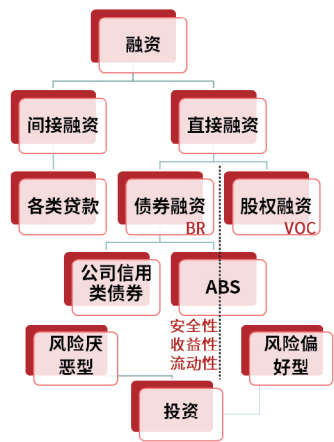


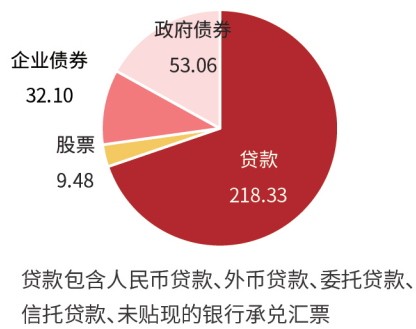
债券市场概况

我国债券市场发展趋势

债券融资的本质与特点

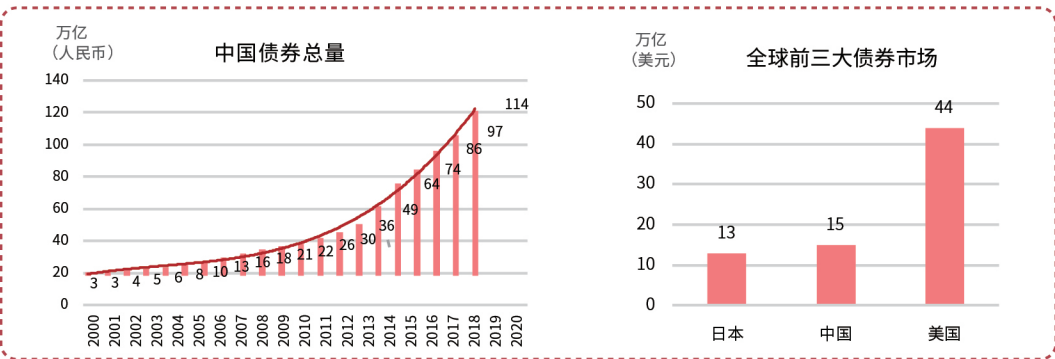


2021年12月社会融资规模存量统计数据（单位：万亿）



中国——世界第二大债券市场

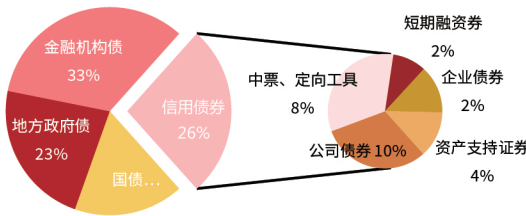
- ◆ 2019年,中国超越日本,成为仅次于美国的全球第二大债券市场。截至2020年末,中国存量债券达到114.3万亿元人民币。
- ◆ 截至2019年末,美国、日本债券存量占GDP比重均超过200%,中国市场比重相对较低,约为100%。中国债券市场仍有很大的增长空间。
- ◆ 2020年3月31日,国务院常务会议召开,会议明确要引导公司信用类债券净融资比上年多增1万亿元,为民营企业和中小微企业低成本融资拓宽渠道。



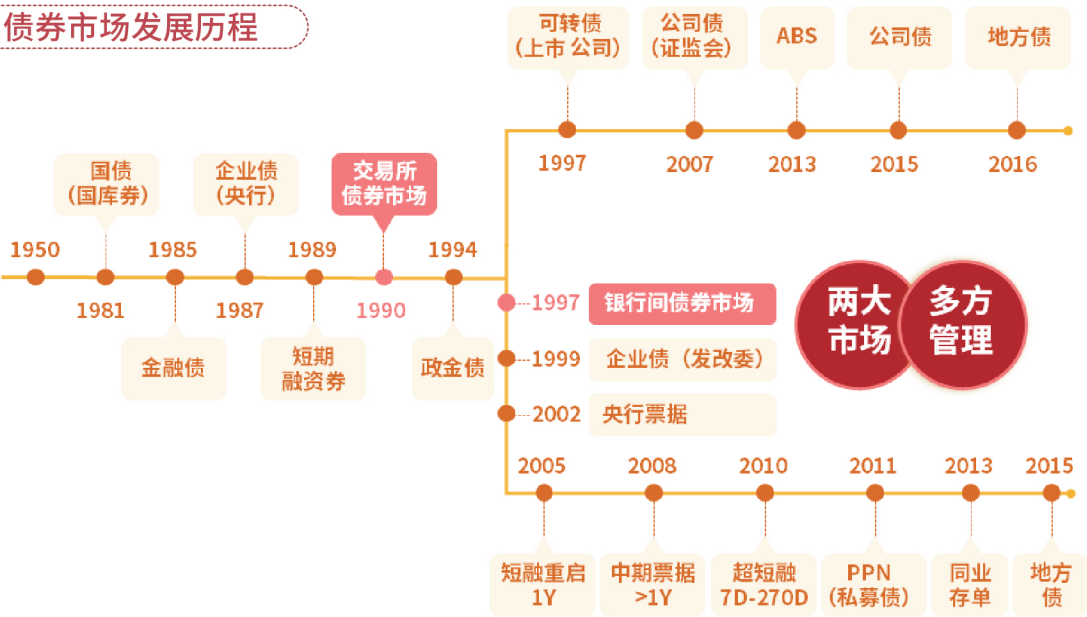
中国债券市场品种日益丰富

目前,中国债券市场大类品种已经涵盖国债、地方政府债、金融机构债、信用债券等,创新项目日益丰富,在落实国家重大战略、支持经济发展的同时,不断满足发行人和投资人需求。

