

如何读懂REITs指标

提示：本节提供的REITs及相关内容仅为教学使用及帮助大家理解知识，其不作为任何投资建议和推荐参考！投资有风险，入市需谨慎！

相信微淼同学们在学习投资REITs的时候，已经对于上市过的REITs很熟悉了，对于即将上市的REITs,我们该怎么去了解呢？我们今天将结合即将上市REITs的招募说明书来教大家理解REITs和防范投资风险。

我们知道中国REITs的投资方法有两种：

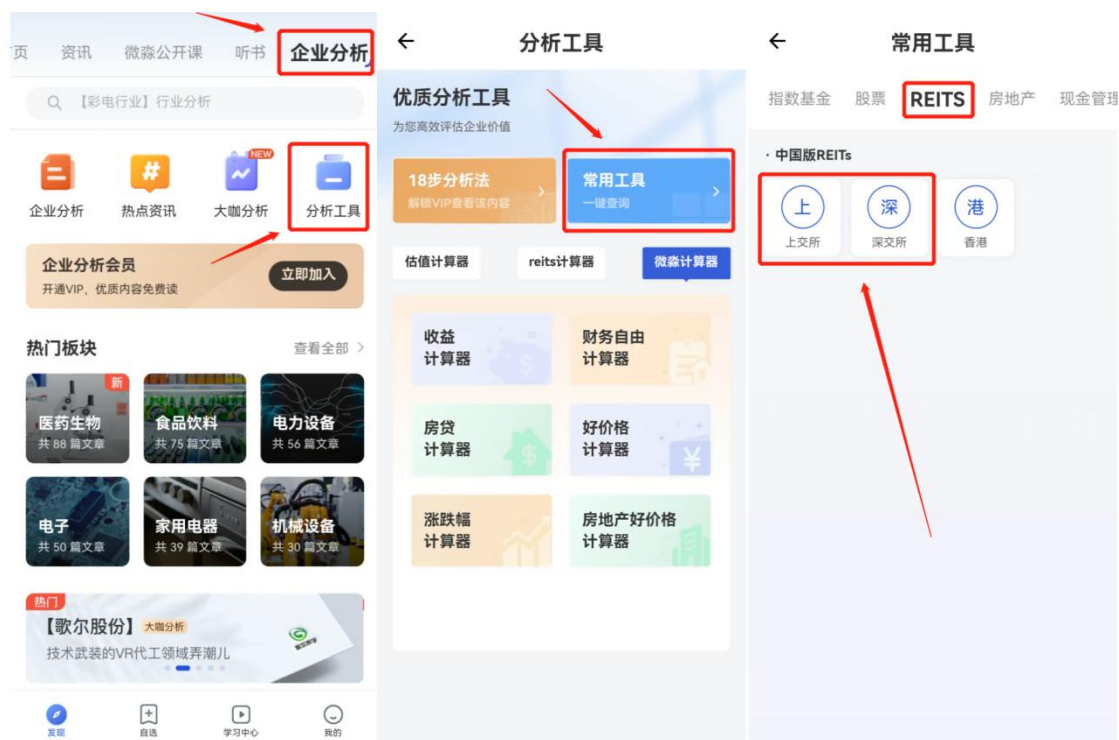
- ①投资已上市的中国REITs
- ②根据自己的实际情况，认购准备上市的REITs

投资已上市的中国REITs的具体方法我们在晚课中已讲解，下面老师演示一下第二种操作方法，了解准备上市的REITs。

那么如何查询REITs的具体信息呢？

我们可以在深交所REITs官网和上交所REITs官网查询，每次有新REITs发行之前，交易所都会发布招募说明书和询价公告，等公布的价格出来之后，会再次更新招募说明书和份额发售公告，只有份额发售公告出来之后，我们才能知道当前发布REITs的具体价格：

具体操作步骤如下：



打开微淼APP，点击企业分析，点击分析工具，找到REITs，分别上交所和深交所，就可以打开对应的官方网站了。

下面我们通过即将发行的华夏基金华润有巢 REITs, 简称“华润有巢 REITs”为教学案例，学习如何查询REITs的基本信息，华润有巢 REITs在上交所发行。

