

2018 年“花旗杯”金融创新应用大赛

投资者端用户使用手册



参赛题目：砺金—住房租赁资产证券化 REITs 平台

大赛队长：褚天硕

辅导老师：高明、隋聪

隶属学校：东北财经大学

目 录

1. 用户注册、登录	3
2. 投资者端口	4
3. 权益保障	6
4. 新闻速递	7
5. 项目信息	7
6. 个人中心	10

使用手册说明

尊敬的投资者：

您好！欢迎使用砺金——住房租赁资产证券化 REITs 平台投资者端（以下简称砺金平台投资者端）。砺金平台投资者端，是为广大个人投资者打造的金融服务端口，平台满足投资者的理财需求，并填补国内投资 REITs 基金领域的空白。在砺金平台投资者客户端上，投资者可根据自己的风险喜好及平台披露的信息，选择适合自己的 REITs 基金进行投资。

砺金平台投资者端实现了从投资者了解企业风险评估到金融产品展示再到申购等下单管理的全过程。从砺金平台投资者端的功能进行分析，该端口共分为五大模块：用户登录、平台首页、基金申购、项目介绍和个人中心。我们将详细的从以下几个部分予以介绍：平台登录、平台简介、项目信息、基金申购、相关新闻、个人中心、权益保障。

1. 用户注册、登录

首先点开砺金平台网站首页，在首页上可以看到平台特色、运行流程、市场行情和常见问题等栏目。点击“了解更多”，即可以看到图 1-2 所示的登录注册页面。

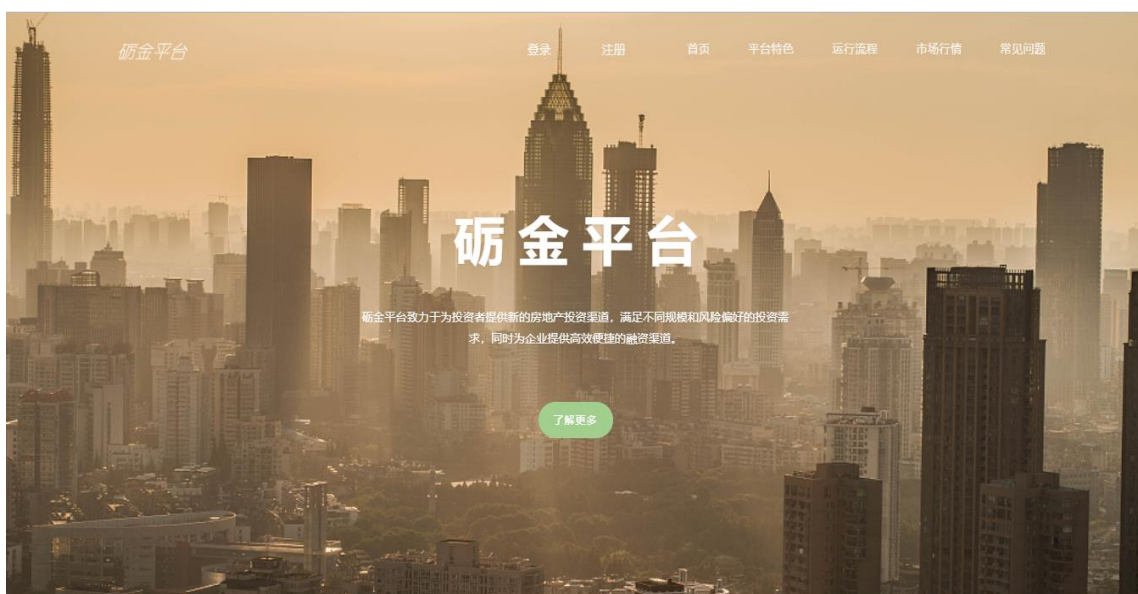


图 1-1 砺金平台首页

首次使用本平台的投资者需要先点击“立即注册”，注册页面见下图 1-2。



图 1-2 砺金平台投资者端注册界面

投资者需要按照上图提示进行填写，并且认真阅读《砺金投资者端服务协议条款》，点击“注册”即注册成功。

首次注册以后，下次再次进入网站需要登录进入网站。登录界面如图 1-3 所示。填写用户名和密码后，点击“登录”，即可进入砺金平台投资者端。

