

晚 09 建立 REITs 组合，分散投资风险

一、实操：水星专属筛选表

学理财，上水星财富学堂。

小伙伴们你们好，欢迎继续学习《基金进阶训练营》。

上节课，我们了解了国内 REITs 的底层资产是基础设施；它们按照权属类型分为具备产权的项目和只具备特许经营权的项目。

仅仅了解概念还不够，这节课，我们就来学习 REITs 投资中的实操环节。

水星财富学堂为大家准备了专属工具：REITs 筛选表。我们的实操环节将按照这张表格逐步进行。大家可以咨询自己的训练营班班，获取这份表格。

首先，我们在表格中输入统计时间，方便日后复查。

水星工具：REITs筛选表 (第一批)							
统计时间：	2021年6月10日						
序号	基金代码	基金简称	基金公司	总份额（亿份）	项目类型	权属类型	估价（元）

接下来，我们可以看到，表格被划分成了8列，除了序号以外，还包括了基金代码、基金简称、基金公司、总份额、项目类型、权属类型和估价。

虽然有这么多项目要统计，但是大家完全不必担心，绝大多数项目都可以在“集思录”这个网站找到。网址已经附在了文稿中，大家可以在浏览器中打开它；也可以用搜索引擎搜索“集思录”三个字找到它。

集思录：<https://www.jisilu.cn/>



在集思录首页的中间位置，可以看到“实时投资数据”的字眼，实时投资数据下面有很多模块，我们点击其中的“REITs”模块。

 集思录
JISILU.CN

[首页](#)
[投资日历](#)
[实时数据](#)
[社区-知识库](#)

[登录](#)
[注册](#)

投资课堂

- 视频: 如何建立资产组合
- 视频: FOF与资产配置
- 视频: 期权入门到进阶

收费数据

- 可转债增强
- 港股打新
- 定增基金

会员服务

- 次新股
- 可转债评分
- 行业估值

2021年6月11日投资提示 - 房价如果下跌, 你的生活会更幸福吗?



- 1, 三角转债6月11日上市
- 2, 江山欧派可转债发行, 6月11日申购
- 3, 大禹节水中标16.88亿天津武清农村生活污水处理项目
- 4, 林洋能源: 拟与亿纬锂能成立合资公司, 投资30亿元建设储能电池项目
- 5, 淮矿转债强赎, 赎回登记日: 7月1日
- 6, ST华钰股东"青海西部资源"拟协议转让所持10.5455%公司股份

[全文>>](#)

- 收费数据: - 转债增强 - 转债评分 - 定增基金
- 集思录微博 - 微信公众号: jisilu8 - 苹果APP - 安卓APP - [用户指引&常见问题](#)

[实时投资数据](#)
[持仓](#)

可转债

增强数据 | 待发转债 | 藏宝图 | 最新公告 | 评分

A/H比价

股票LOF | 指数LOF

T+0 QDII

股息率

现金管理

ETF基金

新股

封闭基金

债券

新债

期权

指数涨幅

套利股

REITs

在跳转后的页面左上角, 大家需要确认一下网站为我们选择的是“A股 REITs”菜单。A股可以理解为国内的证券投资市场。至于旁边的港股 REITs, 用 A 股的证券账户无法投资, 我们暂时不予考虑。

A股REITs

港股REITs

上市REITs

待发REITs

在 A 股 REITs 之下, 有“上市 REITs”和“待发 REITs”两个选择, 我们要买卖的是上市之后的 REITs, 所以直接选“上市 REITs”就好啦。

在页面中间区域, 可以看到 REITs 的信息汇总。基金代码、基金简称、项目类型、基金公司, 这 4 个信息都可以直接在页面中查到。



代码	简称
508056	普洛斯
508027	东吴苏园
508006	首创水务
508001	浙江杭徽
508000	张江REIT
180801	首钢绿能
180301	盐港REIT
180201	广州广河
180101	蛇口产业园