提示：选取的REITs仅作为教学案例，帮助大家理解知识，其不作为投资建议和推荐参考！

<div>  <div>REITs</div> </div> <div> 首页 项目动态 信息披露 行情信息 新闻动态 规则指南 业务办理 </div>		
<div>信息披露</div> <div> <div>证券代码</div> <div>租</div> <div>-年-月-日</div> <div>—</div> <div>-年-月-日</div> <div>止</div> <div>查询</div> </div>		
公募REITs代码	公告标题	披露日期
508009	关于中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金公众发售基金份额提前结束募集的公告	2022-11-08
508066	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	2022-11-07
508066	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	2022-11-04
508066	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	2022-11-04
508077	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同	2022-11-04
508077	华夏基金管理有限公司关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同及招募说明书提示性公告	2022-11-04
508077	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要	2022-11-04
508077	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议	2022-11-04
508077	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书	2022-11-04
508077	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告	2022-11-04

首先需要打开上交所官网，在官网中找到如图《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》。打开之后找到如下图目录部分。

在招募说明书里面，我们主要看三部分内容对REITs有一个比较全面的了解，分别为《基础设施项目基本情况》、《基础设施项目财务状况及经营业绩分析》和《现金流测算分析及未来运营展望》。

一、项目基本介绍

目录

重要风险提示.....	3
一、绪言.....	14
二、释义.....	16
三、基础设施基金整体架构.....	29
四、基础设施基金治理.....	67
五、基金管理人.....	90
六、基金托管人.....	102
七、相关服务机构.....	111
八、风险揭示.....	115
九、基金的募集.....	124
十、基金合同的生效.....	134
十一、基金份额的上市交易和结算.....	136
十二、基金的投资.....	140
十三、基金的财产.....	146
十四、基础设施项目基本情况.....	148
十五、基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....	212
十六、现金流预测分析及未来运营展望.....	253
十七、原始权益人.....	279
十八、基础设施项目运营管理安排.....	303
十九、利益冲突与关联交易.....	329
二十、基金的扩募.....	345
二十一、基金资产的估值.....	350
二十二、基金的收益与分配.....	358
二十三、基金的费用与税收.....	360
二十四、基金的会计与审计.....	365
二十五、基金的信息披露.....	367
二十六、基金合同的变更、终止与基金财产的清算.....	375
二十七、基金合同的内容摘要.....	378
二十八、基金托管协议的内容摘要.....	406

图片来源：华润有巢 REITs 的招募说明书

华润有巢 REITs 的项目基本情况，我们通过招募说明书【第十四部分基础设施项目基本情况】了解。

十四、基础设施项目基本情况

（一）基础设施项目概况及运营数据

本基金拟持有的基础设施项目的资产范围为（1）有巢优厦持有的坐落于上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄的有巢泗泾项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的集体建设用地使用权；以及（2）有巢上海持有的坐落于上海市松江区松江工业区 604 街坊 238/19 丘（松江区工业 SJC10024 单元 09-11 号地块）的有巢东部经开区项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

从项目的基础情况中我们可以看到该基础设施项目包含有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目，分别位于松江区泗泾镇米易路216弄和松江工业区604街坊238/19丘。



有巢泗泾项目区位

有巢泗泾项目周边配套较完善，生活较便利，距离松江区九亭中心直线距离约 4.6 公里，距离最近的高速公路出入口大约 3.8公里，距离最近的地铁站约 2.4 公里。项目包含5栋租赁住房、1栋配套商业及物业用房、470个车位。



有巢泗泾项目共有可出租房间 1,264 间，其中小一室户型面积约30平方米，共 848 间；大一室户型面积约35平方米，共288间；两室户型面积约50平方米，共128 间。

（3）经营情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目地上可出租房间数为 1,264 间，已出租 1,119 间，出租率¹为 88.53%（含 7 间员工用房）²，2022 年一季度和二季度，有巢泗泾项目租赁住房的平均出租率分别为 95%和 94%。配套商业可出租面积为 817.84 平方米，已出租面积为 645.55 平方米，出租率为 78.93%。有巢泗泾项目共有车位 470 个，截至 2022 年 6 月 30 日，已出租 132 个，租金为 200 元/月/个。

