



首批9单基础设施公募REITs将启航 开启万亿元蓝海市场



曾梦/制

■本报记者 吴晓璐

5月17日,沪深交易所首批9单基础设施公募REITs获证监会注册。据悉,该批项目估值规模约315亿元,整体现金流分派率约4%至12%。

市场人士认为,首批项目经过层层选拔,运营成熟,具有稳定的现金流。当前环境下,推进公募REITs试点具有重要意义。首先,REITs可盘活基础设施存量资产,为防范化解地方政府债务风险提供新渠道;其次,REITs可作为基础设施领域提供新的权益融资渠道;第三,REITs有助于吸引长期资金参与资本市场。

具有三大特点

据记者了解,上述9单公募REITs中,涉及高速公路项目2个,工业园区项目3个,仓储物流项目2个,绿色项目2个。从投资领域来看,募投资本投向基础设施补短板项目,主要用于科技创新、绿色发展和民生等重点领域。

对于首批9单公募REITs,业内人士认为具有三大特点,第一,首批项目符合国家重大战略、宏观调控政策和产业政策,募集资金用途符合鼓励支持方向,试点示范性较强;第二,在夯实基金管理人主体责任的同时,引入

原始权益人适度参与内部管理决策或咨询,注重发挥原始权益人专业运营能力优势;第三,为防范关联交易和同业竞争损害基金持有人利益,借鉴上市公司、公募基金和境外成熟市场监管经验,监管要求原始权益人完善关联交易决策机制,健全同业竞争管理制度,保持运营机构独立性,切实保护投资人合法权益。

“总体上看,首批9单项目所选出的基础设施运营成熟,具有稳定的现金流,项目也经过了多层选拔,由地方发改委审核后推荐至国家发改委,再由国家发改委将符合条件的项目推荐给证监会。”中信证券研究所副所长、首席FICC分析师明明在接受《证券日报》记者采访时表示,从首批项目来看,各家拿出了最优质的资产作为REITs的底层资产上市。当前公募REITs覆盖的领域较多,底层资产、收益属性、原始权益人背景、运营管理模式在各个领域都有所不同,未来的资产运营和上市表现可能会存在分化。

“通过REITs为基础设施建设募资,不仅是以一种新的融资方式拓展融资范围,还可以有效化解基础设施中的一些风险问题。”博时基金首席宏观策略分析师魏凤春在接受《证券日报》记者采访时表示,从首批项目来看,投资领域主要是科技创新、绿色发展和民

生,将先进基础设施资产证券化,包装成金融产品,更好地进行筹资,也为投资者提供更加丰富的投资标的。

“现阶段基础设施公募REITs的推出,可以填补国内资产管理行业配置图谱的空白,具有较高的现实意义。”嘉实基金对《证券日报》记者表示,一方面,经过多年发展,我国在基础设施领域形成了大量优质资产。以此类基础设施项目作为底层资产的基础设施公募REITs产品具有稳定可期的当期分红回报和长期增值潜力。同时,依托专业化资产管理和运营管理,基础设施公募REITs能够帮助投资者实现跨时期、跨地域、跨产业的分散化资产配置;另一方面,国内资产管理行业经过多年发展,资产管理业务规模合计已超过100万亿元。作为基于底层资产现金流的标准化金融产品,基础设施公募REITs具有透明度高、现金流持续稳定和相当的市场流动性的特点,能够有效填补中国资产管理市场的空白,满足长期投资者对低波动、稳定收益的产品需求。

专家建议多方合力

注册生效之后,9单公募REITs将步入发行上市环节。目前,沪深交易所、中国结算已整体完成技术系统的开发改造,部署上线了REITs电子申报系

首批9单公募REITs项目调查: 预计首募规模300亿元 超募概率较大

■本报记者 王思文

5月17日,首批9单基础设施公募REITs项目正式获得中国证监会准予注册的批复。

有基金公司向《证券日报》记者反馈,目前发行时间还不确定,预计可能会在本月月底或下月初,募集规模合计或达到300亿元,发行上市各项准备工作正在有序进行,全力以赴确保首批项目顺利落地。

个人投资者占比较少

首批基础设施公募REITs项目正式获批,这给基金行业带来新的变化和惊喜。记者通过对首批基础设施公募REITs项目进展进行调查,并采访多名项目相关负责人发现,相较于现有的类REITs产品,基础设施公募REITs项目有所不同。