项目类型	基金公司
仓储物流	中金基金
产业园区	东吴基金
市政设施	富国基金
高速公路	浙商资管
产业园区	华安基金
垃圾处理及生物质发电	中航基金
港口仓储物流	红土创新
收费公路	平安基金
产业园区	博时基金

至于 REITs 的总份额，在 REITs 最开始发行的时候就已经确定了，之后都不会改变。我们可以在“待发 REITs”这一列查到总份额数据。



A股REITs

港股REITs

上市REITs

待发REITs

待发REITs(刷新)

代码	简称	全称	项目类型	封闭期 (年)	拟募集 (亿份)	拟募资 (亿元)
508056	普洛斯	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	仓储物流	50	15.00	56.18
508027	东吴苏园	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	产业园区	40	9.00	34.92
508006	首创水务	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	市政设施	26	5.00	18.50
508001	浙江杭徽	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	高速公路	20	5.00	43.60
508000	张江REIT	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金	产业园区	20	5.00	14.95
180801	首钢绿能	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	垃圾处理及 生物质发电	21	1.00	12.49
180301	盐港REIT	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	港口仓储物 流	36	8.00	17.05
180201	广州广河	平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金	收费公路	99	7.00	91.14
180101	蛇口产业园	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	产业园区	50	9.00	20.79

其中，“拟募集（亿份）”这一列代表的是 REITs 的总份额。大家注意不要看错列，我们要看的是“拟募集（亿份）”，可不要看成“拟募资（亿元）”哦。

接下来，我们把查询到的内容录入到筛选表格中。

水星工具：REITs筛选表 (第一批)							
统计时间:	2021年6月10日						
序号	基金代码	基金简称	基金公司	总份额 (亿份)	项目类型	权属类型	估价 (元)
01	508056	普洛斯	中金基金	15	仓储物流		
02	508027	东吴苏园	东吴基金	9	产业园区		
03	508006	首创水务	富国基金	5	市政设施		
04	508001	浙江杭徽	浙商资管	5	高速公路		
05	508000	张江REIT	华安基金	5	产业园区		
06	180801	首钢绿能	中行基金	1	垃圾处理及生物质发电		
07	180301	盐港REIT	红土创新	8	港口仓储物流		
08	180201	广州广河	平安基金	7	收费公路		
09	180101	蛇口产园	博时基金	9	产业园区		

此时还剩两列内容需要录入，分别是权属类型和估价。

权属类型的判断，直接看项目类型就可以。在上节课我们已经学习过，具备产权的项目类型主要包括：仓储物流、产业园区、铁路和地铁等；只具备特许经营权的项目类型主要包括：公路、污水处理和垃圾处理一类的市政设施，等等。

以“普洛斯”这只 REITs 为例，它的项目类型为仓储物流，属于具备产权的项目，我们就在权属类型这一列填入“产权”。

再比如浙江杭徽，项目类型是高速公路，属于只具备特许经营权的项目，我们就在权属类型这一列填入“特许经营权”。

其他 REITs 以此类推。权属类型这一列也就可以搞定啦。

水星工具：REITs筛选表 (第一批)

统计时间:	2021年6月10日						
序号	基金代码	基金简称	基金公司	总份额 (亿份)	项目类型	权属类型	估价 (元)
01	508056	普洛斯	中金基金	15	仓储物流	产权	
02	508027	东吴苏园	东吴基金	9	产业园区	产权	
03	508006	首创水务	富国基金	5	市政设施	特许经营权	
04	508001	浙江杭徽	浙商资管	5	高速公路	特许经营权	
05	508000	张江REIT	华安基金	5	产业园区	产权	
06	180801	首钢绿能	中行基金	1	垃圾处理及生物质发电	特许经营权	
07	180301	盐港REIT	红土创新	8	港口仓储物流	产权	
08	180201	广州广河	平安基金	7	收费公路	特许经营权	
09	180101	蛇口产业园	博时基金	9	产业园区	产权	

下一小节，我们一起来搞定关键的最后一列，也就是估价。

二、估值：说明书里的“宝藏数据”

