



首批基础设施 公募REITs 项目介绍



首批基础设施 公募REITs 项目介绍



上交所投教公众号



上交所投教网站

指导单位：中国证券监督管理委员会
主办单位：上海證券交易所
地址：上海市浦东新区杨高南路388号
投资者服务热线：4008888400



首批基础设施 公募REITs 项目介绍



首批基础设施 公募REITs 项目介绍



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
主办单位：上海股票交易所
地址：上海市浦东新区杨高南路388号
投资者服务热线：4008888400

首批基础设施 公募REITs 项目介绍



上交所投教公众号



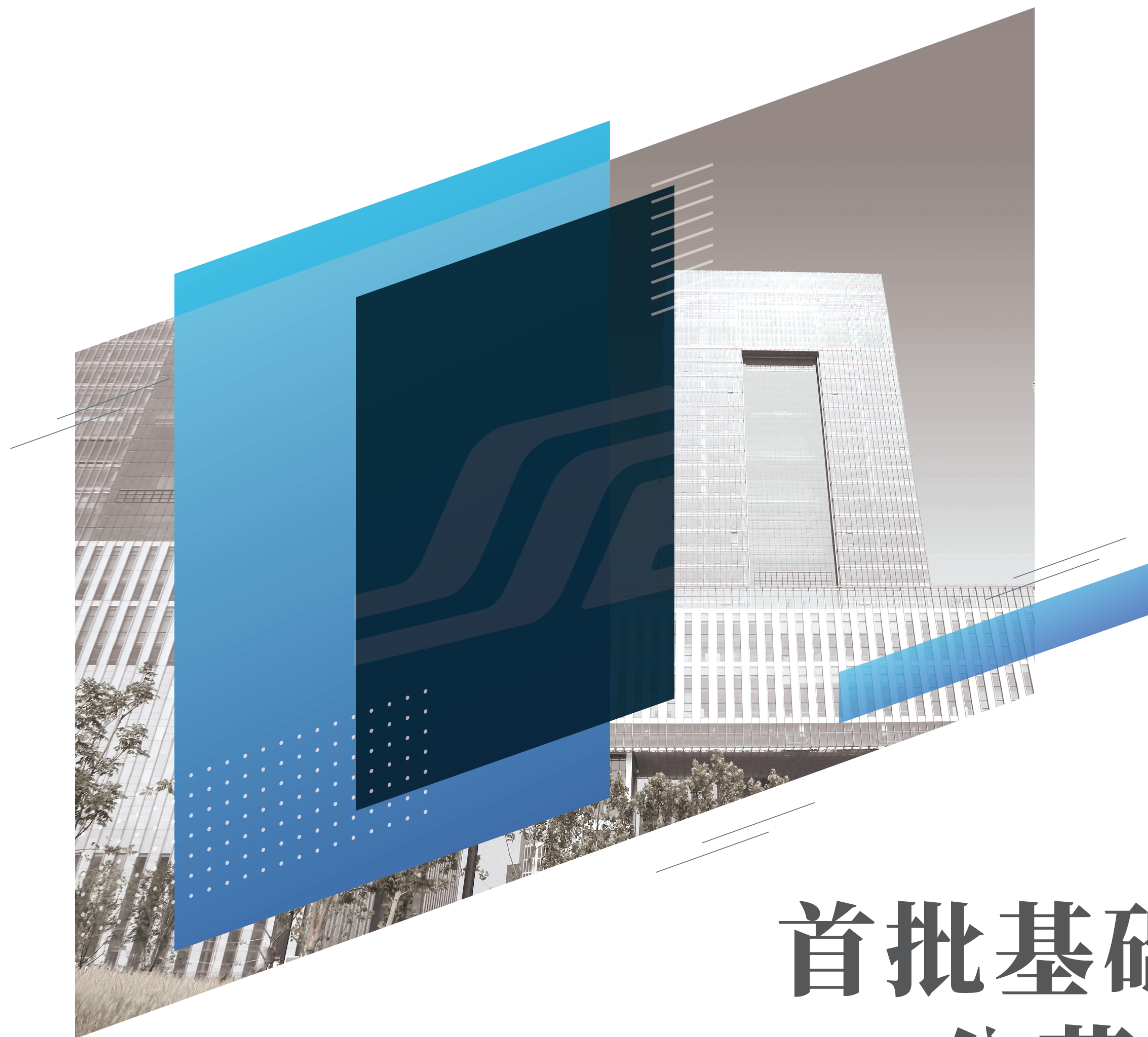
上交所投教网站

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

主办单位： 上海證券交易所  上海证券交易所
SHANGHAI STOCK EXCHANGE 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