从经营情况分析来看，截至2022年6月底，有巢泗泾项目出租率为88.53%，租赁住房前两季度出租率在94%-95%，配套商业出租率相对低一些只有78.53%。

2、有巢东部经开区项目



有巢东部经开区项目共有可出租房间 1,348 间，其中小一室户型约 30 平方米，共 544 间，大一室户型约 35 平方米，共 492 间，两室户型约 50 平方米，共 312 间。

（3）经营情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目可出租房间数为 1,348 间，已出租 1,174 间，出租率为 87.09%（含 7 间员工用房），2022 年一季度和二季度，有巢东部经开区项目租赁住房的平均出租率分别为 93%、90%。配套商业可出租面积为 3,062.50 平方米，截至 2022 年 6 月 30 日已出租面积为 2,199.98 平方米，出租率为 71.84%。有巢东部经开区项目共有车位 553 个，截至 2022 年 6 月 30 日，已出租 416 个，租金为 150 元/月/个。

从经营情况分析来看截至2022年6月底，有巢东部经开区项目出租率为87.09%，租赁房前两季度出租率在93%-90%，配套商业出租率相对低一些只有71.84%。

二、财务状况和营业分析

项目的经营数据情况我们可以在【第十五部分基础设施项目财务状况及经营业绩分析】了解：

十三、基金的财产.....	146
十四、基础设施项目基本情况.....	148
十五、基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....	212
十六、现金流预测分析及未来运营展望.....	253
十七、原始权益人.....	279
十八、基础设施项目运营管理安排.....	303
十九、利益冲突与关联交易.....	329

图片来源：华润有巢 REITs 的招募说明书

（2）利润表

表 15-2 近三年及一期模拟汇总利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	3,404.90	3,881.90	-	0.06
减：营业成本	2,676.28	2,983.64	5.66	-
税金及附加	250.38	365.04	6.13	29.72
销售费用	56.21	131.52	36.38	-
管理费用	1.22	0.42	28.79	1.58
财务费用	8.78	454.47	-0.42	-2.65
其中：利息费用	-	439.26	-	-
利息收入	11.98	11.55	1.48	3.28

图片来源：华润有巢 REITs 的招募说明书

华润有巢 REITs 2022年6月的营业收入已经接近2021年全年的营业收入，预计2022年底营业收入还能更高。

由于项目成立不久，后期项目营收情况同学们关注之后公司发布的年度报告进一步分析。

三、财务状况和营业分析

了解完项目的经营情况后，我们再来了解一下分红情况。我们可以在【第十六部分现金流测算分析及未来运营展望】了解：

一、基金的基本情况.....	140
十三、基金的财产.....	146
十四、基础设施项目基本情况.....	148
十五、基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....	212
十六、现金流预测分析及未来运营展望.....	253
十七、原始权益人.....	279
十八、基础设施项目运营管理安排.....	303
十九、利益冲突与关联交易.....	329

表 16-3 基础设施项目可供分配金额计算表

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日 (假设基金成立 日)至 2022 年 12 月 31 日止期间预 测数	2023 年度预测数
一、合并净利润	(2,246,454.25)	724,330.85
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润		
折旧和摊销	21,319,148.94	42,638,157.78
所得税费用	-	-
三、其他调整项		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,111,123,081.52	-
收购基础设施项目所支付的现金净额	(618,619,827.64)	-
偿还借款本金支付的现金	(479,780,000.00)	-
应收及应付项目的变动	10,061,501.68	4,820,167.30
其他资本性支出	-	-
支付的工程款及质保金	(1,442,166.14)	(3,411,798.53)
向基金份额持有人分配支付的现金	-	(25,320,404.11)
期初/年初现金余额	-	40,415,284.11
未来合理的相关支出预留	(15,094,880.00)	(11,373,881.00)
本期/本年可供分配金额	25,320,404.11	48,491,856.40
基金拟募集规模		1,111,123,081.52
分派率(年化) ¹⁷	4.29%	4.36%