REITs 在发行的时候，会找专业的资产评估机构给自己做估值。官方的估值已经写在了《基金招募说明书》中，不需要我们手动计算。

以“普洛斯”这只 REITs 为例，代码 508056，我们来查一下它的估值数据。

我们要用到的工具是天天基金网。

天天基金网：<https://fund.eastmoney.com/>

首先，在天天基金网首页搜索普洛斯的代码“508056”，点击进入基金的详情介绍页。

行情中心 指数 期指 期权 个股 板块 排行 新股 创业板 科创板 基金

基金 508056 输入代码 搜索 进

当前搜索 A B C D F G H J M N P Q R S T W X Y

代码	名称	简拼	类型
508056	中金普洛斯REITs	ZJPLSREITS	基金

在 基金公司 分类下搜索 508056

在 基金经理 分类下搜索 508056

在 基金主题 分类下搜索 508056

[查看更多搜索结果](#) | [查看最近搜索](#)

点击搜索

在跳转后的页面中点击“基金公告”。基金公告的位置大家可以参考文稿中的图片。

中金普洛斯REITs(508056)

净值估算 -- 单位净值 (一) -- 累计净值 --

近1月: -- 近3月: -- 近6月: --

近1年: -- 近3年: -- 成立以来: --

基金类型: REITs | 中风险 基金规模: 58.37亿元 (2021-06-07) 基金经理: 陈茸茸等

成立日: 2021-06-07 管理人: 中金基金 基金评级: 暂无评级

证监会批准的首批独立基金销售机构 民生银行全程资金监管

交易状态: 暂停申购 暂停赎回 购买手续费: 1折 费率详情>

金额: --元起购 元 手机也可以买基金

立即购买 定投 免费开户

活期宝转入 点击“基金公告”

基金档案 基金概况 基金经理 基金公司 历史净值 阶段涨幅 分红送配 持仓明细 行业配置 规模变动 持有人结构 基金公告 财务报表 购买信息

在基金公告的子菜单中，点击“发行运作”。

基金公告

其他基金基金公告查询: 请输入基金代码、名称或简拼

全部公告 发行运作 分红送配 定期报告 人事调整 基金

标题

[中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金回拨及认购申请确认比例的公告](#)


[关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金公众基金份额提前结束募集的公告](#)

[中金基金管理有限公司中国国际金融股份有限公司关于中金普洛斯仓储物流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](#)

在发行运作下面的所有公告中，找出《基金招募说明书》。

基金公告

其他基金公告查询: 请输入基金代码、名称或简拼

全部公告	发行运作	分红送配	定期报告	人事调整	基金销售	其他公告	
标题						公告类型	公告日期
中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金回拨及认购申请确认比例的公告						 发行运作	2021-06-03
关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金公众基金份额提前结束募集的公告						 发行运作	2021-06-01
中金基金管理有限公司中国国际金融股份有限公司关于中金普洛斯仓储物流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						 发行运作	2021-05-26
中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书(更新)						 发行运作	2021-05-26
中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告						 发行运作	2021-05-26
中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要(更新)						 发行运作	2021-05-26
北京德恒律师事务所关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金在上海证券交易所发售项目战略投资者核查事项的法律意见						 发行运作	2021-05-26
中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金询价公告						 发行运作	2021-05-19
中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同						 发行运作	2021-05-19
中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议						 发行运作	2021-05-19

我们将基金招募说明书点开，可以发现“查看 pdf 原文”，位置可以参考文稿中的图片。大家不要犹豫，直接将它点开。



在说明书原文的目录中，找到“基础设施项目基本情况”这一章节。我们要找的估值数据就藏在这个章节里面。



目 录

重要提示	1
第一部分 绪言	6
第二部分 释义	7
第三部分 基础设施基金整体架构	26
第四部分 基础设施基金治理	53
第五部分 基金管理人	81
第六部分 基金托管人	93
第七部分 相关参与机构	101
第八部分 风险揭示	106
第九部分 基金的募集	124
第十部分 基金合同的生效	135
第十一部分 基金份额的上市交易和结算	137
第十二部分 基金的投资	143
第十三部分 基金的财产	150
第十四部分 基础设施项目基本情况	153
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析	235
第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望	263
第十七部分 原始权益人	280
第十八部分 基础设施项目运营管理安排	312
第十九部分 利益冲突与关联交易	345
第二十部分 基础设施基金扩募与基础设施项目购入	357