首批基础设施 公募REITs 项目介绍



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  上海证券交易所
SHANGHAI STOCK EXCHANGE 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

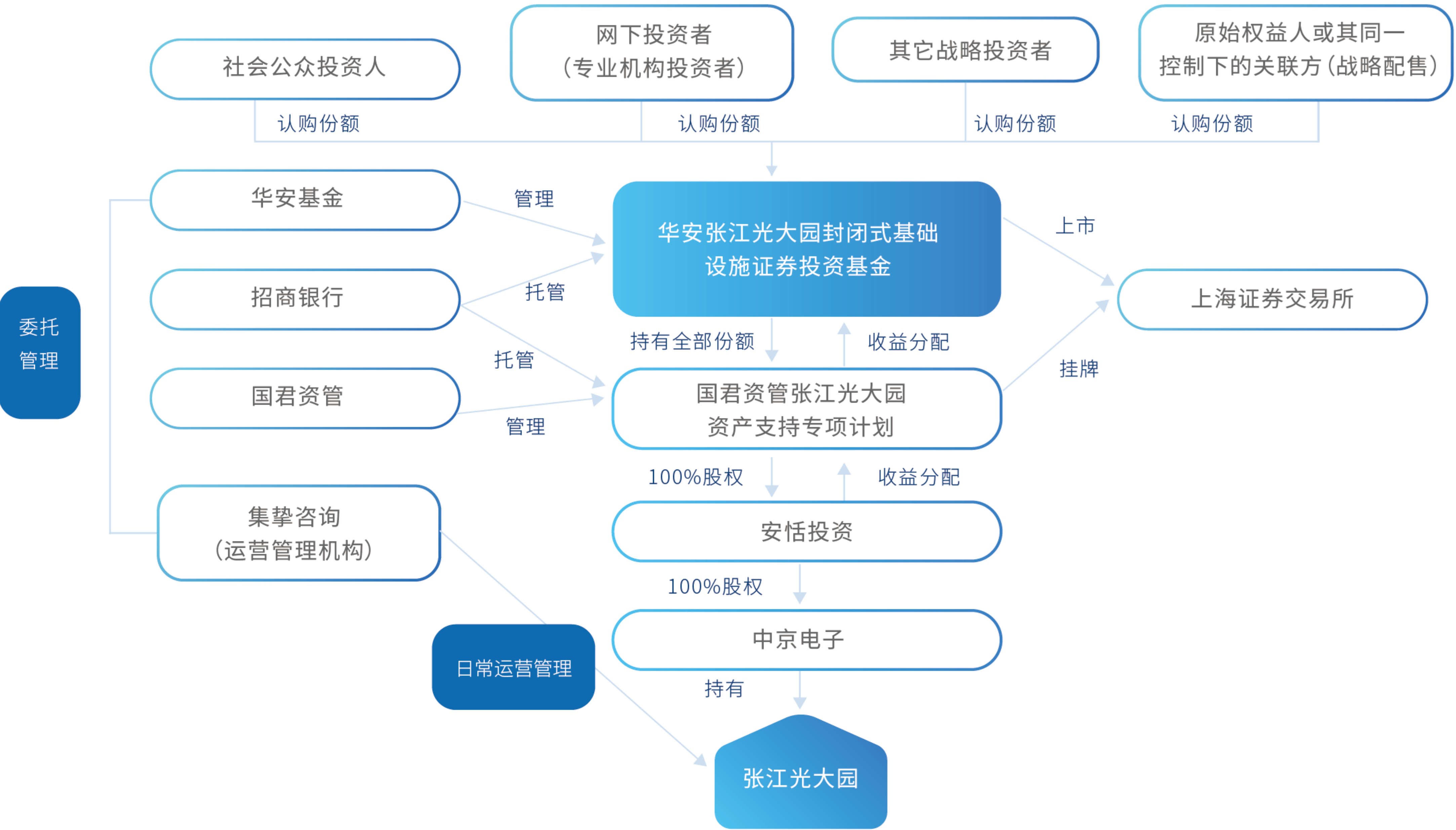
华安张江光大园

封闭式基础设施证券投资基金

基本情况及参与人概况

基本情况	
基金名称	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	国君资管张江光大园资产支持专项计划
基础设施类型	产业园区
基金存续期限	20年
专项计划期限	20年
基金发行规模	14.95亿元
基金认购价格	2.99元/份
原始权益人回收资金用途	张江集电以募集资金投资新的基础设施项目
基金投资标的	主要投资于国君资管张江光大园资产支持专项计划
原始权益人或其同一控制下关联方战配比例	20%
基金收益分配频率及分配比例	每年不得少于1次分配，分配比例不低于可供分配金额的90%
参与人概况	
基金管理人	华安基金管理有限公司
专项计划管理人	上海国泰君安证券资产管理有限公司
托管人	招商银行股份有限公司
财务顾问	国泰君安证券股份有限公司
原始权益人	上海光全投资中心(有限合伙) 光控安石(北京)投资管理有限公司
原始权益人实控人	上海张江集成电路产业区开发有限公司 光控安石(北京)投资管理有限公司
外部运营管理机构	上海集挚咨询管理有限公司

交易结构图



基础设施项目投资优势及概况

投资优势

✓ 主体优势

张江高科作为原始权益人(光全投资)的主要投资方,为张江光大园的业务开展提供了较好的资源、品牌、运营管理等多方面支撑。光大安石在境内不动产基金领域内,具备领先的资产管理能力及投资记录,是中国不动产资产证券化的主要推动者及创新者。

✓ 区域产业优势

张江光大园地处长三角,位于国家级高新技术园区张江科学城(张江高科技园区)核心位置,前沿战略产业入驻其中。历经多年发展,已形成了众多优势产业和重点园区,成为了多个专业领域的发展标杆。

✓ 运营管理优势

运营管理机构来源于原张江光大园的运营团队,运营团队架构完善、运营经验丰富。

基础资产介绍

