

促消费保民生 首批消费基础设施REITs候场

本报记者 顾梦轩 夏欣
广州 北京报道

公募REITs市场扩容增量将进一步。近日,证监会及沪深交

易所官网同步更新显示,首批4单消费基础设施REITs正式上报并获受理,分别为华夏金茂购物中心REIT、嘉实物美消费REIT、华夏华润商业REIT和中金印力消

费REIT,资产类型涵盖了购物中心、社区商业等。值得一提的是,首批4只产品中包括了民企公募REITs,这体现了监管层支持和鼓励民营企业发行基础设施REITs

的动力和决心。

嘉实基金有关人士在接受《中国经营报》记者采访时指出,消费基础设施REITs的面世,反映了REITs市场的持续创新和高质量

发展,也将推动相关产业链投资选择,持续丰富和健全公募REITs市场资产谱系,进一步助力宏观经济稳步增长和提振资本市场信心,为国内经济注入新的活力。

底层资产优质

消费基础设施与人民生活息息相关,资产想象空间和增长潜力一般也会更大。

在积极扩大消费、促进有效投资、提振实体经济的当下,消费基础设施REITs承担着促消费、保民生的重要使命。10月20日,证监会发布《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)〉第五十条的决定》,对比原内容,新增“百货商场、购物中心、农贸市场等消费基础设施”。

今年3月,为落实中央经济工作会议关于着力扩大国内需求的决策部署,国家发展改革委、证监会分别发布《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报推荐工作的通知》《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行相关工作的通知》,明确将基础设施REITs试点范围拓展至消费基础设施领域。

对于消费基础设施REITs的受理,作为原始权益人的商业地产企业尤为期待。此次获受理的4单消费基础设施REITs中,中金印力消费REIT便由万科旗下印力集团发起。

在同期诸多项目启动资产筛选或申报工作的情况下,前述4只产品能够成为首批发布的消费基础设施REITs,与其优质的底层资产密切相关。

具体而言,首批4单消费基础设施REITs的原始权益人——中国金茂控股集团有限公司(简称“中国金茂”)、物美商业集团(简称“物美”)、华润(集团)有限公司(简称“华润”)、万科企业股份有限公司(简称“万科”),

均为龙头消费基础设施领域参与者。其中,中国金茂、华润、印力集团(简称“印力”)分别计划以长沙金茂览秀城、青岛万象城、杭州西溪印象城等购物中心作为底层资产,3个底层资产项目均位于所在城市的黄金商业地段,运营时间均超过7年。截至2023年6月末,项目出租率均在98%以上,具备长期稳定运营能力。

嘉实物美消费REIT的入池资产则位于北京市中心城区,包括大成项目、玉蜓桥项目、华天项目和德胜门项目,4个项目总建筑面积约7.8万平方米。各项目主要经营品牌超市以及餐饮、理发、药店等贴近社区生活的便民商业,是典型的保障首都基本民生的社区商业项目,民生属性突出。

青岛万象城购物中心由央企华润置地旗下轻资产管理平台华润万象生活运营。据悉,该平台于2015年开业,地处青岛市核心商圈,是目前青岛市规模大、品质高、覆盖全域的城市级购物中心,商业建筑面积约30万平方米,最新出租率超过98%。

谈及公募REITs的底层资产筛选,嘉实基金有关人士在接受记者采访时表示,考虑到我国公募REITs的底层资产分为产权类和特许经营权类,尤其是特许经营权类相对特殊,因为有特许经营期限要求。为此我们不断地观察各个指标,寻求更合适有效的评估。“从投资看,主要秉承从底层资产分派的稳定性和成长性来观察的逻辑,包括观察资产所属行业的成长性、市

场供求关系等,力争做到长期持有。”嘉实基金有关人士说。

与以往的公募REITs相比,消费基础设施REITs有何特点?华夏基金基础设施与不动产业务部人士表示,消费基础设施与人民生活息息相关,人们对消费基础设施的认知更亲切,投资人的认可度更高,消费基础设施项目对管理人的主动管理能力也要求更高,资产想象空间和增长潜力一般也会更大。

该人士指出,消费基础设施REITs作为成熟REITs市场最主要的类型之一,资产规模大,市场化程度高,是投资消费增长的重要载体。消费基础设施公募REITs的成功发行将促进消费基础设施再投资,鼓励更多的社会资本参与消费基础设施的投资,增加市场供给,为居民消费提供更多、更便利、更优质的消费场景,提升消费条件,优化商业网点布局。

