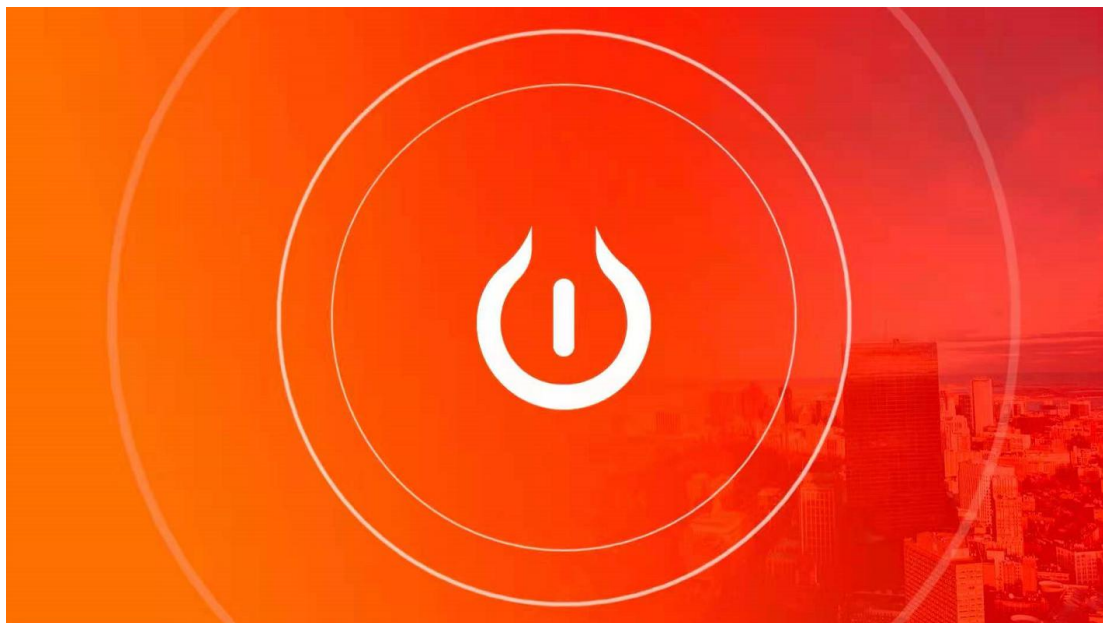


## 第八课 投资新贵：REITS 投资秘籍



PROGRESS OF  
ADVANCED COURSES  
**高阶课程成长进度**



## 第八课

# — 中国版的REITs值得参与吗? —



亲爱的同学你好，欢迎进入基金高阶课第 8 节课程的学习，从这节课开始我们将进入投资新贵篇的学习，在这个模块里我们将给大家介绍两类投资新贵，今天我们先来认识其中一个 REITS 基金

启牛

# REITs = “不动产信托基金”



启牛

## 香港的REITs

## 美国的REITs



REITS 基金也叫不动产信托基金，是一种专门投资房产的或者其他类型不动产的基金，在此之前我们最常听到的是香港的 REITS 或者美国的 REITS 产品，我们国家并没有公募 REITS 产品



不过在 2021 年 5 月 17 号，证监会联合沪深两市交易所，同时宣布批准了 9 家基金管理机构申报的基础设施公募 REITS，这也标志着我们国家首批公募 REITS 基金正式问世，普通老百姓也可以参与公募 REITS 产品投资了

# CONTENTS 目录

1

揭开公募REITs  
产品的神秘面纱

2

投资前先了解REITs  
基金的特点

3

普通人投资REITs  
基金的正确姿势



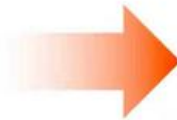
做一个新生的事物，公募 REITS 产品是否值得我们参与呢，风险和收益如何，如果你想参与的话，又该如何选择，这节课我们就带着大家来认识一下这个投资新贵，REITS 基金的全称叫做不动产信托基金



