

## 基础设施公募REITs基础知识

1. 什么是基础设施公募REITs?
2. 推进基础设施公募REITs试点有何重要意义?
3. 基础设施公募REITs与普通公募基金有何不同?

## 4. 如何看待基础设施公募REITs的 现金流分派率？

01

### 什么是基础设施公募REITs？

2022 RECRUIT /

REITs (REAL ESTATE Investment Trusts, 不动产投资信托基金) 是指在证券交易所公开交易, 通过证券化方式将具有持续、稳定收益的不动产资产或权益转化为流动性较强的上市证券的标准化金融产品。简单来说, REITs通过募集众多投资者的资金, 用于投资不动产资产来获得收益。与股票和债券比, REITs具有相对中等风险、中等收益的特征。2020年4月30日, 中国证监会, 国家发展改革委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点相关工作的通知》, 明确要求在基础设施领域推进不动产投资信托基金 (以下简称基础设施

公募REITs或公募REITs) 试点工作，也代表着境内基础设施公募REITs试点正式起步。基础设施公募REITs收益依赖于基础设施项目运营产生的收益，主要影响因素包括基础设施项目所属行业的平均收益水平、项目自身的运营情况等方面。

02

推进基础设施公募REITs试点有何重要意义1

2022 RECRUIT /

基础设施公募REITs是国际通行的配置资产，具有流动性较高、收益相对稳定、安全性较强等特点，能有效盘活存量资产，填补当前金融产品空白，拓宽社会资本投资渠道，提升直接融资比重，增强资本市场服务实体经济质效。短期看有利于广泛筹集项目资本金，降低债务风险，是稳投资、补短板的有效政策工具；长期看有利于完善储蓄转化投资机制，降低实体经济杠杆，推动基础设施投融资市场化、规范化健康发展。

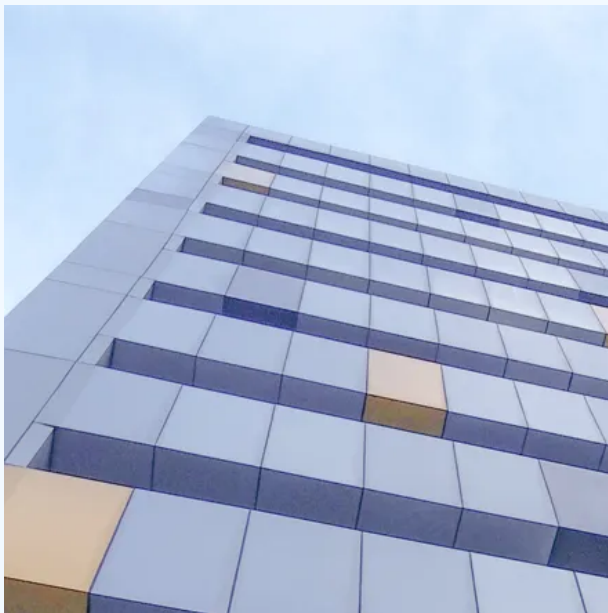
不同于普通公募基金，公募REITs具有以下特点：一是资金投向不同。公募REITs产品以拥有持续、稳定经营现金流的一个或数个基础设施项目作为底层基础资产，而普通公募基金主要投资标的为分散化配置的股票，债券等。二是收益来源不同。公募REITs收益来源主要为底层资产经营收益和物业资产增值收益，而普通主动型公募基金除股息、利息收益外，还包括通过灵活调整投资组合获取的资本利得，指数型公募基金的收益情况则取决于指数表现。三是产品定位不同。公募REITs借助发行人，管理人在基础设施项目运营及投资管理领域的专业优势及资源积累，通过运营维护基础设施项目，来获得基金价值的不断提升，而普通主动型公募基金主要依靠基金管理人的主动投资能力，通过灵活配置资产，实现投资收益。

根据国家发改委发布的《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》，净现金流分派率（预计年度可分配现金流/目标不动产评估净值）原则上不低于4%。其中，可供分配金额测算是在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性。预测现金流分派率并非基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺。投资者在比较不同项目时，不能单纯看现金流分派率这一个指标，因为现金流分派率可能与基础设施项目类型相关。作为基础设施公募REITs底层资产的基础设施项目类型一般可以分为两类，一类是经营权类的项目（比如收费公路、污水垃圾处理等），另一类是产权类的项目（比如产业园区，仓储物流等）。特别的，对于基础设施项目类型为经营权的项目，由于经营权存在期限，存

在基础设施项目价值逐年下降，到期可能趋于零的风险，因此经营权类项目基金分红中包含对投资者初始投资资金的返还，其现金流分派率整体来看也可能略高于产权类的项目。

\ 2022 RECRUIT

---



**免责声明：本文仅为投资者教育之目的  
而发布，不构成投资建议**



**东吴证券**

SOOCHOW SECURITIES

投资者教育基地

