



王甲同：深度盘点中国公募REITs发行元年十大事件



文/新浪财经意见领袖专栏作家 王甲同 乔治



2021年已经过去，对于中国资本市场来说，无论从何种角度评判，公募REITs的上市发行均具有重大意义。自2020年4月30日，发改委和证监会联合发文推出中国版公募REITs以来，监管机构相继发布一系列文件，支持和鼓励公募REITs发展，搭建起公募REITs制度体系；拥有合适基础设施资产的企业积极申报REITs，力争将优质资产早日实现“IPO”；券商、公募基金、托管行和各中介机构都各司其职，通力合作，为REITs的发行上市贡献自己的专业和力量。经过一年多的努力，市场各界翘首以盼的公募REITs终于在5月份进行了发行募集，在6月21日于交易所上市交易，并在年底迎来第二批REITs的发行。如果说2020年是中国公募REITs推出的首年，那么2021年就是中国公募REITs的发行元年。这一年，必将在中国REITs发展史上留下浓重一笔。

回顾 2021 年，中国公募 REITs 除了上市发行外，还发生一系列重要事件。我们盘点这一年发生的十大重要 REITs 事件如下：

2021 年 5 月 24 日，首批 9 只基础设施公募 REITs 正式开始募集发行，接受网下投资者报价。机构投资者通过网下发行电子平台进行报价。在此之前，机构投资者需要进行网下询价投资者的身份认证，登录交易所询价平台进行询价申报测试，同时要提交资金规模证明、投资者适当性材料等文件。在通过合格投资者认证后，方可登录交易所投资者系统参与询价。

点评：制度体系搭建完毕，公募 REITs 正式推向资本市场

公募 REITs 作为一个全新的金融产品，被业界称为“资产 IPO”。要想将底层的基础设施类资产链接至资本市场，既要遵循现有的 IPO、公募基金、ABS 等制度框架，又要针对 REITs 的不同之处，做出创新和突破。为了保证 REITs 的顺利发行，监管层面发布了一系列的 REITs 专项文件，包括基金指引、审核关注事项、发售指引、尽职调查、运营操作、结算指引等等。同时还要进行投资者适当性审查、报价规则确定、报价和交易系统开发和调试等工作。网下询价工作的开展，也意味着整个业务体系搭建的完成。短短时间内完成这些事项，是监管机构全力推进 REITs 决心的展现，也是发行人、投资者、基金管理人、券商和中介机构等市场参与方共同努力的结果，这为今后公募 REITs 在我国顺利发展铺平了道路。

2021 年 6 月 21 日，首批 9 只基础设施公募 REITs 分别于沪深交易所正式上市，其中在深交所上市的 4 只 REITs 产品分别为广州广河高速 REIT、

红土创新盐田港 REIT、中航首钢生物质 REIT、博时招商蛇口产业园 REIT，合计上市流通规模超过 38 亿元；于上交所上市的 5 只 REITs 产品分别为富国首创水务 REIT、中金普洛斯 REIT、浙商沪杭甬 REIT、华安张江光大 REIT 和东吴苏园 REIT，合计上市流通规模超过 50 亿元。首批基础设施 REITs 项目包含垃圾处理及生物质发电、产业园区、收费公路、港口仓储和污水处理等 5 个类型，合计发行市值 314 亿元。

点评： 中国资本市场迎来第四大类资产

截至 2020 年，全球已经有 40 多个国家和地区形成了 REITs 市场，公募 REITs 底层资产是不动产，作为在长周期视角下具备相对高确定性的可观内部收益率的金融产品，属于除股票、债券、现金外的第四类大类资产。我国公募 REITs 的上市发行，意味着至此以后，中国资本市场也出现第四大类资产。从资金端来看，公募 REITs “亦股亦债” 的特性，对以银行理财子公司、保险、信托为主要代表的机构投资者来说具有较高的配置价值，有助于增加市场投资人的选择，提高投资组合收益；从资产端来看，基础设施公募 REITs 的推出有助于补行业短板，有效盘活存量资产、实现前期投资回收，形成存量资产和基础设施新增投资的良性循环，助力我国十四五经济高质量发展。

2021 年 7 月 2 日晚，国家发展改革委公布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点工作的通知》(简称 “958 号文”)，新规对原《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金试点项目申报工作

的通知发改办投资〔2020〕586号》（简称“586号文”）做了进一步的更新。

具体来看，“958号文”扩大了基础设施公募REITs的试点区域，由部分地区放开至全国范围（符合条件的均可申报）；同时扩大了资产范围，新增了保障性租赁住房、水利设施、景区资产等；明确了最低规模要求，原则上首发不低于10亿元，并新增可扩募不低于首发两倍规模的规模要求，此外“958号文”对公募REIT的申报路径、募集资金投向和中介机构的要求也做出了进一步的规定。