张江光大园位于上海市浦东新区盛夏路500弄1-7号,分为1-6号项目工程及7号项目工程,占地面积20914.50平方米,总建筑面积为50947.31平方米,整体可租赁面积43487.84 平方米,已出租面积达99.5%。

项目属张江板块的优质园区,地理位置优越,交通便利,周边产业集聚效应良好。园区入驻企业主要来自于在线经济、集成电路、金融科技、先进制造业等产业,租户包括叮咚买菜、平安养老保险、微众银行等。



浙商证券沪杭甬杭徽高速

封闭式基础设施证券投资基金

基本情况及参与人概况

基本情况	
基金名称	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	杭徽高速资产支持专项计划
基础设施类型	高速公路
基金存续期限	20年
专项计划期限	预期到期日为2031年12月31日
基金发行规模	43.6亿元
基金认购价格	8.72元/份
原始权益人回收资金用途	用于新增固定资产投资，主要用于甬金高速金华段拓宽工程及临金高速公路临安至建德段工程。
基金投资标的	投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的80%；本基金的其他基金资产应当依法投资于利率债、AAA级信用债，或货币市场工具。
原始权益人或其同一控制下关联方战配比例	58.94%
基金收益分配频率及分配比例	按年分配，分配比例不低于可供分配金额的90%
参与人概况	
基金管理人	浙江浙商证券资产管理有限公司
专项计划管理人	浙江浙商证券资产管理有限公司
托管人	招商银行股份有限公司
财务顾问	中国国际金融股份有限公司
原始权益人	浙江沪杭甬高速公路股份有限公司 杭州市交通投资集团有限公司 杭州市临安区交通投资有限公司 杭州余杭交通集团有限公司
原始权益人实控人	浙江沪杭甬高速公路股份有限公司实际控制人：浙江省人民政府国有资产监督管理委员会 杭州市交通投资集团有限公司实际控制人：杭州市人民政府国有资产监督管理委员会 杭州市临安区交通投资有限公司实际控制人：杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室 杭州余杭交通集团有限公司实际控制人：杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理委员会办公室
外部运营管理机构	浙江沪杭甬高速公路股份有限公司