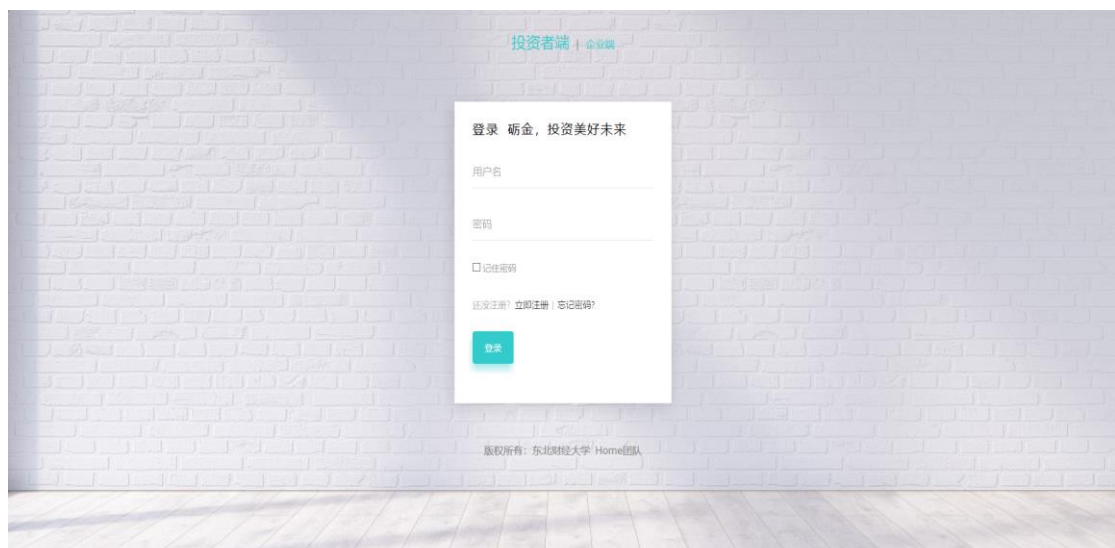


图 1-3 砺金平台登录界面

2. 投资者端口

在登录到投资者端以后，可以看到以下界面，即投资者端首页。砺金平台投资者端首页依次介绍了砺金平台服务宗旨、创新的风险评控体系、由四种信用增

级方式构成的投资者权益保障体系，除此外，投资者还可通过下拉页面查看投资流程。砺金平台投资者端首页还向投资者展示了平台四大服务宗旨，以专业、安全、透明、快捷的服务特色让投资者获取收益。投资者端首页的最下方是新闻模块，投资者可在此模块查看在平台开展专项计划的企业的相关新闻。首页展示的内容中权益保障及新闻模块将在下方详细介绍。





图 1-4 砺金平台投资者端首页

3. 权益保障



图 1-5 砺金平台-权益保障

平台首页向投资者展示了其权益保障简图。砺金平台以保障投资者权益、防范系统性金融风险为原则，结合大数据技术应用、创新动态风险评控技术，设置流动性支持、保证金机制、评级下调承诺、差额支付承诺等一系列信用增信机制，最大化的保障投资者权益。

投资者可将光标移动至流动性支持、保证金机制、评级下调承诺、差额支付承诺、动态风险评控等图标处，即可获取相应的详细介绍，解答投资者疑惑。

注：信用增信四个措施——流动性支持、保证金机制、评级下调承诺、差额支付承诺将在附录中进行详细解释，解释权归东北财经大学 HOME 团队所有。

4. 新闻速递



图 1-6 砺金平台-新闻

投资者可在首页顶部点击“新闻”按钮，即可跳转至首页底部新闻信息区，也可通过下拉首页到达新闻专栏。平台以致力于为投资者打造专业化、个性化优质金融服务平台为初衷，挑选与平台 REITs 发行相关的金融相关热点问题，供投资者浏览，获取一手咨询，营造良好的客户粘性。