图片来源：华润有巢 REITs 的招募说明书

由于2022年的可供分配金额不是全年度的，用2022年数据计算现金分派比率误差会较大。

同时2022年已到了11月份，来年的预测数据对于我们判断项目参考意义更大，所以我们看2023年的预测数据更为合适。

华润有巢 REITs 2023年预测可供分配金额为人民币0.48亿元。

三、基金认购价格及发行安排

REITs具体的发售时间、发售份额、发行价等信息我们可以在REITs的基金份额发售公告中了解：

基金信息		
展开导航菜单		
证券代码或简称		
508077		
日期范围		
2022-08-12 - 2022-11-12		
 上交所发布  上交所移动App		
公募REITs代码	公告标题	披露日期
508077	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告	2022-11-11
508077	关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者核查事项的法律意见书	2022-11-11
508077	华夏基金管理有限公司、中信证券股份有限公司关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者之专项核查报告	2022-11-11
508077	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同	2022-11-04
508077	华夏基金管理有限公司关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同及招募说明书提示性公告	2022-11-04
508077	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要	2022-11-04
508077	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议	2022-11-04
508077	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书	2022-11-04
508077	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告	2022-11-04

（一）认购价格

3、本基金发售的询价工作已于 2022 年 11 月 9 日完成。基金管理人及财务顾问根据询价结果，确定本基金认购价格为 2.417 元/份。

图片来源：华润有巢 REITs 的基金份额发售公告

华润有巢 REITs 的发行价格为 2.417 元/份。

（二）发售份额

2、中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 5 亿份。本基金初始战略配售发售份额为 3 亿份，占本次基金份额发售总量的 60%，最终战略配售发售份额与初始战略配售发售份额的差额（如有）将根据回拨机制规定的原则进行回拨。

网下初始发售份额为 1.4 亿份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 70%；公众初始发售份额为 0.6 亿份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 30%。最终网下发售、公众发售合计份额为本次发售总份额扣除最终战略配售份额，最终网下发售份额、公众发售份额将根据回拨情况确定。

图片来源：华润有巢 REITs 的基金份额发售公告

华润有巢 REITs 本次募集的基金份额总额为 5 亿份，但我们公众投资者能认购的只有 0.6 亿份，占总份额的 12%。

(三) 发售时间

(八) 本次发售的重要日期安排

日期	发售安排
T-3 日（T 日为发售首日，3 个自然日前） （2022 年 11 月 11 日）	刊登《发售公告》、基金管理人及财务顾问关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T 日至 L 日（L 日为募集期结束日） （2022 年 11 月 14 日至 2022 年 11 月 15 日）	基金份额募集期 网下认购时间为：9:00-15:00 战略投资者认购时间为：9:30-17:00 公众投资者场内认购时间为：9:30-11:30，13:00-15:00 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
L+2 日 （2022 年 11 月 17 日） （预计）	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告。

图片来源：华润有巢 REITs 的基金份额发售公告

华润有巢 REITs 认购时间预计是11月14日周一和11月15日周二，从历史发行情况来看，通常REITs认购一天就结束了。预计在11月17日之后在持仓中可以查询到最终的认购份额。当然以上只是目前知道的信息，如果有变更以官网发布的最终认购时间为准。

(四) 认购费用

	认购金额（M）	认购费率
场外认购费率	M<500 万元	0.4%
	M≥500 万元	按笔收取，1000 元/笔
场内认购费率	上海证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

