

不动产投资信托基金 REITs

(Real Estate Investment Trusts , REITs) 又称房产信托、地产信托；是一种类似封闭式共同基金，但投资标的物为不动产的投资工具。不动产投资信托由美国国会于1960年创造，主要是借由不动产的证券化及许多投资人的资金集资，使没有庞大资本的一般投资人也能以较低门槛参与不动产市场，获得不动产市场交易、租金与增值所带来的获利。同时投资人又不需要实质持有不动产标的，并可在证券市场交易，因此市场流通性优于不动产。不动产投资信托的特点是信托主要收入来自租金，因此收益较为稳定，而信托亦必须将未来绝大部分的盈馀用作派息。

不动产抵押贷款证券MBS

(Mortgage-backed security , MBS) ，资产抵押债券的一种，将以不动产为抵押的贷款证券化后，以打包形式在市场上交易的工具。

商业地产抵押贷款支持证券CMBS

(Commercial mortgage-backed security , CMBS) ,商业地产抵押贷款。由于商业地产的独特属性，CMBS比住宅地产抵押贷款支持证券 (RMBS) 更为复杂，波动性也更强。

住宅地产抵押贷款支持证券 RMBS

(Residential mortgage-backed security , RMBS) 是一种打包协议形式的金融产品。投资人从该种产品中所取得的现金收益是由购房者根据相应的贷款协议支付的本息来支持的。作为融资工具的一种，它由抵押贷款的放贷人 (Originator) 所建立；所涉及到的每一支贷款之间并不存在交叉抵押（这是因为从彼此独立的购房者处获取交叉抵押的许可是做不到的），而是将各个购房者所偿付的款额共同汇集在一个按揭池里，并以瀑布结构 (waterfall) 的形式按照一定优先顺序将这些款额支付给投资者，投资者对能够收到款项的确信正是建立在这种瀑布结构的基础之上。

。

资产证券化

资产证券化是指以基础资产未来所产生的现金流为偿付支持，通过结构化设计进行信用增级，在此基础上发行资产支持证券 (Asset-backed Securities , ABS) 的过程。

根据底层资产的不同，房企涉及的ABS主要有四种，供应链ABS、购房尾款ABS、物业收费权ABS、租金类ABS。

具体而言，供应链ABS的底层资产是上游供应商因提供货物或服务、承包工程等对核心房企形成的应收账款债权；购房尾款ABS由房地产开发商发起，以应收购房者的购房尾款为底层资产；物业收费权ABS由物业公司发起，以物业费收入为底层资产；租金类ABS以酒店、办公楼寓或商铺的收入为底层资产，交易结构主要有两种，涉及标的物业股权转让的类Reits和以信托受益权等为基础资产的CMBS，类Reits是由私募基金持有物业股权，构建过程中涉及私募基金份额的投资和转让，表现出Reits权益投资的特征，CMBS中专项计划并不持有物业公司股权，但可质押未来物业收入、抵押商业物业，来增强债权债务属性，部分地弥补在底层资产控制上的不足。

房地产短期拆借

房地产短期拆借又叫“还旧贷新”，表现为项目方不足资金偿还上期贷款的本金和利息，需要非金融机构先垫付还贷。在获得新一期的贷款后，返还资金给非金融机构的一种融资模式。

银信合作

银信合作是指央行为了防止经济过热而出台政策限制商业银行放贷，迫使商业银行的贷款额度不超过上一年的一定数额，而现在经济本身对贷款的需求增量很大，这时候商业银行为了绕过政策限制而采用了银信合作的方式，通过信托公司来发放贷款。大概有4种：信托贷款型、权益投资型、股权投资型、财产信托型。

开发贷款

房地产开发贷款是指金融机构发放的房屋建设贷款，包括在土地开发阶段发放的、计划在房屋建设阶段继续使用的贷款，根据开发内容的不同，可以分为住房开发贷款、商品房开发贷款等，与其他融资方式相比，具有成本相对较低、审批条件更加严格的特点，多会采取土地抵押、在建工程抵押、股东担保的增信方式。

房地产开发贷款需要满足以下条件：

“四三二”要求，“四”即四证齐全，项目具备《国有土地使用证》、《建筑用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程开工许可证》，“三”是自有资金应不低于开发项目总投资的30%，后续根据国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》，房地产开发项目中保障性住房和普通商品住房项