交易结构图



投资亮点及基础设施项目介绍

投资亮点

产品契合“十四五”期间国家战略导向，有助于推动实现交通强国战略部署，加快培育完整内需体系，建立现代财税金融体制。

高速公路公募REITs兼具股债属性，是优化资产配置的有效投资品种，为不同风险偏好的投资人提供更为丰富的资产配置标的。

依靠优良的地理位置，杭徽高速公路（浙江段）车流量和通行费收入保持良好增长，未来盈利前景良好。

原始权益人及运营管理机构经验丰富，持续运作资产上市平台，有利于实现优异长期业绩表现。

基础设施项目介绍

标的资产为杭徽高速公路（浙江段）昌昱段、汪昌段及留汪段，主线长度122.245公里，地处长三角，位于浙江省杭州市，是国家高速公路网的重要组成部分，也是浙江省公路网规划重要通道之一，是东南沿海通往华中、华东地区的主要通道。

杭徽高速公路（浙江段）沿线经过杭州市余杭区、临安区等经济发达地区，连接黄山和杭州两大著名旅游胜地，沿线地区旅游资源丰富，依靠优良的地理位置，杭徽高速公路（浙江段）车流量和通行费收入保持良好增长。



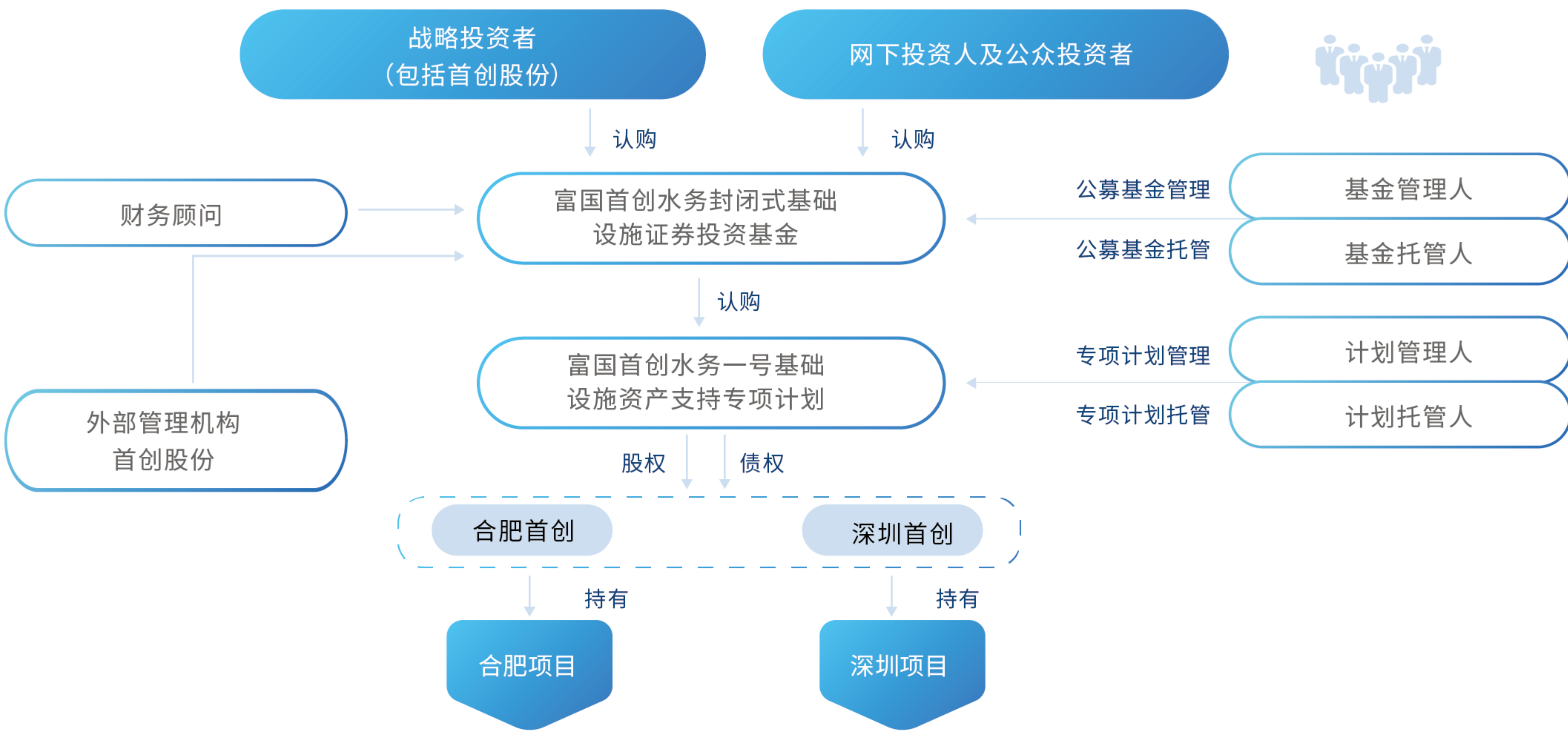
富国首创水务

封闭式基础设施证券投资基金

基本情况及参与人概况

基本情况	
基金名称	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	富国首创水务一号基础设施资产支持专项计划
基础设施类型	污水处理特许经营权
基金存续期限	基金合同生效日至2047年9月29日
专项计划期限	专项计划资产支持证券的预期到期日为2047年9月29日
基金发行规模	18.5亿元
基金认购价格	3.7元/份
原始权益人回收资金用途	固定资产投资
基金投资标的	初始募集资金扣除必要的预留费用后100%投资专项计划
原始权益人或其同一控制下关联方战配比例	51.00%
基金收益分配频率及分配比例	每年不得少于1次,分配比例不低于可供分配金额的90%
参与人概况	
基金管理人	富国基金管理有限公司
专项计划管理人	富国资产管理(上海)有限公司
托管人	招商银行股份有限公司
财务顾问	光大证券股份有限公司
原始权益人	北京首创股份有限公司
原始权益人实控人	北京市国资委
外部运营管理机构	北京首创股份有限公司

交易结构图



富国首创水务基础设施公募REITs核心价值

商业模式，往往决定产业的竞争格局

富国首创水务基础设施项目符合国家政策导向,为特许经营项目,具备一定的进入壁垒,基础资产包括深圳市福永、松岗、公明水质净化厂BOT特许经营项目及合肥市十五里河污水处理厂PPP项目2个子项目。

检验或印证投资决策的基石

污水处理收费和污水处理成本(电费、药剂费)价差是项目现金流来源核心。污水处理原则上由使用者付费,支付周期较为稳定;同时,行业成本刚性,毛利率较高,能实现稳定的盈利能力。本REITs的基础设施项目中,深圳项目污水处理服务费由深圳市水务局按月付费;合肥项目污水处理服务费由合肥市排水办按月付费,按年结算。