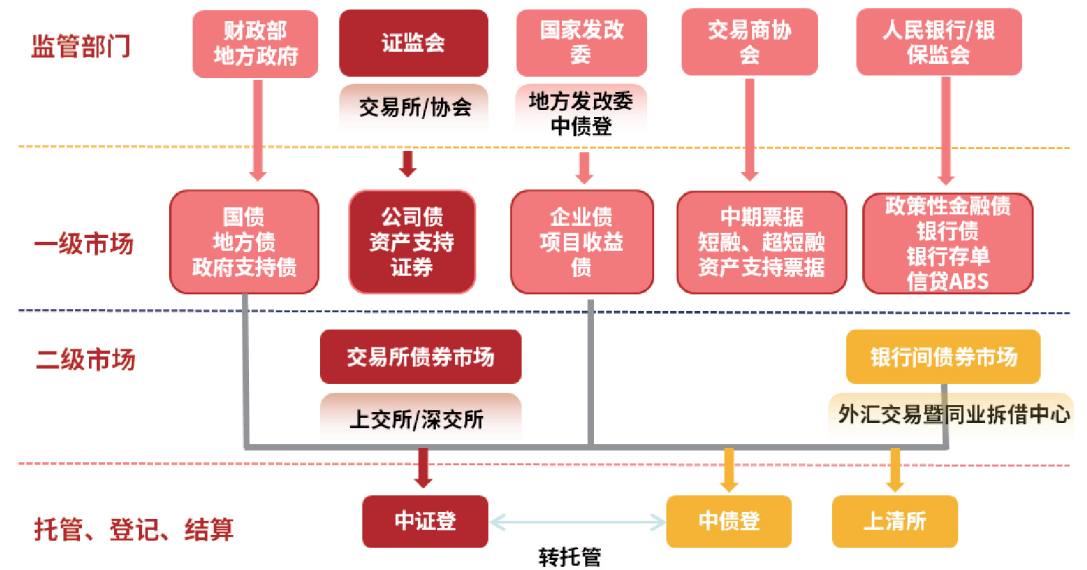
中国债券市场存量规模 (114万亿)



债券市场发展历程



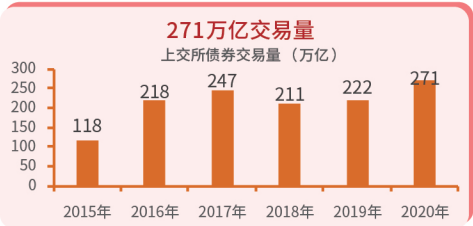
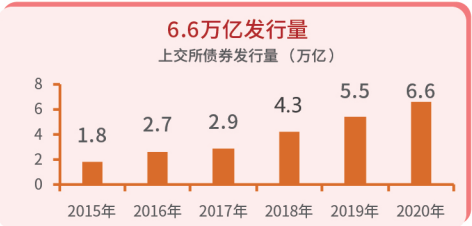
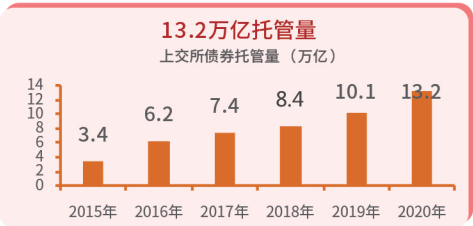
中国债券市场框架结构



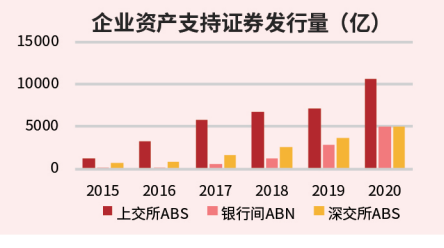
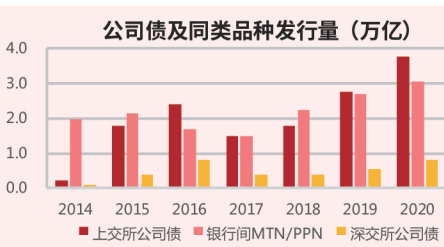
上交所债券市场

上交所债券市场概览

2020年：新《证券法》实施，基础设施REITs试点
2016年：首单上海市政府债券在上交所成功发行
2015年：《公司债券发行与交易管理办法》发布
2007年：我国第一只公司债券“长江电力”公司债券上市
2005年：我国第一只资产证券化产品“联通CDMA受益凭证”上市
1990年：上海证券交易所成立，即推出债券交易：国债5只，金融债9只、企业债8只



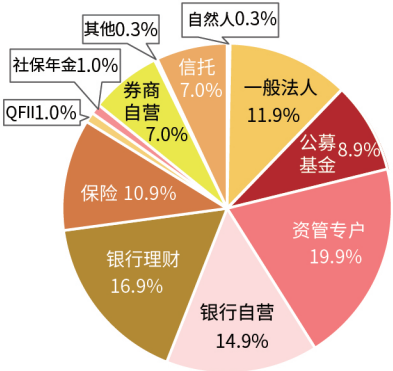
上交所已成为中国债券市场重要组成部分



上交所债券产品体系

利率债券 国债 地方政府债(一般、专项) 政策性金融债—国开债等 政府支持机构债—铁道债	公司债券 公司债 可转债、可交债 证券公司次级债 绿色专项债 碳中和债 蓝色债 一带一路专项债 住房租赁专项债 扶贫专项债 纾困专项债 疫情防控债等	资产支持证券 应收账款债权 融资租赁债权 供应链(应付账款)债权 小额贷款债权 企业融资债权 基础设施收费收益权 类REITs、CMBS 创新资产支持证券(知识产 权、绿色、扶贫、疫情防控等)	回购及其他 质押式回购 协议回购 三方回购 债券借贷 国债预发行 信用保护工具	基础设施REITs 仓储物流、收费公路等交 通设施 水电气热等市政工程 城镇污水垃圾处理、固废 危废处理 信息网络等新型基础设施 新兴产业集群、高科技产 业园、特色产业园
--	---	---	---	---