我们直接点击一下“基础设施项目基本情况”这一行字，就可以跳转到对应的章节。

第十四部分 基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况及运营数据

(一) 基础设施资产整体概况

目标基础设施资产由 7 个仓储物流园组成，分布于京津冀、长三角、大湾区三大城市群，建筑面积合计约 704,988 平方米。截至 2020 年 12 月 31 日，目标基础设施资产合计平均出租率约 98.72%，合同租金及管理费平均约 40.04 元/月/平方米，估值合计约 53.46 亿元。

在这一章节，我们需要从前往后寻找估值数据。不过大家不需要逐字阅读，只需要重点看其中的小标题，锁定介绍估值的标题就可以了。

在“普洛斯”的这份文件中，可以看到“基础设施资产估值情况”的一个小节，其中提到，“根据经戴德梁行出具的初始评估报告，截至 2020 年末，7 个目标基础设施资产评估合计 53.46 亿元。”

(二) 基础设施资产估值情况

根据经戴德梁行出具的初始评估报告，截至 2020 年末，7 个目标基础设施资产估值合计 53.46 亿元，平均估值单价 7,583 元/平方米。目标基础设施资产采用收益法估价时，就运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

于是我们就得到了“普洛斯”这只 REITs 的总估值，也就是 53.46 亿元。

这里，我们简单了解一下文字中的其他关键词。“戴德梁行”是一家专业的资产评估机构，“7个目标基础设施”指的是这只 REITs 的底层资产包含了 7 个子项目。具体的子项目不需要单独研究，我们的任务是拿到它们的总估值数据，现在已经圆满完成啦。

有的小伙伴可能会疑惑：53.46 亿元是截至 2020 年末的估值数据，现在 2020 年早都结束了，盈利可能涨了，资产说不定也增值了，这个估值不准了吧？

其实，我们用这个数据，也就是假设 2020 年结束以后，普洛斯没有任何盈利、资产也没有任何增值。这样估算出来的价值偏向于保守。估值保守一些，投资就安全一些。

不过，我们在实际交易的时候，最直观的数据是 REITs 的买卖价格。怎么才能把估值换算成 REITs 的价格呢？很简单，一个公式就可以搞定。

REITs 的合理价格=总估值/总份额

总估值已经找到了，总份额也已经统计到了筛选表格里。普洛斯的总份额为 15 亿份。

序号	基金代码	基金简称	基金公司	总份额（亿份）
01	508056	普洛斯	中金基金	15
02	508027	东吴苏园	东吴基金	9
03	508006	首创水务	富国基金	5
04	508001	浙江杭徽	浙商资管	5
05	508000	张江REIT	华安基金	5
06	180801	首钢绿能	中行基金	1
07	180301	盐港REIT	红土创新	8
08	180201	广州广河	平安基金	7
09	180101	蛇口产业园	博时基金	9

由于 REITs 属于封闭式基金，总份额在封闭期内不变。所以，总份额的数据只需要录入一次，永久可用。

总估值和总份额的数据都有了，直接代入公式，两个数一除，就可以得到 REITs 的合理价格。

对于普洛斯而言，其合理价格为 53.46 除以 15，也就是 3.56 元。我们把这个结果填入筛选表格中。

水星工具：REITs筛选表 (第一批)							
统计时间:	2021年6月10日						
序号	基金代码	基金简称	基金公司	总份额 (亿份)	项目类型	权属类型	估价 (元)
01	508056	普洛斯	中金基金	15	仓储物流	产权	3.56
02	508027	东吴苏园	东吴基金	9	产业园区	产权	
03	508006	首创水务	富国基金	5	市政设施	特许经营权	
04	508001	浙江杭徽	浙商资管	5	高速公路	特许经营权	
05	508000	张江REIT	华安基金	5	产业园区	产权	
06	180801	首钢绿能	中行基金	1	垃圾处理及生物质发电	特许经营权	
07	180301	盐港REIT	红土创新	8	港口仓储物流	产权	
08	180201	广州广河	平安基金	7	收费公路	特许经营权	
09	180101	蛇口产园	博时基金	9	产业园区	产权	