目资本金维持20%不变，其他项目由30%调整为25%， “二” 即具有二级房地产开发资质；

商业银行发布的房地产贷款，只能用于本地区的房地产项目，严禁跨地区使用；

商业银行在房地产开发贷款对象的选择上通常使用名单制管理，通常会对房企的销售规模，股东背景等有所要求

并购贷款

商业银行并购贷是指商业银行向并购方或其子公司发放的，用于支付并购交易价款和费用的贷款，即可以用于投资股权。

2015年银监会发布的《商业银行并购贷款风险管理指引》对并购贷款要求做了基本的要求，在此规定中，房企以并购方式拿地可以绕过开发贷中“四三二”要求的限制，获取贷款相对容易，2018年上海银监局发布《关于规范开展并购贷款业务的通知》对房地产并购贷款做了进一步规范，提出对用于房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的贷款应穿透监管。

房地产并购贷款需要满足以下条件：商业银行全部并购贷款余额占同期本行一级资本净额的比例不应超过50%；商业银行对单一借款人的并购贷款余额占同期本行一级资本净额的比例不应超过5%；并购交易价款中并购贷款所占比例不应高于60%；并购贷款期限一般不超过七年。

委托贷款

委托贷款是指由政府部门、企事业单位及个人等委托人提供资金，由贷款人根据委托人确定的贷款对象、用途、金额、期限、利率等代为发放、监督使用并协助收回的贷款。贷款人不承担信用风险，仅收取代理手续费。

信用债

信用债是指政府之外的主体发行的、约定了确定的本息偿付现金流的债券。房企发行的信用债可以分为企业债、公司债、短期融资券、中期票据及定向工具。

境外债

在国际金融市场或境外发行债券。2018年4月以来，出于控制外债风险的考虑，发改委发布《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，房地产企业在境外发债主要用于偿还到期债务，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等。2019年下半年，发改委发布的《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》中要求房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。

明股实债

明股实债是指明面上是股权投资，但实际上投资却转化为有固定回报的债权关系。明股实债的主要模式：投资方以股权形式进行投资，但约定了在未来退出股权，并以回购、第三方收购、对赌、定期分红等形式获得固定收益，而不是以股权的增值作为收益。

风险投资VC

(Venture Capital , 缩写为VC) 简称风投，可以是私募股权形式，由公司或基金提供给被认为具有高增长潜力或已经表现出高增长的早期初创公司。风险投资之所以被称为风险投资，是因为在风险投资中有很多的不确定性，给投资及其回报带来很大的风险。一般来说，风险投资都是投资于拥有高新技术的初创企业，这些企业的创始人都具有很出色的技术专长，

但是在公司管理上缺乏经验。另外一点就是一种新技术能否在短期内转化为实际产品并为市场所接受，这也是不确定的。还有其他的一些不确定因素导致人们普遍认为这种投资具有高风险性，但是不容否认的是风险投资的高回报率。多数的风投基金大多数投资都会以失败告终，然而只要有一间被投企业成功，就能够补足其他亏损。

私人股权投资PE

(Private Equity , PE , 又称私募股权投资或私募基金) ，是一个金融商业很宽泛的概念，用来指称对任何一种不能在股票市场自由交易的股权资产之投资。被动的机构投资者（例如官方养老资金池、保险公司）可能会投资私人股权投资基金，然后交由投资公司管理并投向目标公司。

首次公开募股 IPO

(Initial Public Offerings , IPO) , 又名首次公开发行、首次公开招股、股票市场启动, 是公开上市集资的一种类型。意即公司通过证券交易所首次将它的股票卖给一般公众投资者的募集资金方式。私人公司通过这个过程会转化为上市公司。

信贷资金 Credit Funds

指金融机构以信用方式积聚和分配的货币资金。金融机构信贷资金的来源有各项存款、金融债券、对国际金融机构负债、流通中现金、其他项目等; 信贷资金的运用有各项贷款、有价证券及投资、黄金占款、外汇买卖、财政借款及在国际金融机构中的资产等。

影子银行 Shadow Banks

一般是指那些有着部分银行功能, 却不受监管或少受监管的非银行金融机构。简单理解, 影子银行是那些可以提供信贷, 但是不属于银行的金融机构。目前“影子银行”有三种最主要存在形式: 银行理财产品、非银行金融机构贷款产品和民间借贷。在中国, 影子银行主要包括信托公司、担保公司、典当行、地下钱庄、货币市场基金、各类私募基金、小额贷款公司以及各类金融机构理财等表外业务, 民间融资等。

市盈率P/E

Price Earnings Ratio , 简称P/E或PER,指在一个考察期(通常为12个月的时间)内, 股票的价格和每股收益的比率。投资者通常利用该比例值估量某股票的投资价值。一般来说, 市盈率的倒数就是投资回报率。一只股票, 如果市盈率是25倍, 回报率就是4%。