卓越高效的管理

全球知名大水务环境运营企业首创股份担任运营管理机构,资本经营与项目经营强强联合,实现良好的项目治理及充分的信息披露。



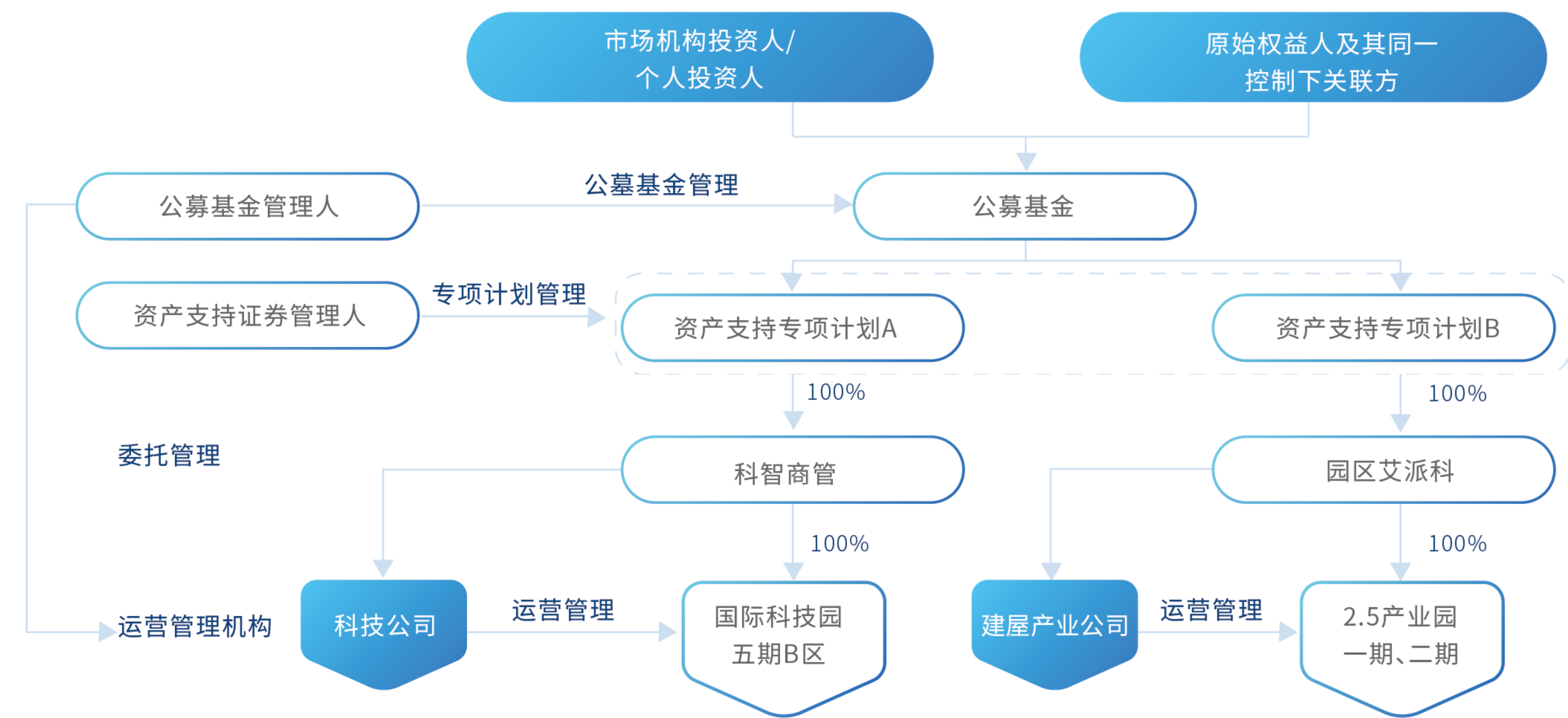
东吴苏州工业园区产业园

封闭式基础设施证券投资基金

基本情况及参与人概况

基本情况	
基金名称	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划 东吴-苏州新建元2.5产业园资产支持专项计划
基础设施类型	产业园区
基金存续期限	40年
专项计划期限	40年
基金发行规模	34.92亿元
基金认购价格	3.88元/份
原始权益人回收资金用途	拟定使用范围包括但不限于研发地块项目、现代服务产业园A地块、汇智湾项目、苏宿智能制造产业园、生物医药产业园三期、BT+IT融合创新中心项目、微软二期项目、生物医药产业园四期、生物医药产业园五期和现代服务广场项目共10个基础设施项目的开发建设。
基金投资标的	初始募集资金100%投资于东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划和东吴-苏州新建元2.5产业园资产支持专项计划。
原始权益人或其同一控制下关联方战配比例	40.00%
基金收益分配频率及分配比例	本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于1次。自本基金成立之日起前2个自然年度,应当将100%经审计年度可供分配利润以现金形式分配给投资者。
参与人概况	
基金管理人	东吴基金管理有限公司
专项计划管理人	东吴证券股份有限公司
托管人	招商银行股份有限公司
原始权益人	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司 苏州工业园区科技发展有限公司
原始权益人实控人	江苏省苏州市人民政府工业园区管理委员会
外部运营管理机构	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司 苏州工业园区科技发展有限公司