“消费基础设施作为底层资产,其收益来源较为多样,租金部分包括固定租金和提成租金,收费模式也多种多样”,天相投顾基金评价中心有关人士表示,相比于传统基建底层资产,消费基础设施的现金流波动性会更大,更易受到宏观基本面、商业主体运营能力等多方面的影响,而其潜在收益或更具优势。因此,消费基础设施公募REITs一方面盘活了与商业地产相关的存量资产,另一方面为投资者提供了更为广泛的投资标的。投资者可通过投资不同底层资产的公募REITs项目获得更为广泛且多样的收益特征分布,配置价值得到突显。

年内收益亮眼

公募REITs产品长期分红收益稳定,风险相对可控,是较好的价值投资标的。

记者注意到,在今年的震荡市中,公募REITs的业绩表现仍可圈可点。

根据Wind数据,截至11月1日,全市场有今年以来业绩的24只公募REITs产品中,只有1只取得负收益,其余均取得正收益。其中,华安张江产业园REIT年内收益最高,为11.69%。

对此,天相投顾基金评价中心有关人士指出,今年以来,由于权益市场持续震荡,投资者风险偏好下行,具有稳定分红的公募REITs更受到投资者的追捧。由于我国公募REITs设有强制分红

比例的规定,在符合分配条件的情况下每年应至少分红一次,且收益分配比例不得低于基金年度可供分配金额的90%,因此公募REITs长期来看收益稳健。此外,受到暑期出行旺季支撑,高速公路业绩修复,部分基建REITs也较有优势。

从长期业绩看,公募REITs的业绩表现却差强人意。根据Wind数据,24只成立以来业绩的公募REITs中,成立以来业绩为正的有20只,收益为负的有4只。

对于公募REITs的长期业绩表现,天相投顾基金评价中心有

关人士分析,公募REITs的收益一方面来自其二级市场价格的资本利得,另一方面则是其较为稳定的分红。由于近年来房地产行业逐步进入下行周期,因此以基础设施为底层资产的公募REITs产品二级市场价格也受到市场情绪的影响而大多呈现下行趋势。此外,由于我国公募REITs发展时间较短,估值体系尚未成熟,因此二级市场价格前期波动也较大。但从长期来看,公募REITs产品由于强制性分红的特点,其长期分红收益稳定,风险相对可控,是较好的价值投资标的。

发展前景可期

未来,公募REITs市场会出现更多有益的变化和创新,有待政策、市场、监管等多方面协同推进。

作为重要的资产类别之一,国内消费基础设施REITs发展前景令人期待。对商业地产行业而言,其以往重快速变现而不重长期运营的传统盈利模式有望发生改变。

华夏基金基础设施与不动产业务部人士认为,随着REITs市场的不断发展、制度的逐步完善,各类投资者和市场主体的引入,以及底层资产种类和数量的增加,REITs市场稳定性有望提升。未来,公募REITs市场在中国的发展还有很大的潜力和空间,可能会出现更多有益的变化和创新,有待政策、市场、监管等多方面协同推进。

公募REITs业绩总回报

单位:%

基金简称	今年	最近一年	成立以来
华安张江产业园REIT	11.69	10.19	8.28
鹏华深圳能源REIT	5.41	15.85	15.85
红土创新盐田港REIT	4.60	5.68	8.21
中金普洛斯REIT	3.87	4.13	4.69
博时蛇口产业园REIT	3.74	4.38	7.10
中航首钢绿能REIT	2.55	3.56	-0.64
国金中国铁建REIT	1.74	1.62	1.62
国泰君安东久新经济REIT	1.67	2.90	2.90
平安广州广河REIT	1.63	1.66	4.38
国泰君安临港创新产业园REIT	1.58	3.09	3.09

截止日期:2023年11月1日

数据来源:Wind

“我国公募REITs市场具有巨大的发展前景,目前仍处于初期发展阶段,与海外成熟REITs市场相比,其规模与产品多样性还有巨大的发展空间,发展红利有待释放。”天相投顾基金评价中心有关人士表示,未来,国内REITs底层项目类型将持续丰富,投资者将更加多元,相信监管也会对相关立法、信

息披露、规则细化方面做出进一步的完善,助力REITs市场良性可持续发展。此外,更为成熟完善的REITs市场也进一步促使相关项目产品估值回归理性。长期来看,公募REITs产品能有效盘活我国与基建、不动产相关的存量资产,并使得投资者以更为丰富的渠道投资于不动产相关标的。

国信证券:深入践行行业文化理念 主动服务“双区”建设 融入国家发展大局

作为全国性大型综合类券商,国信证券持续深入践行证券行业文化理念,按照《证券行业文化建设十要素》工作要求,立足服务国家发展战略的职责与使命,聚焦深圳“双区”建设,持续提升实体经济服务水平,以金融投资专业优势和丰富的企业服务经验助力国家发展战略。

