

拓宽试点类型、调整项目要求

证监会、发改委力推REITs常态化发行实现高质量扩容

■本报记者 吴晓璐

3月24日,证监会发布《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》(以下简称《通知》),进一步推进REITs常态化发行工作。同日,国家发改委发布通知,从六方面进一步提升REITs项目申报推荐质量和效率,促进基础设施REITs市场平稳健康发展。

接受采访的专家表示,两部门发文意义重大,拓宽项目试点类型、调整项目要求,将有力推进REITs常态化发行,推动REITs市场质的有效提升和量的合理增长。

助力扩内需 盘活消费基础设施存量资产

此次《通知》最大的亮点在于,将消费基础设施资产纳入REITs试点范围。优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目,保障基本民生的社区商业项目开发基础设施REITs。项目用地性质应符合土地管理相关规定。

专家认为,支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行REITs,有助于盘活消费基础设施存量资产,助力增强消费的基础作用。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示,线下消费场景对于拉动居民消费的作用不言而喻,将消费基础设施资产纳入REITs试点范围,有助于引入社会资本参与线下消费场景投资,通过打造消费者喜爱的线下消费空间增加居民消费。

中指研究院企业研究总监刘水在接受《证券日报》记者采访时亦表示,支持消费基础设施发行REITs,有利于扩大内需,发挥消费的基础性作用,利于宏观经济稳定增长。

目前,我国已上市REITs25只,募集资金超过800亿元,项目涵盖收费公路、产业园区、污水处理、仓储物流、清洁能源、保障性租赁住房、新能源等多种资产类型。对于REITs市场而言,随着消费基础设施资产纳入,将进一步丰富REITs底层资产类型,为REITs市场扩容注入新动能。

明明表示,“发行上市新类型REITs可以丰富投资者可投标的,对REITs行稳致远起到积极作用。”

刘水表示,一方面监管部门扩大了REITs标的资产领域,丰富了标的资产;另一方面这也标志着REITs发行从试点进入常态化发展阶段,对于降低企业杠杆率、盘活存量资产、扩大有效投资、增加投资渠道均有重要意义。

此外,《通知》对商品住宅地产作出了明确限制。“此前,在推进保障性租赁住房REITs试点时,通过发文的



方式,对发起主体、回收资金用途等方面构建了有效隔离机制。此次推进试点也严格落实发起主体、回收资金用途等隔离机制有关要求,切实落实“房住不炒”精神。”接近监管层人士告诉《证券日报》记者。

平衡投融资 推动更多项目发行上市

此次,证监会和发改委还分类调整项目收益率和资产规模要求。对于特许经营权类项目,明确要求内部收益率(IRR)不低于5%;对于产权类项目,将分派率要求从4%降低到不低于3.8%。

据上述接近监管层人士介绍,REITs试点初期,证监会坚持高标准、稳起步,明确了适当的基础设施项目收益率和资产规模要求,在项目筛选推荐环节,相关规则中明确“基础设施项目预计未来3年净现金流分派率原则上不低于4%”;在发行环节,要求以发行价格计算的分派率原则上在4%以上。

“试点启动以来,随着市场利率中枢的下行,上述分派率要求一定程度上影响REITs市场的价格发现功能和企业参与积极性,同时也不太契合特许经营权类项目的收益特征。”上述接近监管层人士表示,为进一步优化价格发现功能,提升发起人的参与意愿,增加合格资产规模,同时平衡好投融资两端利益、兼顾市场各方需求,此次《通知》明确,对于产权类项目,拟将分派率要求整体微调为3.8%;对于特许经营权类项目,拟明确使用IRR作为准入标准,要求IRR原则上不得低手5%。

明明表示,对于特许经营权REITs而言,由于剩余期限内的资产市场价值将逐年递减并趋于零,原资产和新购入资产在运营年数上的差异,或影响分派收益率的大小,因此通过IRR这一指标对该类型REITs的收益进行衡量具有现实意义。综合来看,项目收益率要求的微调既有助于推动更多资产满足申报条件,同时又能够保证新上市资产在收益方面的吸引力。

此外,为鼓励更多保障性租赁住房REITs项目发行,努力打造REITs市场的“保障房板块”,同步适当降低了首发项目资产规模不低于10亿元的门槛要求,明确首次发行保障性租赁住房REITs项目,当期目标不动产评估净值不低于8亿元,可扩募资产规模不低于首发规模的2倍。

“由于各地保障性租赁住房项目的总体规模偏小,将当期目标不动产评估净值门槛下调至8亿元,有助于推动更多保障性租赁住房项目符合发行要求。”明明表示,而对于可扩募资产规模要求不低于首发规模的2倍,也能保证保障性租赁住房项目原始权益人的扩募能力,上市之后通过扩募的方式既能够进一步扩大项目总规模,还有助于盘活存量资产,促进保障性租赁住房有效投资。