以不动产为基础，发行收益凭证的做法，叫做**不动产证券化**



低流动性的不动产



高流动性的证券



他和我们前面学过的债券型基金和股票型基金有着很大的区别，债券基金和股票基金的主要投资方向是债券股票这类有价证券，而 REITS 的主要投资方向是房地产，高速公路科技园区



这类的不动产，接下来我们先通过一个案例来了解一下公募瑞思产品是如何做投资的



话说开发商老王刚开了一栋叫亿达广场的大楼，大楼盖好后对外出租，老王每个月都有固定的租金回报，日子过得很是舒心，但是老王并不是一个目光短浅的人，而是一心想着把生意做大，不久，他又在其他城市买了一块地皮，想再开发一个商业地产项目，但是自己的钱全部用于建设亿达广场了，而易达广场也不是说卖就卖这可愁坏了老王

住在亿达广场附近的村民看到了老王把他们原来做庄稼的地方盖成大楼之后有源源不断的租金收入，很是羡慕，村民们也想投资商业地产，然后像老王一样躺在家里收租，但是自己口袋里的钱可能仅购买几块砖头，距离投资商业地产的门槛还差着十万八千里呢，这时候专业的 REITS 基金管理人就站出来说话了

要不让我用亿达广场作为底层资产来发行 1 万张凭证吧，每张凭证对应着一份大楼的租金收

入权益，我们可以称它为收益凭证，想投资商业地产的村民，只要花钱买收益凭证，就能得到大楼的租借收益，凭证不能退还，如果有人需要用钱，可以把自己持有的凭证转让给其他人

然后我们再把大家聚在一起，买凭证的钱给老王继续开发新的商业项目，一栋大楼很少有人能买得起，但是一张凭证大部分老百姓都能买得起，大家一听都觉得这个想法不错，老师在这里要敲一下黑板，重要的知识点要来了，这里我们把以商业不动产为基础发行收益凭证的做法叫做不动产证券化，通过用这种方法把低流动性的不动产转化成了高流动性的不动产知识证券，而 REITS 基金就是把大家小额的钱募集起来之后，购买不动产知识证券，通过这种方式，普通人就实现了间接投资不动产躺着收租的目的，同时还解决了原来的不动产持有人老王的资金需求问题，可谓是一举两得，除了该大楼可以发行收益凭证外，比如在修建高速公路、修建产业园区或者是物流仓储园区的时候，都可以以这些基础设施建设为基础发行收益凭证，对于这类主要投资基础设施建设的基金，我们称为基建类 REITS

【本次发行的9只REITs基金】



	基金代码	基金名称	基础设施项目类型	管理公司	原始权益人
上 交 所	508000	华安张江光大园REIT	产业园	华安基金	上海光全投资中心 光控安石（北京）投资管理有限公司
	508001	沪杭甬杭徽REIT	收费公路	浙江浙商证券资产	浙江杭甬南高速公路 杭州市交通投资集团 杭州市临安区交通投资 杭州余杭交通集团有限公司
	508006	富国首创水务封闭式REIT	污水处理	富国基金	北京首创股份有限公司
	508027	东吴苏园产业REIT	产业园	东吴基金	苏州工业园区科技发展有限公司 苏州工业园区建屋产业园开发有限公司 苏州工业园兆润投资控股集团有限公司
	508056	普洛斯仓储REIT	仓储物流	中金基金	普洛斯中国控股有限公司
深 交 所	180301	红土创新盐田港REIT	仓储物流	红土创新基金	深圳是盐田港集团有限公司
	180801	首钢绿能	生物发电	中航基金	首钢环境产业有限公司
	180201	平安广交投广河高速REIT	收费公路	平安基金	广州交通投资集团有限公司
	180101	招商蛇口产业园	产业园	博时基金	招商蛇口工业区控股股份有限公司

在国内房租不炒依然是房地产调控政策的主基调，所以国内的瑞士基金有明确的规定，是禁止投向商业地产或者住宅项目的，本次货币的 9 只类似基金，都是投资基础设施建设领域的，其中有三只是投资政府产业园的，有两只是投资高速公路的，有两只是投资仓储物流园区，还有两只是投资环保产业，比如污水处理，生物发电等等，根据规定类似基金投资不动产收益凭证的比例不少于 80%



