

06 对投资者而言，对基础设施公募REITs投资的底层项目应该关注哪些要点？

与传统公募基金不同，公募REITs主要投资于基础设施项目，投资者在投资公募REITs过程中，应当主要关注基础设施项目运营情况。

- 1 产业园、仓储物流、数据中心等依托租赁收入的基础设施项目，应关注报告期内出租率、租约期限、租金价格、收缴率、承租人分布以及主要承租人资信状况（如有）。
- 2 收费公路、污水处理等依托收费收入的基础设施项目，应关注报告期内主要产品或服务价格、销售数量变动情况，使用者分布以及主要使用者资信状况（如有）。
- 3 关注运营管理安排，包括运营管理所涉事项的决策机制、项目运营安排、内部控制与风险管理制度和流程等。

07 基础设施项目涉及重大风险时，如何保障投资者的权益？

根据规定，基础设施项目涉及灭失风险、运营收入波动风险、不动产价格波动风险、关联交易、利益冲突风险和利益输送风险等重要风险的，基金管理人和资产支持证券管理人应当充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障投资者权益。

【免责声明】

本手册仅为投资者教育之目的，不构成任何投资建议。上海证券交易所力求本手册刊载的信息准确可靠，但对这些信息的准确性或完整性不作保证，亦不对因使用该等信息而引发或可能引发的损失承担任何责任。更多内容请浏览上交所投资者教育网站 (<http://edu.sse.com.cn>)、基础设施 REITs 专栏 (<http://www.sse.com.cn/reits/home/>) 或关注“上交所投教”微信公众号。



上交所投教公众号



上交所投教网站

指导单位： 中国证监会投资者保护局
Investor Protection Bureau of CSRC

主办单位： 上海证券交易所 SHANGHAI STOCK EXCHANGE  上海证券交易所投资者教育基地

地 址：上海市浦东新区杨高南路388号

投资者服务热线：4008888400

基础设施公募 REITs 投资修炼手册（二）

了解基础设施公募 REITs 项目审核

01 投资者应如何看待交易所对基础设施公募REITs上市和基础设施ABS挂牌条件的确认？

根据规定，基金管理人向交易所申请基础设施公募REITs上市确认、ABS管理人向交易所申请基础设施ABS挂牌条件确认。上交所进行的相关确认，不表明上交所对基础设施公募REITs的投资风险或者收益作出判断或者保证。在参与投资前，投资者应自主判断基础设施公募REITs的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

02 基础设施公募REITs业务的参与机构主要有哪些？

结合基础设施公募REITs产品的结构，该业务主要涉及如下市场主体：

- 1.原始权益人，即基础设施公募REITs持有的基础设施项目的原所有人。
- 2.基金管理人，负责管理基础设施公募REITs，对基础资产进行尽职调查，直接或委托外部管理机构对基础资产进行运营维护。
- 3.资产支持证券管理人，负责管理资产支持专项计划。
- 4.托管人，即为公募基金、资产支持专项计划提供资金保管服务的银行。
- 5.外部管理机构（若有），在基金管理人的聘请下负责基础设施日常运营维护、档案归集管理等工作。
- 6.财务顾问、会计师事务所、律师事务所、评估机构等专业机构。

03 基础设施公募REITs产品架构有哪些特点？

1 投资度集中

80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基础设施公募REITs通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权；

2 基金穿透持有基础设施核心权益

基础设施公募REITs通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利；

3 现金流稳定

基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的；

4 高比例定期分红

基础设施公募REITs采取封闭式运作，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。

04 在合规性方面，基础设施项目应当符合什么条件？

基础设施项目应当权属清晰，资产范围明确，原始权益人或其所属项目公司合法持有底层资产的财产权利。基础设施资产应当已完成竣工验收，规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记及其他应办理的前期各项工作手续完备。

05 基础设施项目运行应当符合什么条件？

- 1 具备成熟稳定的运营模式，运营收入有较好增长潜力；
- 2 运营时间原则上不低于3年，投资回报良好；
- 3 若为产业园、仓储物流、数据中心等依托租赁收入的基础设施项目，近3年总体出租率较高，租金收入较高，租金收缴情况良好，主要承租人资信状况良好、租约稳定，承租人行行业分布合理；
- 4 如为收费公路、污水处理等依托收费收入的基础设施项目，近3年运营收入较高或保持增长，使用者需求充足稳定，区域竞争优势显著，运营水平处于行业前列；
- 5 中国证监会和上交所规定的其他条件。

基础设施REITs示例图