交易结构图



基础设施项目概况

苏州工业园地处长三角腹地, 交通便捷。作为国内前列的国际经开区, 苏州工业园聚焦国家高新技术行业,连续5年蝉联国家级经开区综合考评榜首, 在国家级高新区排名居江苏省第一位。2020年, 园区实现高新技术企业产值2610.97亿元, 占规模以上工业总产值的51%。

此次拟入池的两处基础设施项目资产为苏州国际科技园五期B区及2.5产业园一期、二期, 是苏州工业园区信息技术、人工智能等国家重点打造的高新技术产业的核心载体, 产业特征显著, 未来发展向好。

其中, 苏州国际科技园五期B区位于苏州市工业园区星湖328号, 处苏州工业园区独墅湖科教创新区板块, 是苏州市科技创新、知识创新和企业孵化的重要载体, 是苏州工业园区第一家新兴产业载体。



苏州2.5产业园一期、二期项目位于江苏省苏州市苏州工业园区东长路88号, 处于苏州工业园区高端制造与国际贸易区板块, 是苏州工业园区“积极培育新兴产业增长点”的重点项目。目前, 已吸引了包括IBM、TE、Baxter、泛博等多家世界500强及行业巨擘入驻, 产业发展方向涵盖IT、电子器件、医疗器械等为园区制造业服务的主导产业。