特别提醒，以上分析仅作为教学案例，估值数字仅供大家参考学习，不构成具体的投资建议。

对于已上市的 REITs 而言，我们需要及时关注它的价格表现，当实际的价格**高**于我们预估的合理价格时，就说明该 REITs 被大家高估了，当前不适合买入，如果已经买了建议及时卖出。

当时实际的价格**低**于我们预估的合理价格时，就说明该 REITs 被大家低估了，当前适合买入。

其他 REITs 的估价方法与上述一致。大家亲自实操一遍，即可得到一张完整的筛选表。

三、建立自己的 REITs 组合

经过上一小节的学习，我们可以先把被高估的 REITs 剔除掉。在保留的被低估的 REITs 中，我们要开始建立自己的 REITs 组合啦。

为了分散投资风险，建议大家至少配置 5 只以上的 REITs 产品，而且要做到两个“三分之一”。

(1) 同一个项目类型的产品，配置比例不超过三分之一；

比如，我们投资 REITs 的预算是 9000 元，那么投资仓储物流项目的钱不要超过 3000 元，其他项目类型也是一样。这样可以分散单一项目类型带来的风险。

(2) 同一家基金公司的产品，配置比例不超过三分之一。

首批 9 只 REITs 产品来自于 9 家不同的基金公司，但是，未来不排除同一家基金公司有多只 REITs 的情况。

还是以 9000 元预算为例，我们投资于某一家基金公司的 REITs 产品，资金加起来不要超过 3000 元。毕竟 REITs 在国内属于新品种，基金公司管理 REITs 的能力不好把握，这样做可以分散基金公司本身带来的风险。

在实操时，小伙伴们可能会遇到这样一种情形：被低估的 REITs 产品总共没剩几只，无法满足两个“三分之一”。

这时大家不要不够硬凑，而是要保留现金，等新的一批 REITs 发行时再补充几只。

举个例子，假设在本次筛选中，我们打算投资 5 只 REITs，结果全部看下来，只有“普洛斯”和“东吴苏园”两只 REITs 符合被低估的要求，还缺 3 只。

那么，我们可以把 $\frac{1}{5}$ 的本金投资于普洛斯， $\frac{1}{5}$ 的本金投资于东吴苏园。

基金代码	基金简称	基金公司	项目类型	配置资金占比
508056	普洛斯	中金基金	仓储物流	5/1
508027	东吴苏园	东吴基金	产业园区	5/1

剩下 3/5 的本金先放在货币基金里存着，等下一批 REITs 发行的时候，如果有合适的再补充进来。

只要保证最终 5 只 REITs 放在一起满足两个“三分之一”就好啦。

本节课的内容到此结束。最后，我们一起来总结一下课程的重点。

总结

1. 本节课用到的工具包括：水星专属筛选表、集思录、天天基金网。
2. REITs 的估值已经写在了《基金招募说明书》中，不需要我们手动计算。REITs 的合理价格 = 总估值 / 总份额。
3. 对于已上市的 REITs 而言，我们需要及时关注它的价格表现，当实际的价格 **高** 于我们预估的合理价格时，就说明该 REITs 被大家高估了，当前不适合买入，如果已经买了建议及时卖出。当时实际的价格 **低** 于我们预估的合理价格时，就说明该 REITs 被大家低估了，当前适合买入。
4. 建议大家至少配置 5 只以上的 REITs 产品，而且要做到两个“三分之一”，也就是：同一个项目类型的产品，配置比例不超过三分之一；同一家基金公司的产品，配置比例不超过三分之一。

锲而舍之，朽木不折；锲而不舍，金石可镂。期待我们在会员群继续相遇。

水星财富学堂