

基础设施公募 REITs 与股票、债券的差异是什么？ | REITs 公开课③

REITs，这一金融名词今年以来密集出现在公众视野。近期，上交所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)首批项目申报启动，我国基础设施公募 REITs 试点迈进了关键的一步。

对于普通投资者来说，公募 REITs 开辟了新的资产配置路径。为了帮助客官们全面了解此类投资品，小安带来 REITs 公开课，今天一起聊聊：**基础设施公募 REITs 与股票、债券的差异是什么？**

基础设施公募 REITs 与股票的差异

股票资产投资方向多样、不强制分红、股票市场的波动性较大，相对而言，REITs 拥有投向明确、底层资产成熟优质、强制分红、现金流预期相对明确等特点。

华安基金
HuaAn Funds

REITs 公开课

5/8

05 基础设施公募REITs与股票的差异在哪些地方？

基础设施公募REITs

- 具有**较高**的分红比例
- 采取**强制分红**政策
- 收益分配比例要求**不低于**基础设施项目年度可供分配金额的**90%**
- 收益分配机制相较于高股息股票而言可能**更加严格**
- 底层资产主要为**成熟优质、运营稳定**的基础设施项目
- 现金流**预期相对明确**
- 单位价值**波动性**原则上**相对有限**

风险提示：本基金为基础设施基金，基础设施基金与股票股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基金管理人不能保证基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，理性判断市场，谨慎投资，并承担基金投资中出现的各类风险，包括但不限于：基础设施基金特有风险（包括但不限于基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、交易失败风险、终止上市风险、基础设施项目运营风险、利益冲突风险、税收等政策调整风险等）、与本基金基础设施项目相关的风险（包括但不限于政策风险、市场风险、运营风险、集中度风险、估值与现金流预测风险）、与本基金相关法律法规和交易所业务规则变化的风险等。投资者在参与基础设施基金投资前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施基金相关法律法规、交易所相关规则等，对其他可能存在的风险因素也应当有所了解和掌握，并确信自己已做好足够的风险评估与财务安排，避免因参与基础设施基金投资遭受难以承受的损失。

其中，基础设施公募 REITs 最为重要的特点是强制的较高比例的分红，通过设置强制分红比例，可以将投资经营获得的收益高比例地分配给投资者。

基础设施公募 REITs 与债券的差异

如前文所述，公募 REITs 产品的核心特点之一，就是强制分红，其稳定的分红率类似于债券的派息，表现出债性特点，但强制分红并不等同于债券的固定利息回报。

因为公募 REITs 具有权益属性，本息无主体信用担保，基础设施 REITs 基金份额净值会随着基础资产的估值变动在二级市场也会发生波动，有资产增值的可能，也有净值下跌的风险。

华安基金
HuaAn Funds

REITs 公开课

6/8

06 基础设施公募REITs与债券的差异在哪些地方?

差异一 和债券相比，基础设施公募 REITs 无固定利息回报，但有**稳定的强制分红机制**，并在此基础上把握资产增值机遇。

差异二 基础设施公募 REITs 属于权益投资，本息无主体信用担保，可能会存在由于运营不善等原因造成的单位净值下跌的风险。

风险提示：本基金为基础设施基金，基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基金管理公司不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，理性判断市场，谨慎投资，并承担基金投资中出现的各类风险，包括但不限于：基础设施基金特有风险（包括但不限于基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、交易失败风险、终止上市风险、基础设施项目运营风险、利益冲突风险、税收等政策调整风险等）、与本基金基础设施项目相关的风险（包括但不限于政策风险、市场风险、运营风险、集中度风险、估值与现金流预测风险）、与本基金相关法律法规和交易所业务规则变化的风险等。投资者在参与基础设施基金投资前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施基金相关法律法规、交易所相关规则等，对其他可能存在的风险因素也应当有所了解和管理，并确信自己已做好足够的风险评估与财务支持，避免因参与基础设施基金投资遭受难以承受的损失。

综合来看，目前市场上根据 REITs 产品收益特征及风险特性，普遍将基础设施 REITs 产品定性为一种介于股与债之间的产品，具有如下特点：

第一，公募 REITs 强调“权益型”和“浮动收益”。权益型 REITs 具有介于股票和债券之间独特的风险收益属性，能够显著降低投资组合波动率，并提升投资组合的收益，对于投资组合具有重要的配置价值和意义。

第二，具备“储蓄特征”的流动性好、透明程度高的标准化产品。公募 REITs 为投资者提供稳定现金流，属于流动性好、透明度高的标准化产品，充实国内资产管理业务的“储蓄特征”。

第三，立足于基础设施等实物资产，强调长期运营管理。公募 REITs 是对公募基金管理人的产品设计能力、销售能力、基础设施投资及产业合作经验等全面实力的考验；公募基金产品的治理机制对 REITs 的持续运作起到至关重要的作用。

基于这些属性和特点，有助于投资者实现投资组合的多元化和分散化，从而降低或分散投资风险。