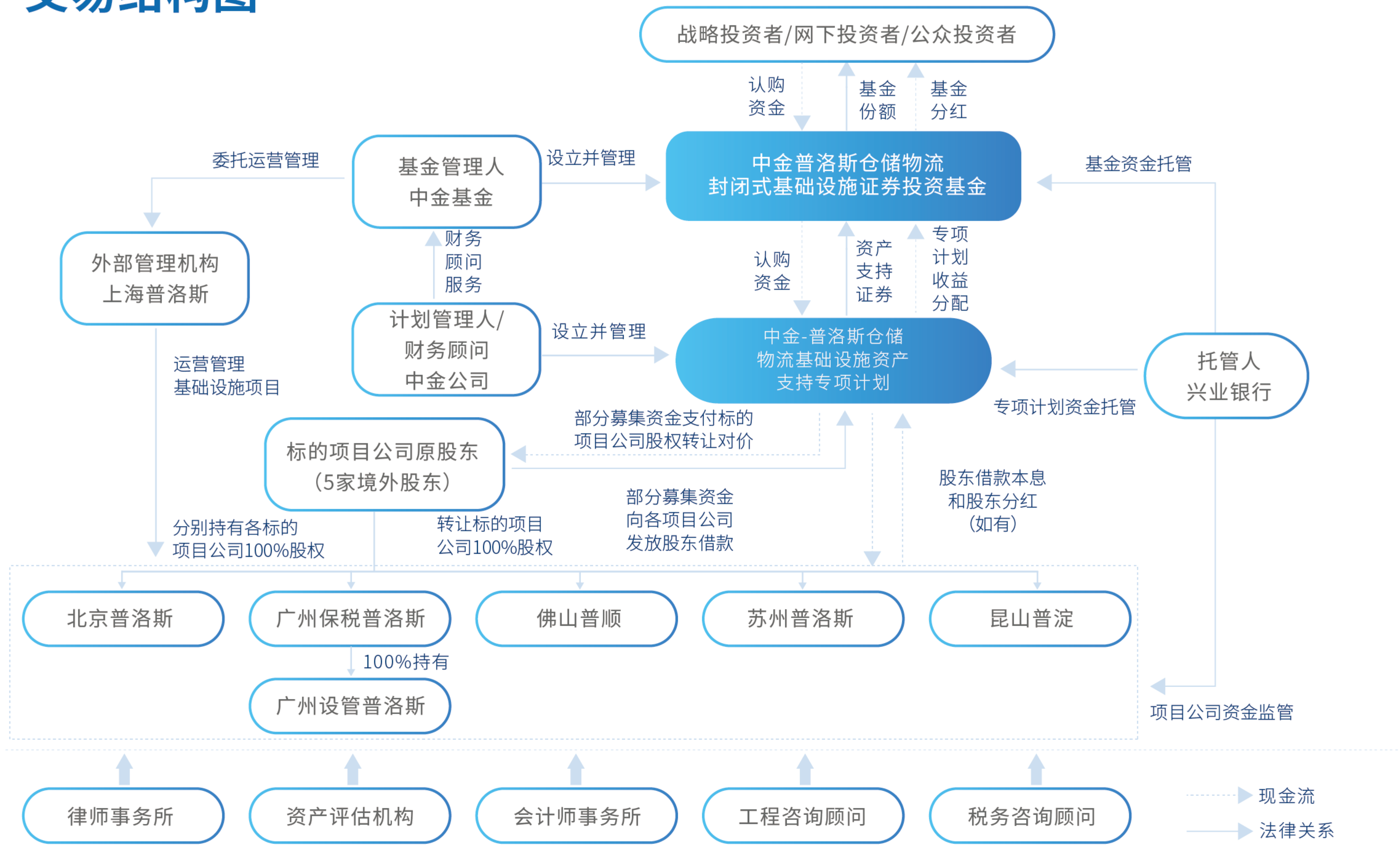
中金普洛斯仓储物流

封闭式基础设施证券投资基金

基本情况及参与人概况

基本情况	
基金名称	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划
基础设施类型	物流仓储
基金存续期限	50年
专项计划期限	50年
基金预计发行规模	58.35亿元
基金认购价格	3.89元/份
原始权益人回收资金用途	原始权益人普洛斯中国获得项目公司转让对价后拟在全国性商贸物流节点城市,如制造业较强,第二产业总产值高,交通枢纽城市、物流业增加值大的城市以及区域性商贸物流城市(主要布局电子商务发达的城市群如长三角、京津冀和成渝城市群)进行现代仓储及其他基础设施的投资。
基金投资标的	募集资金100%投资于中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划
原始权益人或其同一控制下关联方战配比例	20.00%
基金收益分配频率及分配比例	按每年不少于1次分配,分配比例不低于可供分配金额的90%
参与人概况	
基金管理人	中金基金管理有限公司
专项计划管理人/财务顾问	中国国际金融股份有限公司
托管人	兴业银行股份有限公司
原始权益人	普洛斯中国控股有限公司
原始权益人实控人	GLP Pte. Ltd (“普洛斯集团”)
外部运营管理机构	普洛斯投资(上海)有限公司

交易结构图



投资亮点及基础设施项目介绍

投资亮点