首先,目前类REITs投资者范围较小,私募REITs不针对公众投资者发行,只针对机构投资者,而基础设施公募REITs扩大了投资者范围至公众投资者,这对普通老百姓意义非凡。此前个人投资者很难参与优质资产的投资,有了基础设施公募REITs之后,广大普通投资者有了参与这类资产投资的途径,丰富了普通投资者的投资品种,实际上基础设施公募REITs降低了投资门槛。其次,过去的产品是债券型,产品有投资期限且约定利率,基础设施公募REITs则坚持权益性原则,也未收益归投资人所有,同时风险也由投资人承担。第三,基础资产类别不同,过往产品较为关注商业不动产类型,此次首批项目涵盖收费公路、仓储物流和污水处理、收费公路等多个主流基础设施领域。

一位首批基础设施公募REITs项目

基金经理向《证券日报》记者透露,首批基础设施公募REITs项目主要有三个特点:重点区域、重点行业、资产优质。

对于此次基础设施公募REITs项目的投资风险,该基金经理对《证券日报》记者表示,“目前来讲在相关制度暂时没有明确的情况下,投资者暂时没有风险指导性意见。我们认为,基础设施REITs的收益和风险介于股票和债券之间,风险特征比债券要高,风险投资偏好较低的投资者或者可以把它等同于股票的风险特征。”

同时,他们认为,此次基础设施公募REITs项目收益的最大的两个特点是收益要稳定、可预期。基础设施公募REITs项目的收益不是固定收益而是稳定收益,这意味着收益有波动,但波动不大。

对于投资者结构,首批基础设施公募REITs项目相关人士向《证券日报》记者透露,此次基础设施公募REITs项目主要以机构投资者为主,发行比例方面,战略配售的比例大致占20%,剩余的份额中至少70%是合格机构投资者。这也就意味着,个人投资者的占比会较少。从整体来看,与银行、保险、社保基金等长期资金追求稳健收益的目标较为匹配。

机构投资者认购意愿较强

据相关人士透露,首批9只基础设施公募REITs项目募集规模合计将达到300亿元,目前银行、券商等机构投资者主动接洽的意愿较强,项目超募的概率较大。

事实上,与传统意义上的公募基金产品不同,基础设施公募REITs项目发行更类似于股票的发行流程,业内人士向记者透露,在此次发行准备的过程中已经与沪深交易所、券商等机构做了多

次的系统测试,目前进展一切顺利。

发行成功后,基础设施公募REITs项目基金经理该如何进行风控及管理运营?

一位基础设施公募REITs项目基金经理对记者透露,“传统公募基金产品是先募集资金再寻找对应的资产,在认购这只基金时不知道基金经理会配置哪些股票和债券。公募REITs是先找好资产,再找投资人,这是基础设施公募REITs项目与传统公募基金产品最大的不同。风控环节更像IPO的过程,需要考量资产是否优质、业务经营有没有问题、公司治理结构是否完善。产品发行完毕后,进入到运营阶段,该租金是否稳定,我们聘请了专业的运营团队,及时规避运营风险。此外,如果发生自然灾害和人为迫害等,我们也给基础设施投了财产险,通过保险对冲运营阶段的风险。”

“一家人”联动战略

博时招蛇REITs项目主要参与机构大都是央企招商局集团的下属企业,在招商局集团产融结合的优势下,博时基金及招商证券优先筛选符合上报要求的集团内优质资产。博时基金表示,“在发挥央企排头兵的优势,响应国家号召的同时,也紧密关注项目本身所处行业、竞争格局、经营能力、分红率情况、合规经营等核心要素,并综合考量原始权益人、实际控制人、外部管理机构等业务相关方的资质和背景。”

记者发现,“一家人”联动战略是首批基础设施REITs项目的一大特点。此次首批中金普洛斯仓储物流REITs亦然,中金基金表示,“在‘中金一家’战略方针指引下,中金基金密切联动中金公司各相关业务板块,推动多支公募REITs试点项目的申报。目前,在执行

统、网下发行系统和信息披露网站。

但是,对于普通投资者而言,公募REITs属于新产品。明明表示,首先,REITs归根结底还是权益型产品,所以投资者不能仅盯着REITs的高分红,更重要的是要分析底层资产的增值能力。其次,不同类型底层资产的评估方式有所不同。基础设施资产目前可以分为两大类:以租金为主要收入来源的产权类资产和与政府签署的特殊经营协议进行收费的特许经营类资产。产权类REITs到期后仍有市场价值,这类项目估值的重点在于持有不动产的公允价值变动。所以产权类REITs的当期分派率与特许经营类REITs的当期分派率不可比,可以选择内部收益率来进行对比。