5. 项目信息

融资者可以点击“项目”跳转到项目信息界面。如图：

首页

项目

新闻

个人中心



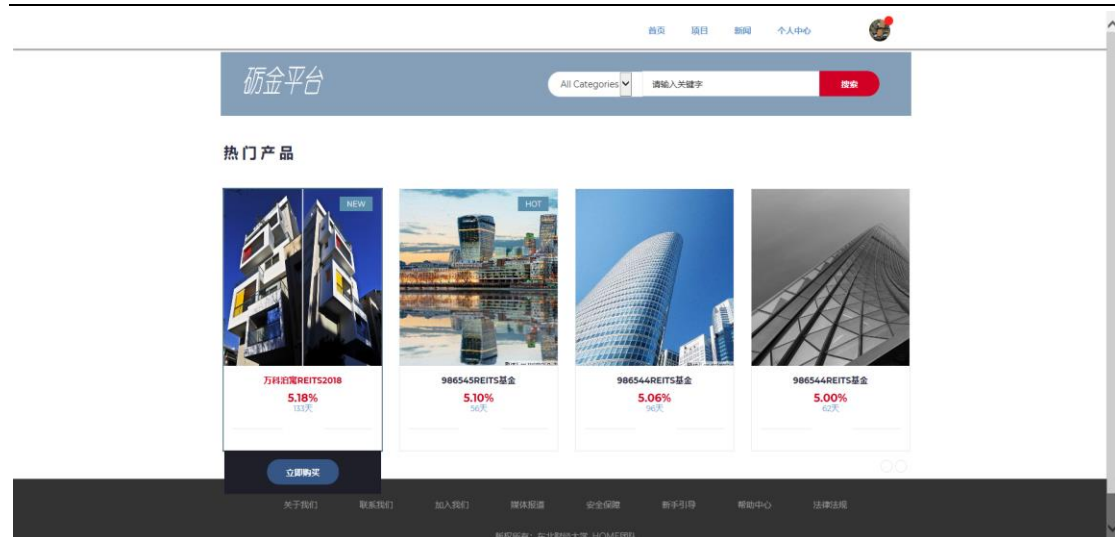


图 1-7 砺金平台投资者端-项目

投资者可在项目页面浏览项目信息，对于低风险，高收益的优质基金项目，平台将之遴选出来，放在热门产品栏，投资者只需点击图片或者点击“立即购买”即可调整至项目介绍页面，方便投资者了解项目基本信息。

点击“立即购买”后，投资者即可进入项目详情页面。通过点击“项目基本信息”，投资者可以查看该项目的代码、简称、发行期限等基本资料，待投资者确定申购该 REITs 基金时，即可在数量处填上所选 REITs 份额，并在购买框中进行勾选，完成申购操作。



图 1-8 砺金平台-项目-项目基本信息

投资者也可点击“动态风控指数”按钮，浏览项目企业的动态风险指数：



图 1-9 砺金平台-项目-动态风险指数

动态风险指数是本平台以金融风险评控模型、“爬虫”等数据挖掘技术为基础，结合影响中国长租公寓、商业地产等经营环境因素，设计出的财务风险指数、违约风险指数和环境分析指数三大风险预测指数。这三个风险预测指数构成了立体完善的风险评控体系，准确监测 REITs 基金风险，实时更新，以保障投资者利益。