上交所债券投资者结构



商业银行在上交所债券市场投资总额**超过4.7万亿元**，合计占比达**31.9%**
商业银行主要投资交易品种为**公司债券和ABS**

交易所债券产品体系

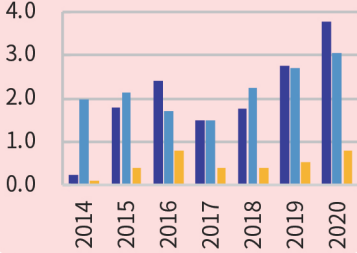
公司债券概览

2020年：新《证券法》实施，公司债施行注册制
2017年至今：推出双创可转债、扶贫专项债、一带一路债等创新品种
2016年：推出绿色债券、可续期公司债、双创债等品种
2015年：发布《公司债券发行与交易管理办法》
2014年：推出并购债、证券公司短债
2012年：证监会发布《上交所中小企业私募债券业务试点办法》
2008年：推出可交换公司债
2007年8月：证监会发布《公司债券发行试点办法》
1997年：推出可转换公司债券
1990年：上交所成立即推出债券交易，国债5只，金融债9只，企业债8只

公司债券20年发行情况



公司债及同类品种发行量（万亿）



公司债券融资特点：高效率、降成本

- 新法实施**：公司债券实行注册制
新《证券法》对公司债券的发行、交易、信息披露等方面做出新的安排。制度优化，推出公募短债，取消净资产限制。
- 优质企业**：优质企业主要融资场所
近200家优化融资企业，累计申报超3万亿，累计发行超1.5万亿。2020年AAA企业发行近2万亿，AAA/AA+占比接近80%。
- 机制创新**：机制灵活、创新品种丰富
支持国家战略(碳中和债、科创债、疫情防控债、绿色债、乡村振兴债、一带一路债等)、股债联动(可转债、可交换债、私募可转债、纾困债等)、支持中小微企业(创新创业债、信用缓释工具等)。
- 融资高效**：融资效率高、融资成本低
全程电子化，公开透明可查询。全流程电子化，审核时长10-20个工作日。优质企业的审核周期平均5天。融资成本低，具有相对优势。较市场同类品种资金成本低20-50BP。

注册制下的公司债

为深入贯彻国务院相关工作部署，在中国证监会领导下，上交所认真研究落实新《证券法》，全力保障债券注册制平稳落地。截至2020年末，上交所共受理首批注册制下公开发行公司债券655单，拟融资规模4.14万亿元。

企业名称	规模(亿)
国家电网有限公司	800
海通证券股份有限公司	200
中国诚通控股集团有限公司	150
普洛斯中国控股有限公司	150
中国中煤能源股份有限公司	100
华电福新能源股份有限公司	100
北京首农食品集团有限公司	100
贵州高速公路集团有限公司	100
.....	
北京汽车集团有限公司	80
武汉国有资产经营有限公司	50
江西省铁路投资集团有限责任公司	40
中国普天信息产业股份有限公司	30
.....	

企业名称	发行总额	发行期限	发行利率
中国中煤能源股份有限公司	30亿元	5年期	3.6%

项目亮点

◆ 首单项目从申请受理、审核、注册至簿记发行历时仅11个工作日，公司债券审核注册效率大幅提升，债券发行市场化程度进一步提高。

◆ 3月10日，李克强总理在国务院常务会议上指出，要有序推动全产业链加快复工复产，统筹推进疫情防控与经济社会发展。本项目募集资金将安排不少于10%的比例以预付款形式向上游供应商及相关物流企业支付采购货款和运输费用等，带动配套企业增强协同复工复产动能。

融资效率高，资金使用灵活

1、信息公开透明

融资高效，各环节均有严格时效要求。

为发行人、承销商提供基于互联网的服务，全程电子化，审核进程公开透明，可随时跟踪审核进程、反馈意见。

电子审核系统、债券公开信息网 (<http://bond.sse.com.cn/bridge/information/>)、微信公众号sse_bond

2、募集资金使用灵活

公司债券募集资金使用灵活，用途更加广泛，全面满足企业需求。

募集资金运用(参考文本):本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将××亿元用于偿还到期债务，××亿元用于补充流动资金，××亿元用于项目建设及运营，××亿元用于××。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金等的具体金额或调整具体的募投项目。

补充流动资金、用于项目建设、偿还有息负债、并购、投资等

优质企业主要融资场所

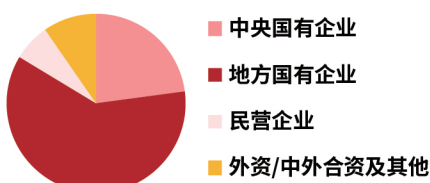
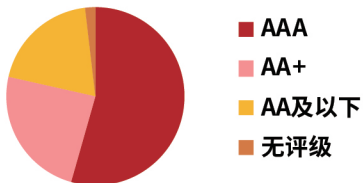
1、发行人结构优化

以主体评级AAA和AA+的企业为主，

2020年AAA企业发行占比53%，AA+企业发行占比23%。

以中央及地方国有企业为主，

2020年中央企业发行占比21%，地方国有企业发行占比64%。



2、规则体系公开透明

公司债券发行与交易管理办法

上市公司股东发行可交换公司债券试行规定

信息披露内容与格式准则第23号—公开发行公司债券募集说明书

信息披露内容与格式准则第24号—公开发行公司债券申请文件

信息披露内容与格式准则第38号—公司债券年度报告的内容与格式

信息披露内容与格式准则第39号—公司债券半年度报告的内容与格式

公司债券日常监管问答(一) — (七)