嘉实基金表示,从投资角度来看,我国首批试点的基础设施公募REITs具有三大特点,第一,强调“权益型”“浮动收益”。权益型REITs具有介于股票和债券之间独特的风险收益属性,能够显著降低投资组合波动率,并提升投资组合的收益,对于投资组合具有重要的配置价值和意义。第二,属于具备“储蓄特征”的流动性好、透明程度高的标准化产品。第三,立足于基础设施等实物资产,强调长期运营管理。

魏凤春认为,对于投资者而言,REITs产品波动性相对较低。相较而言,机构投资者更加适合配置公募REITs。目前,公募REITs是新产品,需要稳步推进,未来可以进一步培育更多机构投资者参与。

多家机构认为,我国公募REITs市场潜在规模在万亿元级以上。如北京大学光华管理学院研究报告显示,保守估计,中国公募REITs市场规模将达到4万亿元至12万亿元。

对于如何进一步推进公募REITs发展,明明认为需要从两方面入手,首先,需要完善REITs的税收制度。从海外经验来看,尽管各个国家和地区在REITs税收架构等方面存在一定的差异,但是对REITs都给予了一定的优惠措施。我国尚未对REITs制定专门的征税规定。其次,还要加强REITs的管理机制。当前,我国公募REITs采用“公募基金+资产支持证券化”的交易结构,较为复杂,存在多层次的交易结构和管理模式。未来可进一步明确各机构的权责利关系,建立内外部协同治理机制,加强信息披露,让投资者参与公募REITs的管理决策等措施来保障公募REITs的价值经营。

看好宠物智能用品前景 小米、美的纷纷入局

■本报记者 许洁 见习记者 李豪悦

国内科技及家电巨头美的近日向媒体透露,公司的宠物品牌“猫有引力”与“Fluffy&Floppy”将在5月份宠物展首次亮相。事实上,去年美的就在天猫开设宠物用品旗舰店,推出猫用饮水机切入宠物智能用品领域。

由此可见,宠物智能用品正成为资本选择的新阵地。据记者不完全统计,已有超12家宠物智能硬件相关企业获得融资,融资金额达数亿元。国泰君安的一份报告指出,预计中国宠物市场总规模在未来四年的时间里将会增长到4000亿元至6000亿元的水平。

科技巨头争先入局

对宠物而言,强需求的不仅是医疗和食品,还有智能用品,而且,后者也颇受“铲屎官”们喜爱。

以2020年“双11”为例,各大平台宠物智能用品销量增速均实现高速增长。天猫数据显示,“双11”宠物智能商品销量增速超过500%,智能喂食器增长120%。在淘宝体系中,宠物智能设备的新客占比超过50%,搜索量和消费额均呈现倍数增长。京东数据也显示,2020年“双11”开场10分钟后,智能宠物用品成交额同比增长33倍。

消费端的火爆让更多企业瞄准这一细分赛道。天眼查App数据显示,2019年,我国新增15万家宠物用品相关企业;2020年,我国新增12万家相关企业。

这就不难理解家电巨头美的在宠物智能用品上的尝试了。据了解,美的为此成立美新宠物科技有限公司,但独立于美的集团的数字化创新业务团队,公司业务主要集中在养宠软硬件服务。

科技领域公司对宠物智能用品表示出兴趣的还有小米。早在2019年,小米集团便投资了宠物智能硬件品牌“猫猫狗狗”,该企业与小米合作的米家智能宠物饮水机和米家智能喂食器产品也已实现量产。此外,莱克、小熊、亚都等传统家电品牌也在宠物家电市场展开布局。

HHC投资管理公司董事长刘兆瑞向《证券日报》记者表示,从宠物行业这几年投资看,资本看重的是中国宠物消费市场蓬勃发展的未来。“随着中国人均GDP的不断提升,家庭宠物相关支出占比有进一步提高的预期,未来三年行业规模的年均增长率有望超过20%。在这样一个发展背景下,宠物用品领域自然会获得投资者的青睐。”

头部企业产品被多次质疑

不过,宠物智能产品前景的一片光明,并不意味着当下发展的一帆风顺,行业近三年也多次发生产品致死事件,安全问题一度引发热议。

今年4月15日,小佩宠物官方微博发布公告,介绍了2020年11月份成都

一起火灾,消防调查显示为宠物智能饮水机电线线路故障产生高温电弧引燃周围可燃物发生火灾。并在公告中表示,小佩对公司该产品已进行多次测试,未发生异常。

关于火灾调查提及的饮水机问题,小佩宠物相关负责人向《证券日报》记者表示,经向当事人确认,不排除电线被咬断或出水短路的可能性,不是机器本身的问题。“我们发文的目的,主要是想提醒消费者注意电线保护。”这份带有“提醒”意味的声明,官方微博经过设置已不能显示评论,但转发量超过了5000。从转发中记者发现大量用户对该声明表示不满,热门转发中有多位用户提及小佩宠物猫窝闷死猫事件及饮水机漏水的问题。