注：动态风险指数的三个指标——财务风险指数、环境风险指数和 KMV 将在附录一中进行详细解释，解释权归东北财经大学 HOME 团队所有。

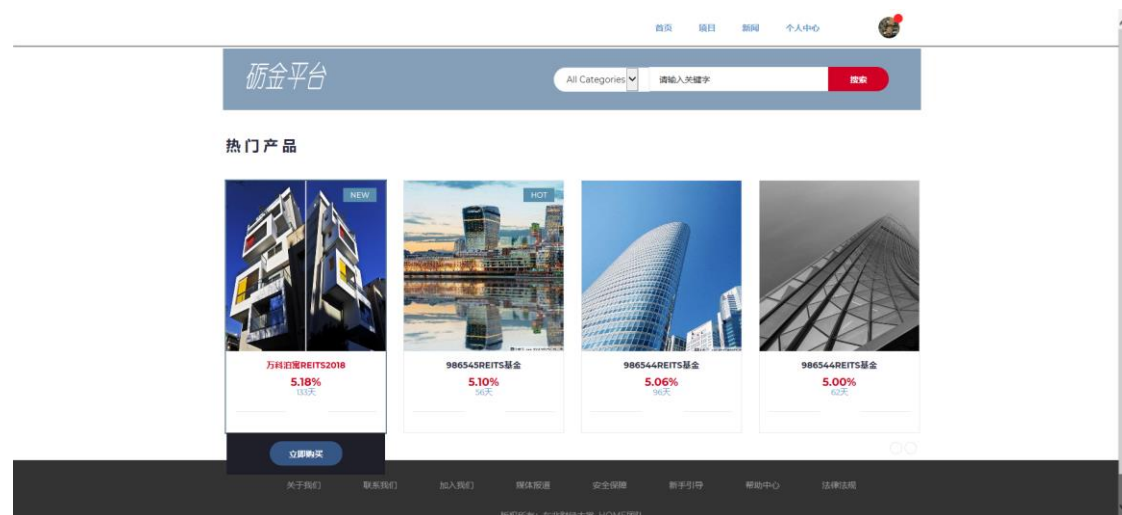


图 1-10 砺金平台-项目-搜索栏

投资者对于平台已有的 REITs 产品，也可在项目信息顶部搜索栏直接搜索，方便投资者快捷的了解项目相关信息，满足投资者的个性化需求。

6. 个人中心



图 1-11 砺金平台-个人中心-持有基金

投资者可在首页顶部点击“个人中心”或者自己的头像，即可跳转至个人中心页面。首先进入“持有基金”页面，点击上方“已购买”，投资者即可浏览自己已经持有的 REITs 基金基本情况，点击上方“已关注”，投资者即可浏览自己关注的 REITs 基金情况。同时也有最近相应的 REITs 新闻可供浏览。对于发行中的 REITs 基金，平台全程进行风控跟踪并设立一系列的信用增信机制，并实时发布 REITs 公告。投资者也可在此页面获取披露的信息，全方位的保障投资者权益。



图 1-12 砺金平台-个人中心-历史记录

在个人中心页面内，投资者可点击“历史记录”，即可浏览历史信息。查看申购过的 REITs 基金的序号、基金代码、基金名称、持有数量、基金价值、发行状态等。

个人中心					
个人中心	序号	日期	类型	内容	状态
-持有基金	001	2016-08-06	系统公告	恭喜您，您的砺金账号已成功开通，请尽...	已读
-历史记录	002	2018-09-02	分红提醒	您的编号为DAT511682的REITs基金到期...	已读
-信息提醒	003	2018-09-05	分红提醒	您的编号为GFA029238的REITs基金到期...	已读
-个人设置	004	2018-09-10	分红提醒	您的编号为XDS264276的REITs基金到期...	已读
-基本资料	005	2016-08-06	申购提醒	您关注砺金的2018年8月优先01REITs...	已读
-安全中心	006	2016-08-05	申购提醒	您关注砺金的2018年7月优先01REITs...	未读
	007	2016-08-04	申购提醒	您关注的砺金2018年7月优先02REITs...	已读

图 1-13 砺金平台-个人中心-信息提醒

在个人中心页面内，投资者可点击“消息提醒”，即可获取收到的信息。投资者可接收分红提醒、申购提醒以及系统公告等信息，并可获取相应信息状态。

砺金平台

首页 项目 新闻 个人中心

个人中心

持有基金
历史纪录
信息提醒
个人设置
基本资料
安全中心

* 客户编号: 0001
昵称: Home
真实姓名: 张伟
邮箱: 10086@qq.com
电话号码: 10086
证件类型: 居民身份证
证件号码: 322110199704

保存设置

关于我们 联系我们 加入我们 媒体报道 安全保障 新手引导 帮助中心 法律声明

版权所有: 东北财经大学 Forbes团队
更新日期: 2016-08-11

图 1-14 砺金平台-个人中心-基本资料

在个人设置页面，投资者可通过点击“基本资料”，查看并修改基本信息。在输入的基本信息无误后，点击下方的“保存设置”，即可将修改后的基本信息进行保存。

个人中心

个人中心
持有基金
历史纪录
信息提醒
个人设置
基本资料
安全中心

1. 登录密码
2. 支付密码
3. 安全中心

* 旧密码:
* 新密码:
弱 中 强
* 确认密码:

保存设置

图 1-15 砺金平台-个人中心-安全中心

在个人设置页面，投资者点击“安全中心”，即可跳转至安全中心页面。投资者可在此修改登录密码、支付密码等。在正确输入原始密码后，即可在对应输入框内输入新密码，并在确认密码框中再次输入新密码，以保证输入正确。修改完成后，点击“保存设置”即可将新密码进行保存。