中国证监会关于支持绿色债券发展的指导意见

公开发行公司债券监管问答(一) — (五)

中国证监会关于开展创新创业公司债券试点的指导意见

非公开发行公司债券备案管理办法

非公开发行公司债券项目承揽负面清单指引

公司债券受托管理人执业行为准则

公司债券承销业务规范

公司债券承销业务尽职调查指引

公司债券上市规则

非公开发行公司债券挂牌转让规则

公司债券上市预审核工作流程

债券市场投资者适当性管理办法

债券预审核指南(一) — (五)

债券预审核指南(六)持续融资监管

关于开展绿色公司债券试点的通知

公司债券临时报告信息披露格式指引

关于开展“一带一路”债券试点的通知

上海证券交易所公司债券融资监管问答(一) — (五)

上海证券交易所公司债券融资监管问答(六) — (七)

非上市公司非公开发行可转换公司债券业务实施办法(2019年)

机制灵活、创新品种丰富

短期公司债

拓宽融资渠道、实行余额管理、满足短期融资需求。

可交换债

降低融资成本，控制企业负债水平、对上市公司股价影响较小。

绿色债(碳中和/蓝色债)

用于新能源等绿色项目，发展绿色经济，支持清洁能源产业发展。

乡村振兴债

用于巩固脱贫攻坚成果、推动脱贫地区发展和乡村全面振兴。

项目收益债

以项目收益为偿债资金来源，拓宽企业融资渠道，助力优质项目建设。

熊猫债

境外公司在境内人民币融资，扩大发行人范围，提高中国债券市场影响力。

优化融资监管

◆ 2018年7月23日，上海证券交易所发布公司债券预审核指南(五) — 优化融资监管。

◆ 符合相关规定要求的企业，可以申请上交所优化融资资质，进行储架发行。截至目前，适用优化融资监管安排的企业近200家，覆盖全国重点中央企业、地方大型国企及优质民企。

制度安排

1、基础范围，优选条件

适用优化融资监管的发行人应符合8项基础范围和其中1项(共3项)优选条件。

符合基础范围和优选条件的，其控股股东可以适用优化融资监管安排。

2、高效审核，简化披露

预审核原则上不超过10个工作日。

在符合23号准则等要求的前提下，可对相关信息披露要求进行适当简化或进行信息索引。

再次申请公开发行的，若无重大变化，可仅更新财务数据。

3、统一申报，储架发行

可就一般公司债券及绿色债、扶贫债、可交换债、可续期债等细分品种编制同一申报文件，统一进行申报。

发行前备案阶段，再明确具体发行方案。

采取非公开发行的，可直接在发行前备案阶段提交发行申请文件，经确认后发行。

4、主承销团，鼓励创新

申报阶段设立主承销商团，发行阶段再指定主承销商。在核准文件有效期内，主承销团成员可变更。

鼓励对债券发行方式、期限、利率、增信和促进债券交易等要素进行创新。

可续期债

拓拓宽融资渠道、补充股东权益、降低资产负债率等。

可转债(公募+私募)

兼具股债特性，为非上市公司提供多样化融资渠道。

创新创业债(科创债)

拓宽融资渠道、降低融资成本，服务实体经济、支持创新创业。

纾困债

降低融资成本，拓宽资金来源，纾解企业现金流压力和上市公司股权质押风险。

一带一路债

用于一带一路建设项目，促进一带一路资金融通，助力一带一路战略发展。

住房租赁债

紧密围绕中央“房住不炒”的定位，加大对住房租赁企业的金融支持力度。

短期公司债: 高流动性, 滚动发行

期限为一年及以下的公司债券

产品优势

期限灵活, 满足企业流动资金管理需求;

可质押式回购, 流动性高, 融资成本低;

公开发行短期公司债券可滚动发行, 也可与其他期限的一般公司债券编制统一申请文件进行申报, 提升融资效率。

申报要点

公开发行短期公司债券, 需符合下列情形之一:

适用优化融资监管安排, 且最近3年平均经营活动现金流量净额为正/最近一年末的速动比率大于1;

综合实力较强、内控风控制度健全的证券公司。

非公开发行短期公司债券, 发行人应当符合下列情形之一:

境内上市, 未被ST、暂停或终止上市等, 未被立案调查/处罚;

近2年内已在国内相关债券市场发行短期债务融资工具, 无违约情形;

主体或债项评级达到AA+或以上;

发行人持牌金融企业。

短期公司债 (案例)

企业名称	发行起始日	发行规模 (亿元)	发行利率 (%)	发行期限
深圳市地铁集团有限公司	2021/3/17	20	2.3	365天
青岛世园(集团)有限公司	2021/3/23	10	4.1	365天
泰州鑫泰集团有限公司	2021/4/1	10	5.4	365天
中国兵器装备集团有限公司	2021/4/26	20	2.97	365天
国家电网有限公司	2021/4/28	30	2.7	100天
深圳顺丰泰森控股(集团)有限公司	2021/5/21	10	2.94	270天
中国中车集团有限公司	2021/8/12	30	2.55	92天
宁波市鄞城集团有限责任公司	2021/8/23	10	2.84	365天
...	...	...	...	...

