



公用事业行业研究周报：公募
REITS 再迎税优利好 2022 年
开年以来净值平均涨幅超
17%



本周专题

1月29日，财政部、税务总局联合发布《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》，针对公募 REITs 资产重组及发行阶段的税收环节予以优化。本周，我们对中国基础设施公募 REITs 政策及项目收益进行梳理。

核心观点

公募 REITs 再迎税收利好，有望助力市场加速扩容？截至 2021 年底，共 11 个公募 REITs 项目发行上市，涵盖产业园区、高速公路、污水处理、仓储物流、垃圾焚烧发电等重点领域，共发售基金 364 亿元，其中用于新增投资的净回收资金约 160 亿元，可带动新项目总投资超过 1900 亿元。同时据发改委统计，目前全国正在实质性推进基础设施 REITs 发行准备工作的项目接近 100 个。

公募 REITs 税收政策出台，有望压低发行成本，进一步提高项目申报积极性。本次税收政策针对公募 REITs 资产重组及发行阶段的税收环节予以优化：①原始权益人免交资产重组阶段所得税，解决原始权益人的现金流压力和顺利推进项目实施；②企业自持部分不需要缴纳所得税，在解禁后对外转让时才需要缴纳；③税收政策自 2021 年 1 月实行，即已上市试点项目同样享受新税收政策。

公募 REITs 底层资产业绩稳健，2022 年开年以来基金净值涨幅超 17%？

公募 REITs 的收益主要分为分红收益和基金份额的价值增长两个部分，因此可从可供分配金额和基金净值涨幅两个方面进行观测其盈利能力。

公募 REITs 资产优异、业绩稳健。在首批 9 个公募 REITs 中，平安广州广河 REIT 等 6 个项目可供分配金额于 2021Q4 实现环比增长，其中平安张江光大 REIT 环比增速位居首位，高达 31.48%。而浙商沪杭甬 REIT、富国首创水务 REIT 等 3 个项目受区域疫情反复及业务属性等影响导致 2021Q4 可供分配金额环比有所下滑。

资产稀缺性推动溢价提升，生态环保标的收益率最优。REITs 与其他投资工具的相关系数较低，资产配置价值显著。国内公募 REITs 仅有 11 只标的，稀缺性进一步推动溢价提升，带动公募 REITs 标的净值持续增长。对比不同底层资产的 REITs 收益率，生态环保、仓储物流、产业园区、高速公路公募 REITs 基金净值自上市以来的涨幅分别为 67%、56%、53%、22%。

投资建议

公募 REITs 税收政策出台，有望大幅提高项目申报积极性。伴随公募 REITs 政策的陆续落地和制度的持续完善，公用环保领域部分存量资产有望通过 REITs 实现资产盘活。具体标的方面，污水处理标的建议关注【首创股份】、【渤海股份】，发电标的建议关注【深圳能源】。

风险提示：宏观经济风险，政策与税务风险，基础资产与财务风险，

发起机构风险，新冠疫情反复风险，流动性风险等。

关键词: 污水处理 物流 环保 疫情

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_37558

