

---

# REITs 操作实务与案例分析

讲师：雷勋华 时长：2天

## 课程收益

- ◇ 了解 REITs 的概念及分类
- ◇ 了解公募 REITs 的分类及产品特征
- ◇ 掌握私募 REITs 操作实务
- ◇ 掌握公募 REITs 项目及基础资产要求
- ◇ 掌握公募 REITs 交易结构、股债比结构搭建及股权转让应注意的问题
- ◇ 掌握公募 REITs 的估值方法、定价机制与流程，以及几个典型行业的估值分析
- ◇ 掌握公募 REITs 的治理结构
- ◇ 掌握公募 REITs 的扩募机制、融资方案、并表等特殊机制安排
- ◇ 通过多个公募私募 REITs 案例进行讲解

**课程对象：**公司股东、董事长/副董事长、董事、监事、经理/副经理、董事会秘书、投资总监、风控总监、财务总监、审计总监、投资经理、风控经理、财务经理、审计经理、证券事务代表/IRM 人员、项目经理、风控人员、财务人员、审计人员、公司其他管理人员；投行人员、会计师、律师、资产评估师；资产管理机构人员、政府从业人员、金融机构从业人员、财务顾问机构人员、资本爱好者等

**课程特色：**案例多，互动环节多，咨询式授课，实战派风格，追求“落地”文化

## 课程大纲

### 模块一 REITs 的概念与分类

- 什么是 REITs
- REITs 在中国的发展
- 公募 REITs 与私募 REITs 比较
- 产品 6 大特征

### 模块二 私募 REITs 操作实务

- 私募 REITs 交易结构
- 私募 REITs 操作流程
- 私募 REITs 涉及的资产重组
- 私募 REITs 的管理
- 私募 REITs 的扩募机制与储架发行机制

【案例分析】

### 模块三 公募 REITs 政策要点及审批流程

- 公募 REITs 政策要点
  - 基础资产有哪些
  - 基础设施资产支持证券由谁来发行
  - 谁来发行公募 REITs 基金
  - 公募 REITs 基金有何要求
  - 基础资产现金流
  - 发改委职责
- 审批流程

- 
- 项目准入与推荐（发改委）
  - 基金审批与注册（证监会）
  - 基金发售与上市

## 模块四 公募 REITs 发行实务

- 基础设施项目应满足的条件
  - PPP 项目应满足的条件
  - 公募 REITs 交易结构
  - 操作流程
  - 股债比结构
    - 什么是股债比结构
    - 为什么要搭建股债比结构
    - 如何搭建股债结构
  - 股权转让应注意的问题
    - 国有企业股权转让
    - 特许经营或 PPP 类项目股权转让
  - 土地使用权及构筑物建筑物转让应注意的问题
    - 拥有土地使用权的非 PPP（含特许经营）类项目
    - 拥有土地使用权的 PPP（含特许经营）类项目
    - 不拥有土地使用权的项目
- 【案例分析】

## 模块五 公募 REITs 估值与定价

- 估值方法
  - 收益法
  - 市场法
  - 成本法
- 公募 REITs 估值方法选择
- 定价机制与流程
- 产业园估值分析
- 数据中心估值分析
- 经营性高速公路估值分析

## 模块六 公募 REITs 治理结构

- 基金份额持有人大会
  - 一般决议
  - 特别决议
- 公募基金管理人
- 专项计划管理人
- 运营管理机构

## 模块七 公募 REITs 特殊机制安排

- 公募 REITs 扩募机制
  - 扩募条件
  - 扩募程序
  - 扩募定价
  - 其他事项
- 公募 REITs 融资方案
  - 现行融资及杠杆规定

- 
- 融资方案规划
  - **并表**
  - 并表与出表
  - 并表设计