绿色债: 践行国家战略, 享受政策支持

用于支持绿色产业的公司债券

产品优势

符合国家战略, 投资者认可度高, 有效降低融资成本;

各地出台相关配套优惠政策, 优先支持绿色公司债券发展;

绿色债可在卢森堡交易所同步挂牌展示, 宣传企业形象。

申报要点

募集资金应用于绿色产业领域的业务发展, 其中确定用于绿色产业项目建设、运营、收购或偿还绿色产业项目贷款等的募集资金金额应不低于募集资金总额的70%;

信息披露要求:披露募集资金拟投资的绿色项目情况, 含项目类别、认定依据或标准和环境效益目标等;

对于符合国家绿色债券支持项目目录相关要求的绿色项目, 发行人在申报发行时及存续期内可自主选择是否聘请独立的专业评估或认证机构出具评估意见或认证报告。项目不易识别或有需要的, 申报时可聘请第三方评估认证;

应提供募集资金投向募集说明书约定的绿色产业项目的承诺函。

绿色债-碳中和绿色公司债券

◆ 2021年中国政府工作报告中, 总理指出扎实做好碳达峰、碳中和各项工作。制定2030年前碳排放达峰行动方案。

◆ 2021年2月25日, 首批碳中和绿色债在上交所成功发行, 涉及能源、电力、公用事业、交通运输、多元金融等。截至2020年末, 共有186只绿色公司债、256只绿色资产支持证券在上交所发行, 总规模达2470亿元。

发行人名称	期限(年)	金额(亿)	类型	特征
国家能源投资集团有限责任公司	3	50	清洁能源	募集资金主要用于风电、水电与太阳能等具有节碳减碳效应项目的建设、运营、收购或偿还相应的项目贷款, 助力构建清洁低碳、安全高效能源体系
国家电力投资集团有限公司	2	5	核电	募集资金将投向山东海阳核电一期工程项目, 每年可减排二氧化碳1308.09万吨
中国华能集团有限公司	2	20	风电	募集资金用途拟用于建设乌科、库瓦、尖山风电项目等聚焦于碳减排领域的具有碳减排效益的绿色产业项目建设
华能天成融资租赁有限公司	2	10	风电	募集资金投向光伏及风电项目, 用于光伏产业可减少二氧化碳排放量22.70万吨, 用于风电产业可减少二氧化碳排放量30.26万吨
中国长江三峡集团有限公司	3	10	水电	募集资金用于金沙江白鹤滩水电站项目建设, 每年可协同减少二氧化碳排放量3,367.79万吨
北京市基础设施投资有限公司	3	7	地铁	募集资金用于北京地铁线路绿色项目的建设
中国华电集团有限公司	2/3	5/10	水电	募集资金主要用于贵州、云南等地的水电站建设
...	...	...		

绿色债-碳中和债券和蓝色债券

◆ 碳中和绿色公司债券是用于碳中和项目建设、运营、收购或偿还碳中和项目贷款的绿色公司债券

碳中和绿色债特殊要求

碳中和项目:包括但不限于清洁能源类、清洁交通类、可持续建筑类、工业低碳改造类及其他具有碳减排效益的项目

信息披露:发行人按照“可计算、可核查、可检验”的原则, 重点披露环境效益测算方法、参考依据, 并对项目能源节约量、碳减排等环境效益进行定量测算

评估认证:鼓励披露由独立第三方机构出具的碳中和项目碳减排等环境效益评估认证报告

◆ 蓝色债券是用于支持海洋保护和海洋资源可持续利用相关项目的绿色债券

蓝色债券特殊要求

募集资金主要用于支持海洋保护和海洋资源可持续利用相关项目的绿色债券, 发行人在申报或发行阶段可以在绿色债券全称中添加“(蓝色债券)”标识

发行人应加强相关项目对海洋环境、经济和气候效益的影响相关信息披露

规则参考: 2021年7月, 《公司债券发行上市审核规则适用指引第2号——特定品种公司债券(2021年修订)》

规则网址: <http://www.sse.com.cn/lawandrules/sselawsrules/bond/review/>

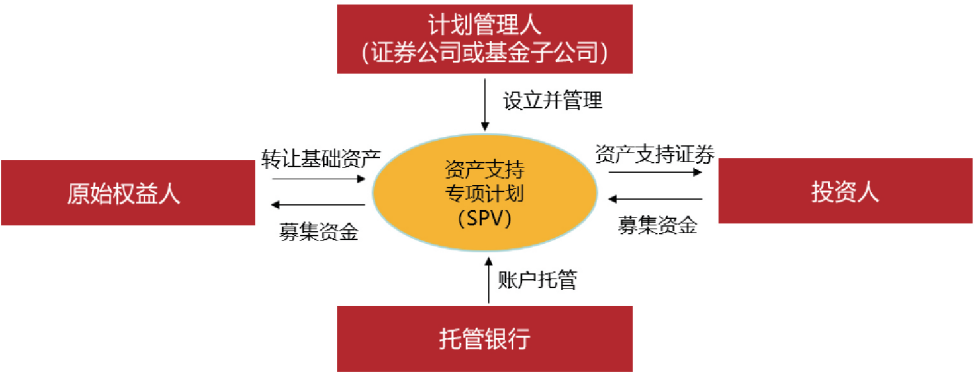
绿色债(案例)