记者了解发现,围绕小佩宠物2019年一款智能冷暖猫窝,“小佩猫窝闷死猫”的话题一度在当时登上微博热搜,后续,小佩宠物对产品召回和赠送安全配件渐渐平息该事件。到了2020年,小佩饮水机多次被用户质疑存在漏电问题,据宠业家报道,一位名叫“高山巷7号”的微博网友曾在微博表示自己的“小佩饮水机电源炸了”。记者在小佩宠物官方旗舰店发现,小佩饮水机的产品提问栏都会有消费者询问是否漏电。

饮水机过去存在的争议是否和本次火灾有关?火灾现场的型号是否与此前出现争议的饮水机是同一款?截至发稿前,小佩宠物未对此进行回应。

行业标准亟待出台

安全是对一款家电产品的最基本要求,宠物家电也不例外。(2019年中国宠物行业白皮书)的调查数据显示,用户对宠物智能产品的消费决策中,安全性、产品的耐用性占比超过70%。

全国家用电器标准化技术委员会清洁器具分技术委员会秘书长鲁建国向《证券日报》记者表示,目前,宠物家电还没有专用国家标准和行业标准。记者了解发现,目前,以宠物自动饮水机为主的产品执行GB4706.1—2005《家用和类似用途电器的安全 第1部分:通用要求》国家标准。

“一般洗衣机、电风扇、吸油烟机、空调器等100多类家电都有各自的专用安全国家标准,如GB4706.24、GB4706.27、GB4706.28、GB4706.32等。而上述100多个标准没有涉及新型家用电器,如宠物电器等,其安全要求须执行GB4706.1—2005。”鲁建国表示,在市场销售量达到一定规模后,标准化技术委员会就会起草专用安全标准,届时这些新型家电将有专用标准。

如今,市场对宠物智能产品的需求正以倍数级增长。2020年“双11”,京东平台上的小佩PETKIT第三代宠物智能饮水机成交额同比增长46倍,京东千元以上宠物智能玩具增速近40倍,千元以上智能猫砂盆增速超15倍。

业界认为,行业标准的出台将决定该领域未来能否长远发展。

中国证券监督管理委员会市场 禁入决定书送达公告

陈登科:

因你与周希俭在交易“华仁药业”股票期间有关交易行为构成操纵证券市场,依据《中华人民共和国证券法》《证券市场禁入规定》(证监会令11号)的有关规定,我会决定,对你采取3年证券市场禁入措施。

因其他方式无法送达,我会依法向你公告送达《中国证券监督管理委员会市场禁入决定书》(2021)11号。限你在本公告发出之日起60日内,到我会领取前述决定书(联系电话:010-88060518)。逾期即视为送达。

自我会宣布决定之日起,在禁入

期间内,除不得继续在原机构从事证券业务或者担任原上市公司、非上市公司董事、监事、高级管理人员职务外,也不得在其他任何机构中从事证券业务或者担任其他上市公司、非上市公司董事、监事、高级管理人员职务。当事人如果对本决定不服,可在收到本决定书之日起60日内向中国证券监督管理委员会申请行政复议,也可在收到本决定书之日起6个月内直接向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。复议和诉讼期间,上述决定不停止执行。

中国证券监督管理委员会
2021年5月11日

中国证券监督管理委员会行政 处罚决定书送达公告

陈登科:

因你与周希俭在交易“华仁药业”股票期间有关交易行为构成操纵证券市场,依据《中华人民共和国证券法》的有关规定,我会决定,对你处以150万元罚款。

因其他方式无法送达,我会依法向你公告送达《中国证券监督管理委员会行政处罚决定书》(2021)27号。限你在本公告发出之日起60日内,到我会领取前述决定书(联系电话:010-88060518)。逾期即视为送达。

你应自收到本处罚决定书之日起15日内,将罚款汇交中国证券监督管理委员会,开户银行:中信银行北京分行营业部,账号:71110101898000062,由该行直接上缴国库。当事人如果对本处罚决定不服,可在收到本处罚决定书之日起60日内向中国证券监督管理委员会申请行政复议,也可在收到本处罚决定书之日起6个月内直接向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。复议和诉讼期间,上述决定不停止执行。

中国证券监督管理委员会
2021年5月11日