剩余的 20% 的基金可以购买比较安全稳定的债券，假如你买了一支投资高速公路的 REITS，基金 80% 的钱是投资的高速公路，基金的主要收益来源就是收取的过路费，通过买基金的方式你相当于承包了一个高速公路收费站，每过一辆车你都会得到一部分的收益，仔细想想这种感觉是不是还挺爽的呢？

好了，该醒醒了，同学们先不要沉迷于收租的美梦，我们要下课了，这一小节我们认识了什么是 REITS 基金，以及首批具有中国特色的基建类 REITS，下一小节，我们就来了解一下 REITS 基金的特点，这样你投资起来才会更加放心



上一小节我们认识了什么是 REITS 基金,这一小节我们再来认识一下国内公募 REITS 基金的特点

1、项目筛选标准严格，国内首批瑞士基金的投资对象是基础设施建设项目，基金的收益来源也是这些基础设施项目产生的收益，为了保证投资者的投资收益，REITS 基金在筛选投资项目的时候非常严格



〔项目筛选标准严格〕

启牛

REITs

基础设施建设

产生收益



启牛

下节预告：

REITs基金的特点



〔二家高速公路项目〕

启牛



广河高速



杭徽高速浙江段



赚通行费分红和广告费

【项目筛选标准严格】



• 项目要经营 **3年** 以上

• 产生持续稳定的 **现金流**



【本次发行的9只REITs基金】



	基金代码	基金名称	基础设施项目类型	管理公司	原始权益人
上交所	508000	华安张江光大园REIT	产业园	华安基金	上海光全投资中心 光控安石（北京）投资管理有限公司
	508001	沪杭甬杭徽REIT	收费公路	浙江浙商证券资产	浙江杭甬高速公路 杭州市交通投资集团 杭州市临安区交通投资 杭州余杭交通集团有限公司
	508006	富国首创水务封闭式REIT	污水处理	富国基金	北京首创股份有限公司
	508027	东吴苏园产业REIT	产业园	东吴基金	苏州工业园区科技发展有限公司 苏州工业园区建屋产业园开发有限公司 苏州工业园兆润投资控股集团有限公司
	508056	普洛斯仓储REIT	仓储物流	中金基金	普洛斯中国控股有限公司
深交所	180301	红土创新盐田港REIT	仓储物流	红土创新基金	深圳是盐田港集团有限公司
	180801	首钢绿能	生物发电	中航基金	首钢环境产业有限公司
	180201	平安广交投广河高速REIT	收费公路	平安基金	广州交通投资集团有限公司
	180101	招商蛇口产业园	产业园	博时基金	招商蛇口工业区控股股份有限公司

【本次发行的9只REITs基金】



	基金代码	基金名称	基础设施项目类型	管理公司	原始权益人
上交所	508000	华安张江光大园REIT	产业园	华安基金	上海光全投资中心 光控安石（北京）投资管理有限公司
	508001	沪杭甬杭徽REIT	收费公路	浙江浙商证券资产	浙江杭甬高速公路 杭州市交通投资集团 杭州市临安区交通投资 杭州余杭交通集团有限公司
	508006	富国首创水务封闭式REIT	污水处理	富国基金	北京首创股份有限公司
	508027	东吴苏园产业REIT	产业园	东吴基金	苏州工业园区科技发展有限公司 苏州工业园区建屋产业园开发有限公司 苏州工业园兆润投资控股集团有限公司
	508056	普洛斯仓储REIT	仓储物流	中金基金	普洛斯中国控股有限公司
深交所	180301	红土创新盐田港REIT	仓储物流	红土创新基金	深圳是盐田港集团有限公司
	180801	首钢绿能	生物发电	中航基金	首钢环境产业有限公司
	180201	平安广交投广河高速REIT	收费公路	平安基金	广州交通投资集团有限公司
	180101	招商蛇口产业园	产业园	博时基金	招商蛇口工业区控股股份有限公司