点击“安全中心”后，即跳转至账户信息维护页面。如图所示：

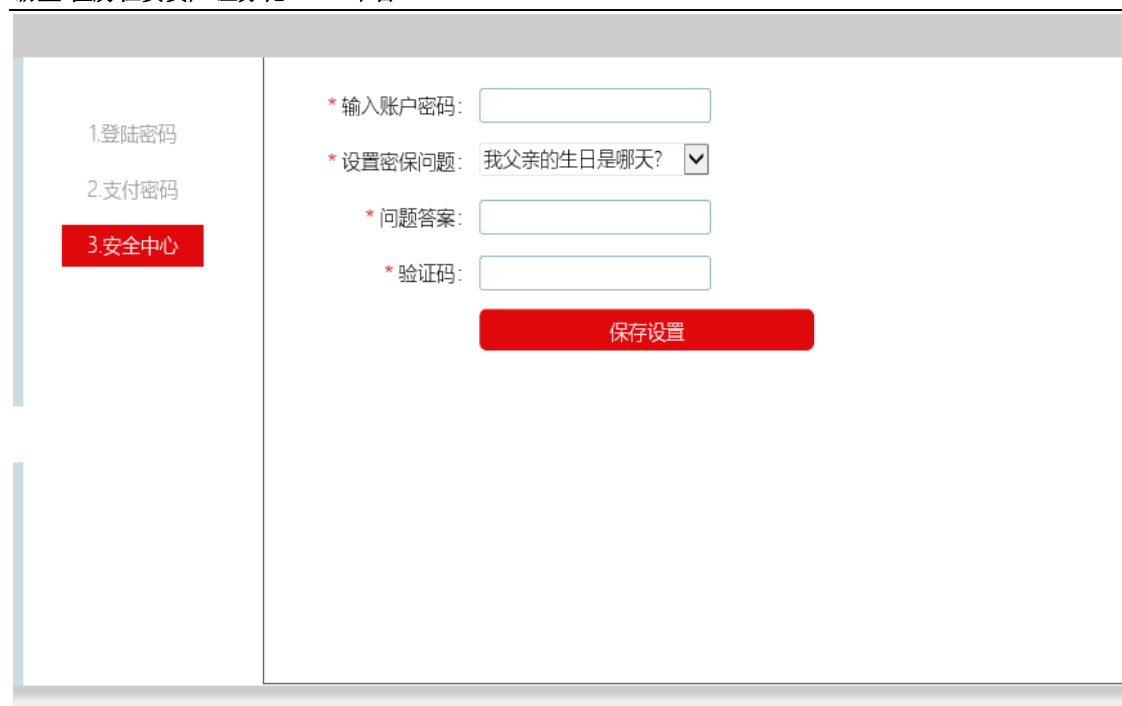


图 1-16 砺金平台-个人中心-安全中心

输入账户密码，即可设置密保问题，保障账户安全。同时点击验证码框，输入相应验证码。最后点击“保存设置”，即可完成操作。

附录 1：关于动态风险指数——财务风险指数、环境风险指数和 KMV（违约风险指数）的解释

1. 财务风险指数

通过分析企业财务状况预测企业在资金运转方面发生风险的可能性计算得出的企业指数与阈值进行比较，可将企业划分为财务健康、灰色地带、财务危机三类。

注：Z-score 即为财务风险指数

$$Z - \text{score 修正模型判别区间} \begin{cases} Z > 0.747048 & \text{财务健康} \\ -0.74173 < Z < 0.747048 & \text{灰色地带} \\ Z < -0.74173 & \text{财务危机} \end{cases}$$

2. 环境分析指数

通过分析企业周边环境变化(如平均租房价格、交通状况、娱乐设施)预测企业受宏观环境影响发生风险的可能性该指数以其变动趋势为标准，通过纵比判断风险状况。

3. 违约风险指数

通过分析企业市场价值波动预测企业在派发红利时发生违约的可能性，计算得到的企业违约率用于衡量企业违约风险。

附录 2：关于信用增信的五项措施——流动性支持、保证金机制、评级下调承诺、差额支付承诺的解释

1. 流动性支持

流动性支持： 设置流动性支持机构，在基金开放期为投资者提供流动性支持，保障投资者利益。

2. 保证金机制

为 REITs 基金设置保证金机制，根据风险评控，实时督促企业调整保证金规模，保障投资者权益。

3. 评级下调承诺

当出现优先级 REITs 份额评级下调时，规定企业收购全部优先级资产支持证券，保障投资者权益。

4. 差额支付承诺

当企业收益小于固定分红时，企业将分红与收益的差额支付给投资者。