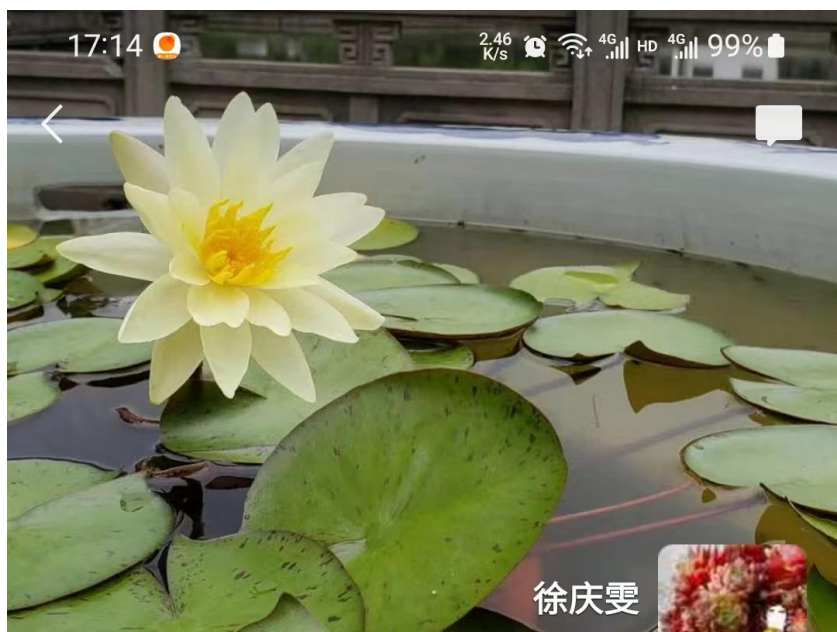
显示 1 - 20 / 共 138 条

发生日期: 2022-06-28	发生时间: 16:43:57
审核日期:	审核时间:
审核标志: 未审核	*发送客户数: 1,731
*发送人: 徐庆霞	审核人:
目标接收人类型: 正式客户	发送渠道: 短信
信息类型: 通知	来源ID:
营业部: 无锡什公岗证券营业部	修改意见:

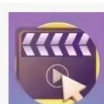
发送内容

标题:	
内容:	天风证券提醒：理性看待REITs投资价值，切勿盲目跟风交易，树立风险防范意识，秉持价值投资、长期投资理念！谨订回禀TO
附件:	附件2
附件3:	





今天



投教视频 | 基础设施公募reits相关政策、产品特征和试点项目介...

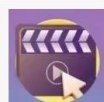
25_{6月}



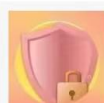
仲夏夜的花环

共6张

17_{6月}



防范非法集资 | 【视频】守住钱袋子 护好幸福家 ①



防范非法集资 | 非法集资“十大陷阱”



腾讯会议

天风证券
TF SECURITIES
国家投资者教育基地

投资者
教育基地
国家投资者教育基地

目录 CONTENTS

1

REITs
基本档案

2

REITs
特点

3

REITs
试点

4

REITs
投资交易

5

REITs
投资风险

6

REITs
首批试点
项目介绍

无锡部的屏幕共享
13:58
2022/7/4

锡部

无锡部的屏幕共享

陈军

周琦

天风证券
TF SECURITIES
国家投资者教育基地

投资者
教育基地
国家投资者教育基地

6.3 公募REITs 之估值方法

□ 收益折现法模型： $V = \frac{D_t}{(1+K)^t}$

□ 核心参数：第一，对项目产生的净现金流进行预测；第二，选择合适的贴现率；第三，确定预测期限。

1、净收入测算逻辑

项目类型	参数选择依据
收益增长率	参考通货膨胀率、历史增长率等
营运收入	收入构成及未来增长预测
营业成本费用	运营支出、非运营支出
资本性支出计划	新建物业部分、设备维修、物业翻新
运营效率	NOI Margin, 出租率、平均租金、收缴率
项目净现金流	营运收入-各项营业费用-基金端费用等

3、预测采用的收益年期一般根据资产截至评估基准日的剩余可经营年限确定

项目类型	年限决定因素	经营年限
收费公路、水电气热、固废危废处理等	特许经营协议约定时间	一般10-30年

2、折现率：

1 仓储物流

收费收益权REITs	折现率
平安广州交投广河高速公路	8.00%
浙商证券沪杭甬杭徽高速	8.31%

2 产业园区

产业园区REITs	折现率
博时招商蛇口产业园	6.00%
华安张江光大园	6.00%
红土创新盐田港仓储物流	7.00%
东吴苏州工业园区产业园	7.00%

3 数据中心

无锡部的屏幕共享
14:32
2022/7/4

锡部

无锡部