原则上 REITS 基金所投资的项目要经营三年以上并且能够产生持续稳定的现金流，本次筛选的 9 个基础设施，建设项目中有三家是产业园，项目分别是深圳蛇口，上海张江和苏州工业园这三个产业园是我国顶级的产业园区，主要收益来源是租金收入,由两家环保处理，分别是首创水务和首钢绿能,前者是赚污水处理的钱，后者主要的收益来源是有机物，垃圾处理 and 生物质发电,此外还有两个高速公路项目，分别是广河高速和杭徽高速浙江段

### 二个仓储物流项目



盐田港



普洛斯



赚租金收益

### 三家产业园项目



深圳蛇口



上海张江



苏州工业园

〔 二家环保处理项目 〕

启牛



首创水务

赚污水处理的钱



首钢绿能

有机物垃圾处理 and  
生物质发电



〔 二家高速公路项目 〕

启牛



广河高速



杭徽高速浙江段



赚通行费分红和广告费

〔 二个仓储物流项目 〕

启牛



盐田港



普洛斯



赚租金收益



赚通行费分红和沿途的广告分红和沿途的广告费，还有两个仓储物流项目，盐田港和普洛斯也是主要赚租金，其中普洛斯是全球最大的物流基础设施开发和运营机构，在美国的主要业务是为亚马逊联邦快递等造仓库，转运中心。通过严格的筛选能够剔除掉很多不靠谱的投资项目，剩下的都是比较优质能够产生稳定现金流的，从而来保证 REITS 投资人的收益

2、原始权益人与投资人的利益深度绑定，原始权益人也就是基建项目的原始所有人，比如广州广和这支基金，它的投资方向是一条叫做广河高速的高速公路项目，广河高速的原始所有人是广州交通投资集团有限公司



## 特点二

### 〔原始权益人与投资人的利益深度绑定〕

#### 〔原始权益人与投资人的利益深度绑定〕



广州广河基金



广河高速



广州交通投资集团有限公司  
Guangzhou Communications Investment Group CO., Ltd

原始权益人的投资占比不少于

20%





## 原始权益人与投资人的利益深度绑定



原始权益人更有动力管理好项目，产生更好的分红回报

这家公司就是该项目的原始权益人，根据规定，原始权益人的投资占比不少于 20%，也就是广州交通投资集团投资这个项目的比例至少是 20%，通过这种方法让项目的原始权益人与普通投资者的利益绑定在一起，这样原始权益人更有动力把项目管理好，为投资者产生更好的分红回报

### 3、强制分红

## 强制分红



每年将收益的

# 90%

以现金红利方式回报给投资人

每年至少一次



公募 REITS 要求每年将收益的 90%以现金红利方式回报给投资人，每年至少一次，这样就避免了项目赚到了钱，但是不分给投资人的窘境，通过强制分红的方式，也保证了我们普通投资者的利益

4、风险可控收益稳定，风险和收益是普通老百姓在投资中最为关心的两点，现阶段大部分公募 REITS 产品，将风险等级定在中等风险，也就是 R3 级别，总体的风险收益特征介于股票和债券之间，另外从已经公布的基金招募说明书来看，9 支产品的预计现金分配率为 4%~12%之间，总体来说，风险可控，收益稳定，比较适合追求稳定收益的投资者

## 特点四

〔 风险可控, 收益稳定 〕

〔 风险可控, 收益稳定 〕

# 中等风险

〔 风险可控, 收益稳定 〕

## R3

股票

公募REITs

债券

〔 风险可控, 收益稳定 〕

启牛

公募REITs 预计现金分派率为

4%-12%

〔 风险可控, 收益稳定 〕

启牛

风险  
可控

收益  
稳定



总体来说 风险可控 收益稳定

5、流动性好，此外 REITS 基金的流动性也很好，虽然 REITS 基金的投资方向是不动产，但是 REITS 基金的流动性要远远好于不动产，如果你直接买不动产做投资想要转手的时候会非常困难，但是 REITS 基金不存在这样的问题，本次发行的这 9 只基金都是可以在上海证券交易所或者深圳证券交易所上市交易的