企业名称	绿色领域	已发行规模	用途及意义
中国长江三峡集团公司	清洁能源、水电开发	495亿	支持水力发电及清洁能源，用于溪洛渡水电站、向家坝水电站、乌东德水电站、白鹤滩水电站建设以及置换存量债务等。
北京市基础设施投资有限公司	轨道交通	107亿	城市清洁交通，用于城市交通建设、置换存量债务。
北控水务（中国）投资有限公司	污水处理、技术服务、设备及备件销售、自来水生产	73亿	污水处理，BOD5去除率达95.0%以上、CODcr去除率达87.5%以上、氨氮去除率达73.0%以上等。
中国节能环保集团公司	清洁能源发电、环保水务、工程承包、贸易	50亿	投入新建绿色产业项目建设资金，项目节能量280865tce/a、替代化石能源量162300tce/a、二氧化碳减排量1154459t/a、二氧化硫减排量3566t/a、氮氧化物减排量1380 t/a。
北京首创股份有限公司	城市自来水生产、供水、排水等各个生产和供给领域	30亿	试点区每年可节约使用自来水约 40 万立方米、补充地下水约 260万立方米、减少悬浮物排放量900吨。
中国大唐集团新能源股份有限公司	风力发电等新能源的开发、投资、建设与管理	20亿	每年可以减少排放二氧化碳66万吨，二氧化硫4,746吨，二氧化氮1,899吨，减少烟尘2.4万吨。
中国葛洲坝集团绿园科技有限公司	再生资源回收利用业务及水土治理业务	12亿	可实现年节约矿石资源1,000万吨，年节约标煤不少于3.8万吨。可实现年回收废塑料212万吨、废钢50万吨，累计减排和综合利用固体废弃物262万吨。
山东高速集团有限公司	高速公路设施运营	10亿	募集资金全部用于ETC设备的发行、推广、安装及维护。
启迪控股股份有限公司	科技园区建设与运营；固体废物处置等	9亿	替代化石能源量 175908tce/a、二氧化碳减排量 477929t/a、二氧化硫削减量 3770t/a。
...	...	...	...

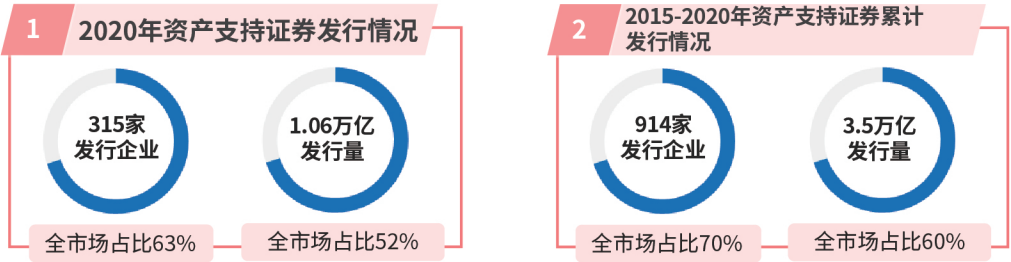
资产支持证券产品介绍

定义：证券公司、基金管理公司子公司等相关主体开展的，以基础资产所产生的现金流为偿付支持，通过设立特殊目的载体（SPV），采用结构化等方式进行信用增级，在此基础上发行资产支持证券的业务活动。

主要基础资产类型：企业应收款、租赁债权、信贷资产、信托受益权等财产权利，基础设施、商业物业等不动产财产或不动产收益权，以及中国证监会认定的其他财产或财产权利。



市场概览



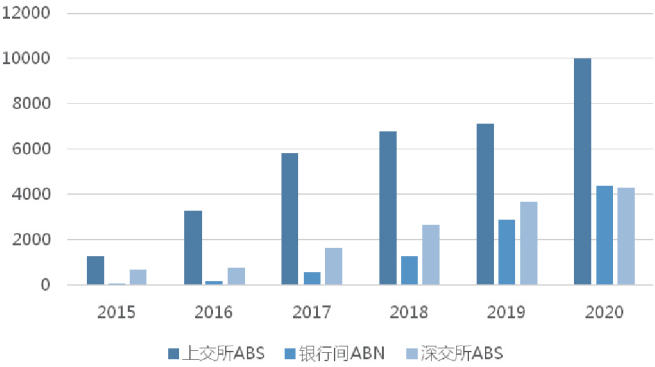
2020年：新证券法实施，明确资产支持证券发行、交易的管理办法由国务院依照本法的原则规定；

2015年：备案制下首只资产支持证券在上交所挂牌；

2014年：中国证监会发布《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，资产证券化业务实行备案制和负面清单管理；

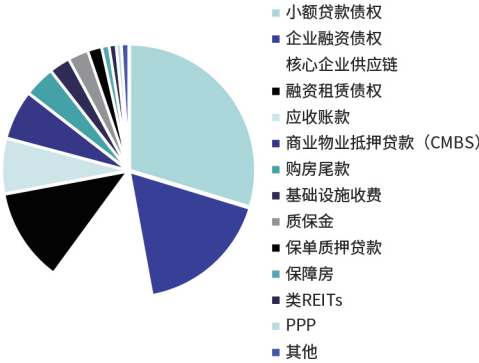
2005年：中国证监会批准第一个试点项目，中国联通CDMA网络租赁费收益计划。

企业资产支持证券发行量（亿）



产品特点：市场逐渐成熟

- 1、基础资产类型丰富**
- ◆ 原始权益人以中央及地方国有企业为主。
 - ◆ 基础资产类型丰富，满足企业特定化融资需求。



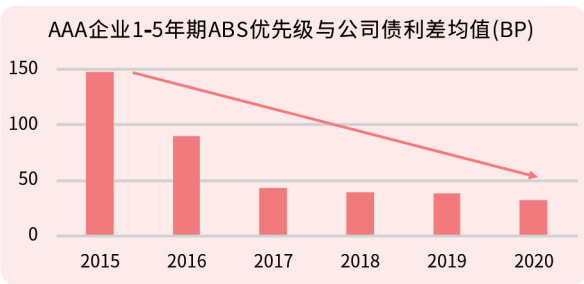
- 2、优质企业生态圈**
- 围绕重点企业及关键核心领域，组织召开行业交流会、投资机构交流会，促进证券化融资，形成优质企业生态圈。

