
REITs

REITs

REITs

表 1 中国公募 REITs 外部借款情况

项目	浙商证券沪杭甬杭徽高速	平安广州交投广河高速公路	华夏中国建交高速公路	博时招商蛇口产业园	建信中关村
期限	1 年	15 年	15 年	5 年	15 年
借款类型	流动性资金借款	固定资产借款	固定资产借款	并购抵押借款	经营性物业借款
借款对象	浙江省交通投资集团财务有限责任公司	工商银行	中信银行	招商银行	交通银行
	借款利率	4.35%	5.26% (5.26% LPR 下浮 10%)	3.43% (3.43% LPR 下浮 10%)	5.26% (5.26% LPR 下浮 10%)
抵质押	无	无	无	股权质押 + 不动产抵押	不动产抵押
借款金额	5 亿元	10 亿元	3.5 亿元	3 亿元	4.61 亿元
外部借款 / 基金净资产	11.9%	11.2%	18%	14.4%	17.7%
前 3 年还本	5 亿元 (100%)	4782 万元 (5%)	2100 万元 (6%)	300 万元 (1%)	200 万元 (0.4%)
前 5 年还本	—	1.5 亿元 (15%)	5600 万元 (16%)	3 亿元 (100%)	450 万元 (1%)
前 7 年还本	—	2.8 亿元 (28%)	9100 万元 (26%)	—	2600 万元 (6%)

数据来源：REITs 年报、季度报、笔者整理。

“

”

REITs

“

”

REITs

-