## 特点五

〔流动性好〕

〔流动性好〕



## 特点六

〔优化资产配置, 分散风险〕

〔优化资产配置,分散风险〕

启牛

公募REITs



股票

债券

〔优化资产配置,分散风险〕

启牛

对于家庭资产配置来说,资产的相关性越弱,越能有效分散投资中的风险。

〔优化资产配置,分散风险〕

启牛



公募REITs



上市之后你就可以像买卖股票在交易所里自由买卖,转让基金的份额,如果着急用钱就可以在证券交易所以内把自己持有的份额转让出去,非常方便

6、优化资产配置分散风险,作为市场全新的投资产品,公共 REITS 的头像基础设施建设,与债券、股票其他主流投资品种的相关性较低,对于家庭资产配置来说,资产的相关性越弱,越能有效分散投资中的风险,而公布 REITS 的出现,给国内的老百姓又提供了一个非常好的



资产配置途径，能够有效分散投资风险，通过了解 REITS 基金的这些特点，公募 REITS 基金有没有让你觉得眼前一亮呢，下一小节我们就来说，说普通投资者如何参与首批公募 REITS



上一小节，我们认识了 REITS 基金的特点,作为投资界的行为为资金还是比较亲民的，非常适合追求稳健收益的不同投资者，接下来我们来说，普通人的如何参与,首先是这 9 支基金该如何选择，根据我们之前去过了选基金的经验，选基金的时候可以参考基金管理人的从业年限和基金的历史业绩，但是对于国内刚出现的 REITS 来说并没有相关数据供我们参考，我可以跟着机构投资者的脚步以及通过基金公布的现金分派率进行筛选



REITS 基金的发售一共分为三个阶段，首先是战略配售，然后是网下发售，以及最后的网上公开发售

1年以上或者3年  
以上的锁定期

没有锁定期的限制

没有锁定期的限制



战略配售



网下发售



网上公开发售

机构投资者

普通投资者

紧跟专业机构投资者的脚步



锁定期

长期看好



**战略配售投资者的占比越高，说明基金更受机构投资者的认可。**



其中在这战略配售和网下发售阶段都是机构投资者在参与，网上公开发售的时候我们普通投资者才可以参与新基金的认购，参与战略配售的投资者和网下发售的投资者虽然都是机构投资者，两者还是有区别的，参与战略配售的投资者会有一年以上或者三天以上的锁定期，在锁定期内不能卖出，而参与线下发售和网上公开发售的投资者则没有锁定期的限制，因为有锁定期的存在战略配售的投资者，在投资的时候一定会深思熟虑，只有长期看好这个基金才会参与，所以我们就可以通过战略配售投资者参与的比例来判断，一般来说战略配售者的投资占比越高，就说明这只基金更是有机构投资者的认可，在这 9 只基金中有 4 只产品的战略配售比例比较高，分别是浙商证券沪杭甬高速 REITS 富国首创水务 REITS，中金普洛斯仓储物流 REITS 以及平安广州交投广河高速公路 REITS，这 4 只产品的初始战略投资者配售占比都在 70%以上

代码	基金简称	准予募集份额 总额（亿份）	原始权益人及关联方 初始战略配售占比	初始战略配 售占比	网下初始发售 份额占比	公众初始发售 份额占比	询价区间 （元/份）	网下认购份额 上限（亿份）
508000	华安张江光大园 REIT	5	20.00%	55.33%	31.27%	13.40%	2.78-3.20	1.5
508001	浙商证券沪杭甬 高速REIT	5	58.95%	74.30%	21.85%	3.86%	8.270-9.511	0.9
508006	富国首创水务 REIT	5	51.00%	76.00%	19.20%	4.80%	3.491-4.015	0.48
508027	东吴苏州工业园 区产业园REIT	9	30.00%	60.00%	32.00%	8.00%	3.558-4.094	1.8
508056	中金普洛斯仓储 物流REIT	15	20.00%	72.00%	22.40%	5.60%	3.70-4.26	3
180301	红土创新盐田港 仓储物流REIT	8	20.00%	60.00%	28.00%	12.00%	2.163-2.381	1.5
180801	中航首钢生物质 REIT	1	40.00%	60.00%	30.00%	10.00%	12.5-14.0	0.3
180101	博时招商蛇口产 业园REIT	9	32.00%	65.00%	25.00%	10.00%	2.10-2.42	2.25
180201	平安广州交投广 河高速公路REIT	7	51.00%	78.97%	16.03%	5.00%	12.471- 13.257	1.12