仓储物流园区资产运营模式清晰、标准,现金流收益稳定是基础设施领域的理想资产类型之一。近几年,受到国内消费和零售销售的带动,中国的高标仓储物流基础设施市场需求持续上升,发展空间巨大。

本REITs基础设施项目资质优异,位于北京、广东、江苏等核心集散地,平均出租率高,租户优质,现金流来源分散,市场化运营程度高。

原始权益人普洛斯中国拥有15年以上现代仓储行业开发运营经验,是中国境内最大的现代物流及工业基础设施提供商和服务商,具备显著的行业竞争优势。

外部管理机构上海普洛斯深耕中国市场,专注现代仓储的经营和管理,拥有强大的网络及卓越的运营能力。

基础设施项目情况

拟入池资产覆盖北京、长三角、大湾区等区域,主要包括7个物流园。

- 普洛斯北京空港物流园**
普洛斯北京空港物流园位于北京市三大物流基地之一的顺义空港物流基地。
- 普洛斯北京通州光机电物流园**
普洛斯通州光机电物流园位于北京市东南部的中关村科技园·光机电一体化产业基地。
- 普洛斯淀山湖物流园**
普洛斯淀山湖物流园位于上海西大门——昆山淀山湖镇。
- 普洛斯苏州望亭物流园**
苏州望亭普洛斯物流园坐落在江苏省规划的16平方公里的苏州望亭国际物流园内。
- 普洛斯增城物流园**
普洛斯增城物流园位于以广州本田新塘生产基地及其零部件生产为中心的广州(东部)汽车产业园。
- 普洛斯顺德物流园**
普洛斯顺德物流园位于日系汽车制造业密集的顺德科技工业园A区,处于广州南沙经济技术开发区地界内。
- 普洛斯广州保税物流园**
普洛斯广州保税物流园位于广州保税区的主入口处。