资产类型	代表企业
应收账款	中国建筑、中国铁建、中国电建、中交集团、中国中铁、中国核工业建设、中国电子、国家电投、中冶建工、国药器械、华润医药、上海电气以及广州医药等
供应链	中国中铁、中国中车、阳煤集团、永辉超市、爱奇艺以及京东等
融资租赁债权	远东租赁、平安租赁、安吉租赁、海通恒信租赁、中广核国际融资租赁以及中电投融和租赁等
小额贷款债权	小米小贷、百度小额贷款以及360等
PPP项目	中国建筑以及首创股份等
基础设施收费	葛洲坝集团、中节能、国电集团、北京地铁、北京市自来水集团以及江苏省高速公路等
CMBS	普洛斯、平安不动产、保利、金茂、首创置业以及金光纸业等
类REITs	沪杭甬高速、菜鸟物流、珠海华发、平安不动产、远洋控股以及苏州工业园区等

产品特点:融资成本下降

1、基础资产类型丰富

- ◆ 新《证券法》将资产支持证券纳入证券范围。
- ◆ 投资者认可度逐步提升,融资成本呈下降趋势。
- ◆ 优先级资产支持证券可作为质押式三方回购的质押券,提升流动性。
- ◆ 投资者类型丰富,银行为主要投资者。



融资租赁	企业名称	债券类别	期限 (年)	发行日期	规模 (亿)	利率 (%)
	中航国际租赁有限公司	ABS	0.88	2020/8	10.26	3.4
		公司债	1	2020/7	5	3.7
供应链	企业名称	债券类别	期限 (年)	发行日期	规模 (亿)	利率 (%)
	中国铁建股份有限公司	ABS	2	2020/10	14.92	3.95
		公司债	3	2020/9	22	4.43
应收账款	企业名称	债券类别	期限 (年)	发行日期	规模 (亿)	利率 (%)
	中交第四公路工程局有限公司	ABS	3	2020/4	5.1	2.93
		公司债	3	2020/3	8	3.64

产品特点:有效盘活企业存量

1、有效盘活企业存量

- ◆ 实现降负债降“两金”,改善财务结构,推动轻资产运营。
- ◆ 立足核心企业,提高上下游融资效率,推进产业生态重塑。
- ◆ 促进企业信息化系统搭建,增强集团资产管控能力,助力企业转型升级。

2、典型案例

- ◆ 中国铁建由中铁建资产管理有限公司具体执行集团ABS业务,为旗下各工程局提供精准金融服务。2017年以来,在上交所市场发行应收账款、供应链等ABS规模接近600亿元,涉及工程建设、铁路、公路等多个业务板块。
- ◆ 中国建筑旗下各子公司及工程局积极开展ABS业务,基础资产涉及应收账款、供应链、PPP、质保金等,有效盘活企业存量。



产品特点:创新机制灵活

类别	项目名称	类别	项目名称
小微企业知识产权ABS	浦东科创1期知识产权资产支持专项计划(疫情防控abs)	面向农户的农村土地承包费ABS	广西农垦土地承包费资产支持专项计划
疫情防控ABS	中交二航局供应链金融2期资产支持专项计划(疫情防控)	IDC新型基础设施收益权ABS	云泰数通一号第1期IDC新型基础设施收益权资产支持专项计划
工程尾款ABS	中国电建工程尾款1期资产支持专项计划	新能源汽车补贴款ABS	中车电动中央财政补贴绿色资产支持专项计划
地方AMC特殊机遇ABS	浙商资产一期资产支持专项计划	全国智慧停车产业ABS	成都交投停车费收益权资产支持专项计划
建设期PPP-ABS	南京空港枢纽市政道路PPP项目资产支持专项计划	可扩募基础设施REITs	菜鸟中国智能骨干网仓储资产支持专项计划
资产卖断型PPP-ABS	中建五局岳宁大道PPP项目资产支持专项计划	新能源发电基础设施类REITs	中能建投风电绿色资产支持专项计划
可持续发展ABS项目	宁海棚改安居可持续发展项目	基础设施REITs	沪杭甬甬杭高速项目
新经济供应链项目	小米1号第【N】期供应链应付账款项目	以ABS为标的的CDS产品	海通恒信小微3号项目
外币计价项目	中飞租一期项目	合作型长租公寓储架REITs	平安不动产朗诗租赁住房系列项目

首批公募REITs成功发行

- ◆ 4月23日,首单沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金正式受理。
- ◆ 5月17日,首批5只公募REITs产品正式获批。
- ◆ 6月02日,首批公募REITs产品战略配售、网下发售、公众投资者发售均已完成。
- ◆ 6月21日,首批5只公募REITs产品将在上交所上市交易。

项目名称	认购价格 (元/份)	公众投资者认购比例
华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金	2.99	4.25%
富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	8.72	3.68%
东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	3.70	2.41%
中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	3.88	12.3%
浙商证券沪杭甬高速封闭式基础设施证券投资基金	3.89	10.04%

首批公募REITs基本情况

产品要素	主要内容				
公募基金名称	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	上海光全投资中心(有限合伙), 光控安石(北京)投资管理有限公司	浙江沪杭甬高速公路股份有限公司	北京首创股份有限公司	苏州工业园区科技发展有限公司, 苏州工业园区建屋产业园开发有限公司, 苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	普洛斯中国控股有限公司
ABS管理人	华安基金	浙商资管	富国资管	东吴证券	中金公司
基金管理人	国君资管	浙商资管	富国基金	东吴基金	中金基金
产品期限(年)	20	20	26	40	50
募集规模(亿元)	14.95	43.60	18.50	34.92	58.35
基础设施项目类型	产业园区	收费公路	污水处理项目	产业园区	仓储物流

产品特征



REITs (Real Estate Investment Trusts, 即不动产信托投资基金) 将不动产资产或权益通过证券化的方式转化为标准金融产品公开上市交易, 是优质资产的上市