点评：REITs试点区域扩大至全国，类别也增加

“958号文”将公募REITs试点范围由之前的局部扩大至全国范围，鼓励全国范围内拥有优质基础设施项目的企业通过REITs盘活资产，鼓励募集资金进行再投资，形成基础设施领域投融资的良性循环。通过新增清洁能源基础设施、保障性租赁住房、旅游等行业领域，旨在助力盘活存量风电、光伏、水电等清洁能源项目，调动社会资金投资这一领域的积极性，对如期实现“碳中和”“碳达峰”目标提供支撑，同时引导更多社会资金投资租赁住房建设，解决大城市住房突出问题；新增旅游类，旨在解决重资产的旅游基础设施项目资金投入大、投资回收周期长、融资工具少的问题，加快旅游基础设施建设，推动实现旅游消费高质量发展。此外，本次增加的停车场项目、充电基础设施项目等，鼓励此类可产生稳定现金流的资产进行REITs，目的也是解决民众关心的民生类突出问题。在此基础上，

发改委鼓励资产储备丰富、体量较大的发起人拿出优质资产进行 REITs，并鼓励后续将资产装入 REITs 进行扩募操作。

10月29日，光大理财有限责任公司（以下简称“光大理财”）首支公募 REITs 主题产品——阳光红基础设施公募 REITs 优选 1 号正式发售。该产品个人投资者起点金额为 1 元，机构投资者起点金额为 100 万元。该产品公募 REITs 的投资比例在 80%以上，采取基础设施公募 REITs 优选的投资策略，通过宏观研究自上而下分析经济周期和政策形式，并结合 REITs 个券进行配置分析。

点评：主投 REITs 理财产品，将拉开理财资金配置 REITs 的大幕

资管新规发布后，各类资管产品需要净值化管理，以往募集资金和投资资产期限错配的应用将不能为继。净值化管理后，理财资金的投向应该从重视“主体”转向重视“资产”，配置优质资产就成为理财资金的主要需求。由于公募 REITs 资产特性不同于债券，也不同于非标，其既有“固收”属性又有“权益”属性，再加上承载 REITs 的载体——公募基金的期限都长达几十年，如何实现短期限的理财资金与长期限的 REITs 进行有效匹配和协调，成为各家理财子公司的难点。在市场刚刚起步阶段，在广大民众还不了解公募 REITs，且在未来产品到期退出具有不确定性的情况，发行一只主投公募 REITs 的理财产品需要勇气。但可以预见，随着公募 REITs 市场扩容，老百姓对 REITs 的接受程度会越来越高，以 REITs 为投资主题的理财产品会越来越多。能让广大民众分享中国基础设施发展的红利，实

现共同富裕和民众财富的增值保值，也是国家推行 REITs 的目的之一。

2021 年 11 月 12 日，中金普洛斯 REIT 和中航首钢绿能 REIT 分别于沪深交易所发布 2021 年第一次派息公告，以现金分红方式对权益登记日（2021 年 11 月 16 日）登记在册的全体基金份额持有人进行派息分红。本次收益分配基准日为 2021 年 9 月 30 日。首钢绿能作为特许经营权项目的分红方案为每 10 份公募 REITs 份额分配 5.1541 元；中金普洛斯作为产权类项目的分红方案为每 10 份公募 REITs 份额分配 0.522 元。

点评：公募 REITs 投资人享受分红收益

基础设施公募 REITs 作为一种新的投资品种，兼具股性和债性的特点，并有强制分红的属性，在符合有关基金分红前提下，基金应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次。投资公募 REITs，其收益来源分为两部分：一部分是分红收益，一部分是二级市场增值收益。纵观国外成熟 REITs 市场，稳定的分红收益是投资者投资 REITs 的基础，也是投资收益重要组成部分。首批公募 REITs 在上市后不到半年时间内，就给投资者进行分红，提前兑现部分现金收益，使得投资者感受到 REITs 这种全新投资品种的特别之处，也有助于增强投资者继续关注和投资 REITs 的信心。同时，强制分红的制度，也是公募 REITs 对比债券投资和股票投资的优势，其相比较债券而言，具有“资产破产隔离”的优势，相比较股票，具有“强制分红”的优势。

2021 年 11 月 17 日，银保监会发布《关于保险资金投资公开募集基

基础设施证券投资基金有关事项的通知》，《通知》共 12 条，明确了保险资金投资基础设施公募 REITs 的机构资质要求，除应具备健全有效的内部控制体系和投资管理制度外，还对资产负债管理能力评估结果和综合偿付能力充足率提出了量化要求。《通知》指出保险资金投资的基础设施基金及投资于基础设施基金比例不低于 80% 的资产管理产品，应当纳入不动产类资产投资比例管理，同时还要求对投资基础设施 REITs 基金可能出现的重大风险事件进行防范。

点评：保险资金作为 REITs 主力投资者，开闸入市意义大

保险资金从基础资产类别方面偏爱不动产，从投资期限和稳定性方面偏爱长周期收益稳定的资产，公募 REITs 在这两方面都满足保险资金的需求。但由于公募 REITs 在我国是创新性金融产品，保险资金在投资公募 REITs 时面临资产属性界定、风险测评分类等问题，需要监管机构发文明确。银保监会此次发文，明确了保险资金可以投资公募 REITs，扩大保险资金可投资范围。同时，对于 REITs 市场而言，保险资金作为主力投资者，此次发文为其入市打开了闸门，增加了长期稳定的投资资金，有利于公募 REITs

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_35928