离岸金融 Offshore Finance

指设在某国境内但与该国金融制度无甚联系, 且不受该国金融法规管制的金融机构所进行的资金融通活动。例如, 一家信托投资公司将总部设在巴哈马群岛, 其业务活动却是从欧洲居民或其它非美国居民那里吸收美元资金, 再将这些资金投放于欧洲居民或非美国居民中, 该公司便在从事离岸金融活动。从严格意义上讲, 离岸金融也就是不受当局国内银行法管制的资金融通, 无论这些活动发生在境内还是在境外。如美国的国际银行业设施(IBF)和东京离岸金融市场的业务活动等, 均属离岸金融。离岸金融的主要业务是吸收非居民的资金并服务于非居民融资需要, 因此被形象地喻为“两头在外”的金融业务, 所形成的市场称之为离岸金融市场。目前, 我

国的离岸金融业务尚处于探索起步阶段。

增信 Credit Enhancement

增进信用。增信的手段多样，其中第三方担保、抵质押担保、债券保险、债券信托、信用准备金等最为常见。银行贷款常需要用到“增信”。大企业不仅容易获得贷款，利息也更低，这是因为其信用等级较高。而信用等级相对较低的中小企业，为了获得贷款或降低融资成本，往往需要引入优质企业或担保公司为其担保，以增加信用等级。

市政债券 Municipal Bonds

是一种以城市政府为发债主体，或以城市政府下属部门或机构(如污水处理厂、水务公司、城市基础设施和管理公司等)为发债主体，向公众公开发行的债券。主要用于地方城市基础设施建设或公益设施建设，如道路、桥梁、供水、污水处理、垃圾处理、教育设施或其他公益设施等。

夹层融资 Mezzanine Finance

是私募股权融资的一种形式，是一种无担保的长期债务，这种债务附带有投资者对融资者的权益认购权。一般说来，夹层利率越低，权益认购权就越多。金融机构主要通过搭桥与推介，为企业与投资者进行撮合，并在必要的时候为企业提供流动性支持。

过桥资金 Bridge Loan

是一种短期资金的融通，期限以六个月为限，是一种与长期资金相对接的资金。过桥是一种暂时状态，特点是期限短、含金量高、资金回报高、风险较容易控制。比如某些城市设立的应急转贷资金，本质就是过桥融资。

银团贷款 Syndicated loan

是由一组贷款方联合提供，由一家或者多家商业银行或者投资银行组织安排及管理的贷款。主导的银行称为牵头行(Mandated Lead Arranger)或簿记行(Book runner)。簿记行的角色主要为为客户(需要筹资的公司)拟定市场及客户均可接受的贷款条款，并在公开市场为其筹集所需资金。

杠杆 Leverage/Gearing

或称资金杠杆，是指举债投资于高风险的事业或活动。当遇到投资获利不如预期时，杠杆作用的乘数效果，会加速企业的亏损以及资金的缺口，并可能影响整体的经济环境。而负债比就是资金杠杆的一个指标，负债比越高，杠杆效果就越大。同时，资金杠杆的乘数效果是双向的，当公司运用借贷的资金获利等于或高于预期时，对股东的报酬将是加成；相反的，当获利低于预期，甚至发生亏损时，就有如屋漏偏逢连夜雨，严重者就是营运中断，走上清算或破产一途，使得股东投资化成泡沫。杠杆是一个多方面、复杂的工具，可以同时放大收益与损失。

战略投资者 Strategic Investor

指符合国家法律、法规和规定要求、与发行人具有合作关系或合作意向和潜力并愿意按照发行人配售要求与发行人签署战略投资配售协议的法人，是与发行公司业务联系紧密且欲长期持有发行公司股票的法人的法人，1999年7月，战略投资者的概念首次被提出。在我国上市公司领域，战略投资者是指，具有同行业或相关行业较强的重要战略性资源，与上市公司谋求双方协调互补的长期共同战略利益，愿意长期持有上市公司较大比例股份，愿意并且有能力认真履行相应职责，委派董事实际参与公司治理，提升上市公司治理水平，帮助上市公司显著提高公司质量和内在价值，具有良好诚信记录，最近三年未受到证监会行政处罚或被追究刑事责任的投资者。

机构投资者 Institutional investors

在我国，机构投资者是指在金融市场从事证券投资的法人机构，包括保险公司、养老基金和投资基金、证券公司、银行等。最为活跃的是具有证券自营业务资格的证券经营机构，符合国家有关政策法规的投资管理基金等。