产品特性	REITs	股票	公司债券
1、投资对象: 主要投资不动产	产品收益	可变强制分配	可变不强制
2、收入来源: 不动产租金及增值收益	底层资产	基础设施项目	股权
3、利润分配: 90%以上高比例强制分红	融资期限	固定, 可续期	永续
4、投资者结构: 相对分散	限售及解锁	有	有
	杠杆安排	有	有
	控制权安排	持有份额+交易结构	持有份额
	权益及收购安排	有	有

外在形式

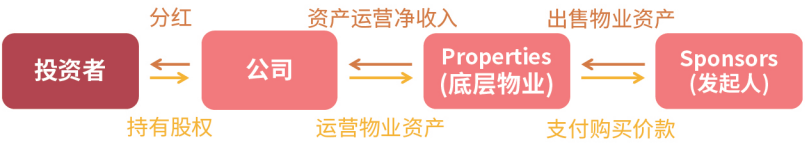
1、股票 → 公司型股权份额

2、信托 } 契约型

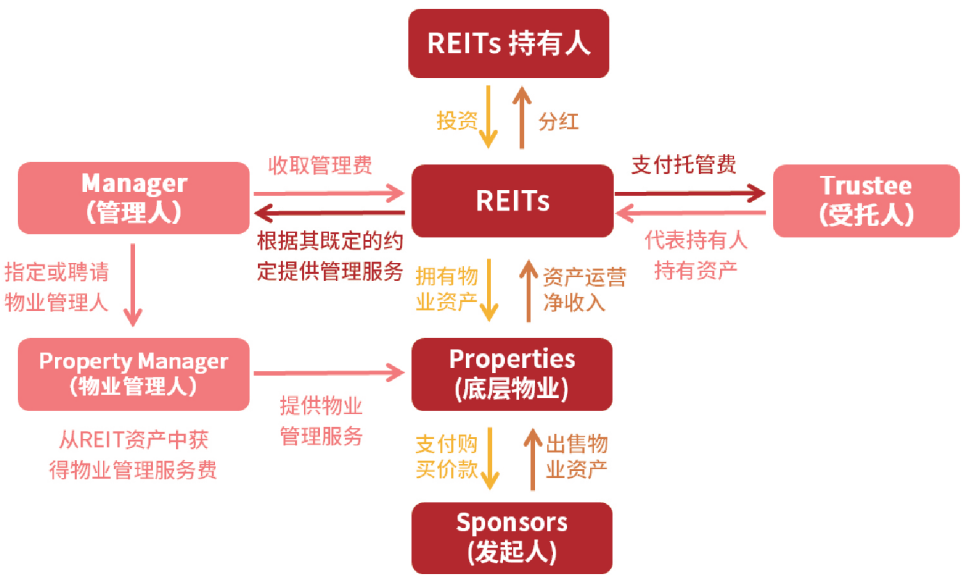
3、投资计划 } 信托份额

4、基金 }

境外公司型REITs交易结构



境外契约型REITs交易结构



美国REITs资产类型

截至2021年5月末, 美国共有158支权益型REITs, 总市值约为1万亿美元, 基础设施REITs是主流资产类别, 其中, 通讯、工业地产 (以物流地产为主) 和长租公寓合计市值位列前三, 只数22只, 市值5,298亿美元。

美国权益型REITs资产类型	数量	市值 (亿美元)	市值占比 (%)
通讯基础设施	4	2331	16.9
工业地产	13	1554	11.2
长租公寓	15	1413	10.2
数据中心	5	1262	9.1
医疗	17	1191	8.6
办公	19	957	6.9
自助仓储	5	881	6.4
专业不动产	10	613	4.4
个体商铺	10	598	4.3
购物中心	18	593	4.3
混合型	16	554	4.0
社区商业中心	4	454	3.3
度假村酒店	13	396	2.9
伐木业不动产	4	382	2.8
独屋出租	2	323	2.3
预制房屋	3	318	2.3
合计	158	13820	100.0

美国前十大REITs	资产类型	市值 (亿美元)
American Tower Corporation	通讯基础设施	1,052
Crown Castle International Corp.	通讯基础设施	646
Prologis, Inc.	物流地产	642
Equinix, Inc.	数据中心	588
Digital Realty Trust, Inc.	数据中心	402
SBA Communications Corporation	通讯基础设施	324
Public Storage	私人仓储	308
Equity Residential	长租公寓	227
AvalonBay Communities, Inc.	长租公寓	221
Alexandria Real Estate Equities, Inc.	生命科学研发用房	191

经济发展转变—践行新发展理念模式

- ◆ “十九大”报告指出, 我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段, 正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期。
- ◆ “十四五”规划要求不断提高贯彻新发展理念、构建新发展格局能力和水平, 为实现高质量发展提供根本保证。



REITs试点模式

公司股权
《证券法》对公司股票发行上市有严格规制。公司型REITs不符合现行IPO的规定；
《公司法》对公司设立、股份转让以及利润分配等规定将限制REITs的日常运作。

公募基金
项目公司股权的“证券”属性不明确；
公募基金直接投资于项目公司股权，《基金法》中尚无明确的授权。

信托单位
《证券法》没有认定信托单位为证券；
《信托公司集合资金信托计划管理办法》限制自然人不得超过50人；
倾向于私募发行。

资产支持证券
《证券法》尚未对资产支持证券的公开发行做出规定；
现行规定，资产支持证券应面向合格投资者发行，对象不得超过200人。

最优选择

公募基金

+

资产支持证券

不突破《公司法》《证券法》《基金法》
有效利用公募基金的税收优惠政策
借助公募基金实现标准化权益型REITs

REITs产品结构