现金分派比率	2020	2021
浙商证券沪杭甬高速REIT	12.4%	10.5%
富国首创水务REIT	8.71%	9.13%
平安广州交投广河高速公路REIT	6.19%	7.2%
中金普洛斯仓储物流REIT	4.45%	4.48%



从机构投资者占比上来看，我们可以重点关注这 4 只基金，接下来我们还可以从收益上来对这 4 只基金做进一步的筛选，关注的指标就是基金的现金分派比率，前两年现金分派率比较高的是浙商证券高速 REITS，首年和次年的现金分派比率分别是 12.4%和 10.5%，其次是富国首创水务 REITS，首年和次年的分派比率分别是 8.71%和 9.13%，另外一个比较高的是平安广州交投广和高速公路 REITS，首年和次年的分派比率分别是 6.19%和 7.2%，通过分派比例的对比，我们可以进一步缩小筛选范围中，我们可以重点关注浙商证券高速 REITS，富国首创水务 REITS，平安广州交投广河高速公路 REITS，最后我们再来说说如何参与，对于普通投资者来说对两种参与方式，一种是在基金发行的时候直接参与新基金的认购，基金的发售时间集中在 5 月 31 日和 6 月 1 日，如果错过了信息的认购，还可以等 6:21 日直接上市之后，在证券交易所购买别人转让的基金份额

接下来我们来说一下，第二种方式，场内交易，在购买之前还要先开通基础设施权限才有购买资格，我们这里以中信建投的蜻蜓点金 APP 来看看如何开通购买权限，打开蜻蜓点金 APP 之后，点击业务办理，在业务办理模块点击开通公共基础设施基金



# 如何参与REITs基金

01



参与新基金的认购

02



基金上市之后  
购买别人转让的份额





## 第一步

打开“蜻蜓点金APP”



## 第二步

点击“业务办理”



## 第三步

点击  
“开通公募基金设施基金”



## 第四步

选开通的账户

勾选需要开通权限的股东账号  
每次仅能开通一个账号,可多次开通

〔 价格波动风险 〕



- 上市首日涨跌幅限制比例为30%
- 非上市首日涨跌幅限制比例为10%

〔 价格波动风险 〕



- 上市首日涨跌幅限制比例为30%
- 非上市首日涨跌幅限制比例为10%

避免追高买入

然后勾选需要开通权限的股东账号，可以开通了，开通之后在交易时间内就可以像买股票一样购买别人转让的基金份额，课程的最后老师这里要提示一下风险，基建 REITS 虽然稳健，但是在上市之后会存在价格波动的风险，根据规定，基础设施基金上市首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%，也就是说上市当天最大能够上涨或者下跌 30%之后会有 10%的涨跌幅限制，因为 REITS 基金的风险和收益处于股票和债券之间，REITS 基金的波动的幅度大概率也会处在股票和债券之间，想投资 REITS 的同学一定不要追高买入

## 课程回顾

COURSE REVIEW

- 01.揭开公募REITs产品的神秘面纱
- 02.投资前先了解REITs基金的特点
- 03.普通人投资REITs基金的正确姿势



好了，关于 REITS 基金的介绍就到这里，下节课我们再来认识另外一个投资新贵，QDII 基金咱们下节课见！

恭喜你完成本节课程

咱们下节课见