发挥资本中介优势 融入“双区”发展大局

深圳处在“双区”建设、“双区”叠加、“双改”示范的重大战略机遇期,承担国家重要发展战略任务。国信证券植根“双区”,积极发挥自身优势,力争为深圳打造全球创新资本形成中心、全球金融科技中心、全球可持续金融中心、国际财富管理提供综合金融服务,以实际行动践行证券行业文化理念,融入国家发展大局。

在投融资综合服务方面,国信证券利用多层次资本市场,为深圳企业特别是科技创新型企业

提供包括股权融资、债权融资、企业上市、并购重组、场外市场等专业服务。截至2023年6月底,国信证券累计完成深圳创业板IPO项目83家,排名行业前列;累计为粤港澳大湾区企业发行各类债券485只,实际承销规模共计约2661亿元。

在助力深圳“20+8”产业发展方面,国信证券积极发挥私募基金管理、直投、另类投资等专业优势,发掘、培育一批战略性新兴产业企业。2023年上半年,子公司

国信弘盛累计完成7个项目投资,总投资金额4.22亿元。完成“深汕领创国信智能网联汽车基金”的工商主体设立,该基金是深汕合作区挂牌以来规模最大的单只产业基金之一。子公司国信资本完成项目投资9个,投资金额2.79亿元,所投项目涵盖高端智能装备制造、新能源、新材料、医疗器械等领域,其中大湾区项目4个,投资金额1.2亿元,均为高成长性专精特新企业。

同时,国信证券充分利用粤

港澳大湾区金融一体化契机,为客户积极寻找多元融资方案。2023年上半年,子公司国信香港以联席全球协调人、联席账簿管理人、财务顾问、融资安排人等角色共完成境外资本市场项目16个,包括香港上市、上市公司顾问及境外债券发行等。截至2023年6月底,国信香港以联席账簿管理人或以上身份承销香港上市项目金额位列中资券商第12位,承销境外债券项目金额位列中资券商第21位。

加大精准服务力度 高效协同国资国企发展

深入服务国资国企,支持国有资本和国有企业做大做强,是国信证券主动融入“双区”建设的重要一环。近年来,国信证券不断加大精准服务力度,借助资本中介的服务优势持续加强与深圳市各级政府部门和市属国企的合作交流。

2021年7月,国信证券与深圳市龙华区签订全面战略合作协议并举办数字经济专题论坛,共同推进深圳产融结合示范区建设及龙华区数字经济发展,不断深化与龙华区企业客户资源的服务和衔接。此外,公司还与深圳罗湖、南山、坪山、光明等区展开深入交流,在综合金融、投融资服务、股权投资基金、财富管理、行业研究、招商引资等领域开展全面战略合作。

在服务深圳市属国企方面,国信证券成立了国资服务专项团队,为企业提供全方位、一站式综合金融服务,累计服务超过30家深圳市属、区属国企发行公司债、企业债及中期票据等各类债券。

2023年上半年,国信证券在此前搭建的市属国企服务模式基础上,将“大客户经理制”“一企一策”推广至央企、区属企业并取得积极成效。公司持续优化政府服务模式,以“高层互访+总对接部门+合

作清单”为抓手,以“投行+”生态联动为引擎,以服务促业务,实现“共设产业基金助力产业发展及招商引资、共同梳理拟上市企业落实上市培育梯队计划、优化政府平台融资规模及结构”的目标,促进综

合业务落地。

截至2023年6月底,国信证券累计为深圳市、区属国企发行各类债券(不含自承自销)153只,发行总规模共计约1924亿元,实际承销规模约838亿元。



创新发展特色业务 盘活企业存量资产

全面深化基础设施REITs市场建设,是资本市场深化市场功能、助力提高直接融资比重、服务实体经济高质量发展的重要举措。深圳基础设施REITs产品发行数量和规模均居全国城市前列。

国信证券作为深圳市属上市证券公司,始终坚守金融服务实体经济的使命,发挥区位优势和专业优势,积极为本地企业提供全链条的基础设施REITs服务,帮助企业盘活存量资产,扩大有效投资,加快形成存量资产和新增投资的良性循环,助力基础设施高质量发展。

目前,国信证券已协助深圳市属国有企业深圳港集团、深圳能源集团、深圳市人才安居集团等完成基础设施REITs的申报发

行工作,并持续做好REITs项目储备。积极探索更多领域资产发行基础设施REITs和REITs模式创新,以基础设施REITs推动资产盘活和有效投资循环,助力深圳打造亚大区具有影响力的REITs市场。

截至2023年6月底,以担任已上市公募REITs财务顾问角色数量计算(含扩募),国信证券排名行业前三。

《证券行业文化建设十要素》提出,证券公司要不断增强服务实体经济和国家战略的能力,用文化的力量引领方向、促进发展、塑造形象。国信证券将牢牢扎根深圳,积极践行证券行业文化核心价值观、履行国资国企责任担当,主动融入“双区”建设,助力经济社会高质量发展。 广告