图片来源：华润有巢 REITs 的基金份额发售公告

认购费用以最终认购成功的金额计算，低于500万元时收取0.4%的认购费。

四、计算好价格

通过以上查询到的信息，我们就可以对REITs进行好价格的计算，具体操作步骤如下：



←

分析工具

×

Reits计算器

选择股票名称代码

华润有巢reits

经营类

产权类

可供分配金额	0.48 亿元
收益分配比例	90 %
当前价格	2.417 元
总份数	5 亿份

计算

清空

计算结果

每年实际分红金额	0.43 亿
当前股息率	3.57 %

华润有巢 REITs属于产权类REITs，同学们可以手动输入如上信息，计算出股息率。

五、REITs的认购步骤

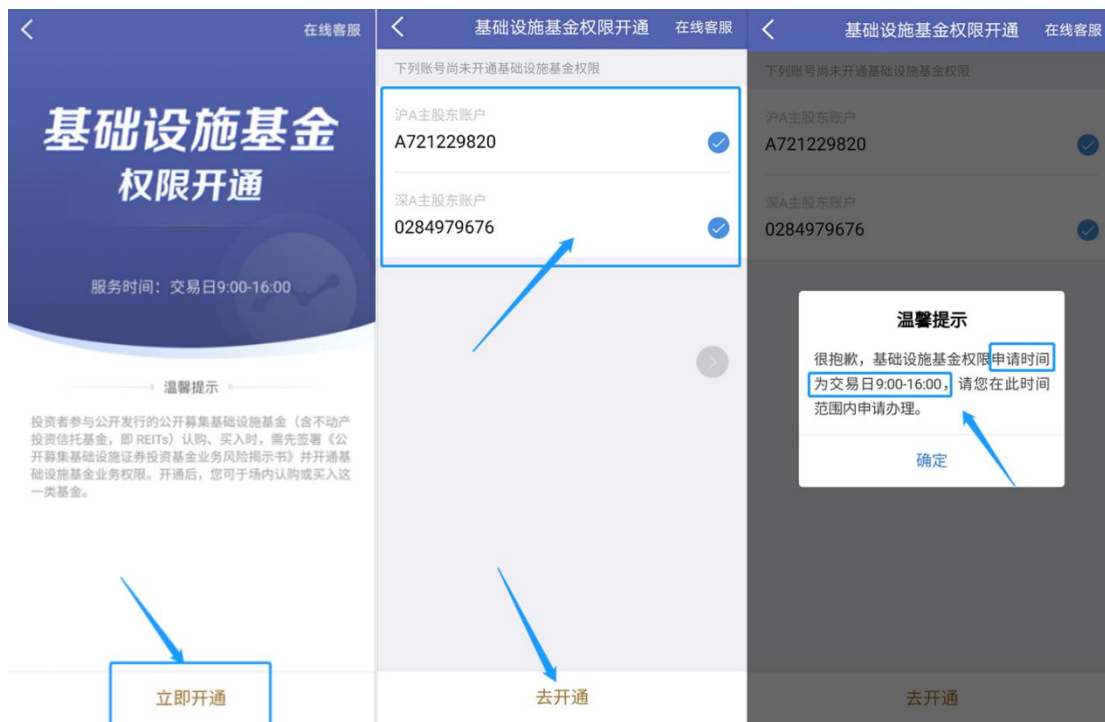
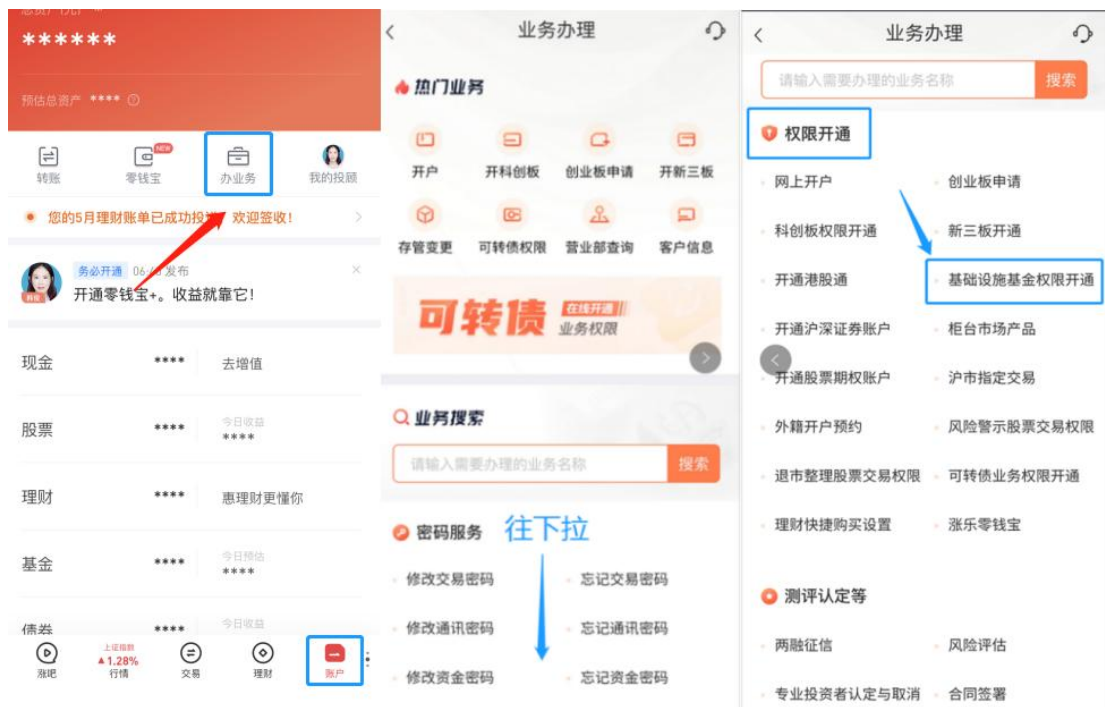
中国REITs的认购渠道有两种：场内认购和场外认购。