LOF 基金

Listed Open-Ended Fund "上市型开放式基金"。也就是上市型开放式基金发行结束后，投资者既可以在指定网点申购与赎回基金份额，也可以在交易所买卖该基金。LOF基金是我国对证券投资基金的一种本土化创新。LOF既可以通过基金销售机构进行基金份额申购或赎回，又可以通过证券账户在交易所进行基金份额申购或赎回，还能够在交易所像买卖股票一样进行基金份额交易。LOF可以是指数基金，也可以是主动管理基金。

ETF 基金

“Exchange Traded Fund”即交易型开放式指数基金，是指以某一选定的指数（标的指数）所包含的成份证券（股票、债券等）为投资对象，依据成份证券的种类和比例，采取完全复制或抽样复制，进行被动投资的指数基金，以实现对标的指数的紧密跟踪。我国首只ETF——上证50ETF就是完全复制上证50指数进行投资。

ETF具有独特的实物申购、赎回机制，这也是ETF与普通指数基金的最大区别。投资者申购普通指数基金是以现金进行申购，并根据基金份额净值采取“金额申购、份额赎回”的原则，赎回时也是获得现金；而ETF采取“份额申购、份额赎回”的原则，投资者根据基金公司每日公布的PCF清单（申购赎回清单）中指定的一篮子证券来申购，赎回时得到的也不是现金，而是相应的一篮子证券（部分ETF可以采用全部或部分现金替代模式进行申赎）。因此，ETF的运作机制和申赎规则比普通指数基金更复杂。

FOF基金

英文全称为“Fund of Funds”，即“基金中基金”。公募FOF将80%以上的基金资产投资于经中国证监会依法核准或注册的公开募集的基金，这类产品的基本特点是将大部分资产投资于“一篮子”基金，而不是股票、债券等金融工具。FOF挑选多只基金进行组合配置，可以进一步分散风险，我国首只公募FOF基金成立于2017年。FOF既可以投资于基金管理人自身管理的其他基金，也可以投资于其他基金公司管理的基金。对投资于基金管理人自身管理的其他基金的情况，FOF具有避免双重收费的机制：基金资产中持有的自身管理的其他基金部分，不收取FOF的管理费；FOF管理人申购自身管理的其他基金（ETF除外），应当通过直销渠道申购且不收申购费、赎回费（按照规定记入基金财产的赎回费用除外）、销售服务费等销售费用。

合格境外机构投资者（QFII）

QFII(Qualified Foreign Institutional Investors)是合格的境外机构投资者的简称，QFII 机制是指外国专业投资机构到境内投资的资格认定制度。在一些国家和地区，特别是新兴市场经济的国家和地区，由于货币没有完全可自由兑换、资本项目尚未开放，外资介入有可能对其证券市场带来较大的负面冲击，因此采用QFII制度有限度地引进外资、开放资本市场，进行过逆回购。

合格境内机构投资者（QDII）

是“Qualified Domestic Institutional Investor”的首字缩写。它是在一国境内设立，经该国有关部门批准从事境外证券市场的股票、债券等有价证券业务的证券

投资基金。和QFII一样，它也是在货币没有实现完全可自由兑换、资本项目尚未开放的情况下，有限度地允许境内投资者投资境外证券市场的一项过渡性的制度安排。

路演 Roadshow

是国际上广泛采用的证券发行推广方式，指证券发行商发行证券前针对机构投资者的推介活动。活动中，公司向投资者就公司的业绩、产品、发展方向等作详细介绍，充分阐述上市公司的投资价值，让准投资者们深入了解具体情况，并回答机构投资者关心的问题。路演的目的是促进投资者与股票发行人之间的沟通和交流，以保证股票的顺利发行。股票发行人和承销商通过路演，可以比较客观地决定发行量、发行价及发行时机。

公私伙伴关系PPP

(Public-Private-Partnerships , PPP) 是指政府、营利性企业 and 非营利性组织基于某个项目而形成的相互合作关系的形式。通过这种合作形式，合作各方可以达到比预期单独行动更有利的结果。合作各方参与某个项目时，政府并不是把项目的责任全部转移给私营部门，而是由参与合作的各方共同承担责任和融资风险。PPP是以市场竞争的方式提供服务，主要集中在纯公共领域、准公共领域。

换汇交易 Swap

在外汇市场中，买卖双方约定以A货币换B货币，并于未来某一特定日期，再以B货币换回A货币。