

上交所投教 | 2分钟学 REITs：基础设施公募 REITs 试点项目有何特点？

提起 REITs，不少投资者感到陌生。事实上，在我国 REITs 并非“新事物”，我国 REITs 市场经历了前期私募 REITs 的探索和尝试，在国内既有法律框架下发行了具有相似功能的“类 REITs”产品。以上交所为例，截至 2020 年 7 月末，已有 33 单类 REITs 产品发行，规模 562 亿元。

将目光转回当下，本次公募 REITs 试点为何首选基础设施领域？试点项目又有何特点？

正文：

Q1：公募 REITs 试点为何首选基础设施领域？

首推基础设施 REITs 试点，其实原因很简单——我们拥有巨大的基础设施存量，而且很多项目收益率和现金流都不错，可以为 REITs 提供理想的资产来源。

整体来看，我国发展基础设施 REITs 的优势有以下几点：

①存量大

我国基础设施存量超过 100 万亿元，REITs 的发展空间充足。据统计，仅 2003-2017 年，中国累计的基础设施投资规模就高达 108 万亿元。考虑一定的折旧率后，即使按 1% 的证券化比例计算，转化为 REITs 的规模也有望达到万亿级别。

②增量多

未来政策发力新基建，可选的底层资产会越来越丰富。我国每年新增的基建投资规模超过 15 万亿元，统计局亦测算，我国基础设施整体存量水平约相当于发达国家的 30%，还有较大增长空间。

随着产业政策逐步向新基建方向倾斜，包括 5G 通信设施、城市轨交、数据中心、特高压、新能源车充电设施等领域的投资，也有望为 REITs 提供新的可选资产。

③收益稳定

很多成熟的基础设施，比如电力、水利、高速公路等项目，都有稳定的收入和现金流，适合作为 REITs 的底层资产。

Q2：基础设施公募 REITs 试点项目有何特点？

①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。

②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。

③聚焦优质项目

试点项目应当权属清晰，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。

正文内容来源于：上交所投教公众号

风险揭示书：

基础设施基金采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是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，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，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。

一、基金价格波动风险。基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

二、基础设施项目运营风险。基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

三、流动性风险。基础设施基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。

四、终止上市风险。基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法在二级市场交易。

五、税收等政策调整风险。基础设施基金运作过程中可能涉及基金持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

六、基础设施基金相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下简称法律法规）和交易所业务规则，可能根据市场情况进行修改，或者制定新的法律法规和业务规则，投资者应当及时予以关注和了解。

本风险揭示书的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金投资的所有风险。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。

免责声明：基金有风险，投资需谨慎。本信息不构成任何投资建议，投资者不应以该等信息取代其独立判断或仅根据该等信息作出决策。我们力求本材料信息准确可靠，但对这些信息的准确性或完整性不作保证，亦不对因使用该等信息而引发的损失承担任何责任。