场外认购，主要通过银行、基金公司官网或第三方销售机构认购基金份额。

场内认购和购买股票很像，在券商平台（比如涨乐财富通等）输入想认购的REITs认购代码就可以参与认购了。

【开通权限】

不过，在认购REITs之前，我们还需要开通相关的权限



【进行认购】



六、项目风险：

(1) 政策风险

基础设施项目已经纳入上海市保障性租赁住房统一管理范围，其租赁定价标准受政府相关部门指导。如未来国家或上海市关于保障性租赁住房政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、入住审核条件趋严等，可能存在因此导致标的基础设施项目运营收入降低的风险。

(2) 收入来源集中度较高的风险

基础设施资产类别为租赁住房，投资于租赁住房行业基础设施资产支持证券的比例不低于非现金基金资产的 80%，收入来源集中度较高，基金收益存在因租赁住房行业相关情况变化而发生波动的风险。

(3) 运营风险

由于项目运营时间较短，尚不足三年，缺乏历史数据，如基金管理人或运营

管理机构经营管理能力不足、出租率波动、运营成本变动，导致实际现金流大幅低于测算现金流，则存在基金收益率不达预期的风险。

七、其他注意事项

【认购规则】

公众认购中国REITs按照比例配售。

配售比例=最终公众发售份额×发行价格/全部有效公众认购金额。

简单举例：如果基金发售总额为10亿，认购当天有100亿资金认购，则每一位投资者按照十分之一比例配售，也就是认购10万元基金最终成交1万元，剩余的9万元会以现金形式回到账户。最终配售比例以当天实际市场认购金额确定，我们无法提前预知。

【认购之后多长时间上市】

一般来说，基金从认购到上市规定不得超过3个月。

【上市后交易规则】

上市首日涨跌停限制30%，之后交易日涨跌停限制10%。

【如何选择】

我们投资股票其实是在投资公司，我们投资REITs也是一样，我们是在投资其对应的基础项目。

第一，我们如何选择中国REITs主要取决于所对应的项目具体情况，每只产品的

招募说明书中，都有对某一特定项目历史运营情况的说明和对未来经营的展望，这是我们投资的重要依据。

产品公告可以在上交所和深交所的官网里查看。

上交所：<http://www.sse.com.cn/disclosure/fund/reits/>

深交所：<http://reits.szse.cn/>

第二，中国REITs规定，项目原始权益人至少认购发行份额的20%，从最终结果来看原始权益人认购占比越高，可以从侧面说明项目的优质性。当然这只是评价项目的一个方面，最终我们的投资收益，主要取决于项目的长期盈利能力。

声明：以上关于REITs等相关内容，仅作为教学案例，帮助大家掌握理财技能，不作为投资建议。