刘水亦表示,调整后有助于降低保障性租赁住房REITs发行门槛,鼓励更多机构发行,促进保障性租赁住房良性经营和发展。

增强可预期性 提高申报推荐效率

此外,本次发改委优化项目推荐

流程,将在5个工作日内做出受理或不予受理反馈,在项目正式受理3个月内完成项目推荐;证监会进一步优化审核注册流程。

“按照优化推荐程序、明确时限要求、增强可预期性的有关要求,证监会会同国家发展改革委推出提高申报推荐效率的系列举措,进一步完善审核注册机制,优化审核注册流程,同时明确大类资产准入等标准。”上述接近监管人士表示。

明明表示,此次证监会和发改委发文,对REITs发行的全生命周期都作了指导和要求,包括注重项目前期培育、规范申报推荐流程、发挥各参与主体作用、加强回收资金运用监管和项目运营管理。

“这将有助于从各维度为REITs实现常态化发行提供支持,进而推动REITs市场向着成熟健全的方向发展。”明明说。

刘水表示,完善项目推荐流程、审核注册机制等,有利于发行主体及中介机构等改善经营,进行相关准备活动,有利于提高发行效率,是推进REITs常态化发行的内在要求,将有助于推动REITs市场快速健康发展。

《通知》还注重加强市场体系建设,提出推动扩募发行常态化;扩大市场参与主体范围,支持优质保险资产管理公司等资产证券化业务试点,允许符合条件的机构参与基础设施REITs。

此外,《通知》提出,加强二级市场建设,适时推出REITs实时指数等。据上述接近监管层人士介绍,首批扩募项目近期有望落地。

头部车企打架尾部车企“下架” 恒驰汽车北京线下门店仅1家营业

■本报记者 龚梦泽

2023年,国内车市“马太效应”不断加剧,头部车企为市场份额激战正酣,留给其他参与者的机会和空间进一步被压缩,其中就包括声势渐微的恒驰汽车。

近日,恒驰汽车在港交所公告称,旗下首款量产车恒驰5正在持续量产,截至公告发布之日已交付超过900辆。本次公告中,恒驰汽车还对2021年财务信息进行了披露。截至2021年12月31日,恒驰汽车总资产为595.21亿元,总负债为588.30亿元,资产负债率达到了98.84%(仅包含其汽车板块及电池板块,未包含地产板块)。

正因如此,恒驰汽车表示,在无法获得新增流动性的情况下,恒驰新能源汽车或面临停产风险,但集团如能在未来寻求超过290亿元的融资,计划推出多款旗舰车型,并有望实现量产。在此计划下,恒驰汽车在2023年至2026年的累计无杠杆现金流预计将达到-70亿元至-50亿元之间。

《证券日报》记者从恒驰汽车了解到,由于流动资金紧张,恒驰新能源汽车计划采取措施削减成本,对瑞典附属公司采取减员措施。按照恒大最新披露的对恒驰汽车的股份处理构想,新能源汽车方面或将发行强制可转债,存入质押账户。

北京地区3家门店 仅1家营业

根据恒驰汽车官网显示,公司在北京地区设有一家体验中心,位于朝阳区单店西路;另外两家销售中心,一家位于密云区明珠花园,另一家位于朝阳区金港汽车公园内。

3月26日,《证券日报》记者从恒驰汽车方面获悉,恒驰汽车体验中心与位于密云区明珠花园的销售中心均已暂停营业,目前只有朝阳区金港汽车公园门店运营,承担着北京地区销售中心和交付中心的双重使命。

据朝阳区金港汽车公园门店工作人员介绍,目前店内有1万元定金抵2万元活动,如果选择17.9万元的裸配恒驰5可直减1万元。此外还享有15天退车、三年6折回购等权益。当记者问及提车周期时,工作人员说:“交付时间以工厂进度为主,延迟交付暂无补偿方案。”

数据显示,截至2022年底,恒驰5交付量仅为324辆;2023年1月份,恒驰5销量为296辆。对此,中国乘用车产业联盟秘书长张秀阳认为,“这是典型的头部企业打架,尾部企业率先

实探北京“专精特新”校招会 百家科创企业求贤若渴

■本报记者 许洁 见习记者 刘雷引

三四月份正值春季招聘旺季。近日,《证券日报》记者实地探访北京市“专精特新”企业北京工业大学专场招聘会,了解最新招聘情况。

据介绍,本次招聘会共有100家“专精特新”企业参与,涉及生物医药、高端制造、电子科技、软件芯片等行业。

CIC灼识咨询合伙人朱悦向《证券日报》记者介绍,“专精特新”企业所属行业包括制造业核心基础零部件、元器件、关键软件、先进基础工艺和关键基础材料等,符合制造强国战略。“应届毕业生如能加入这些企业,将有更多的机会接触新兴技术、产品,对于长期职业发展有着非常正向的促进作用。”

谈及研发类企业更倾向于哪类人才时,多位受访企业HR都提及有相关研发项目经历。

北京京仪北方仪器仪表有限公司HR对《证券日报》记者表示,“公司在招聘过程中,会优先考虑项目经历较多,与招聘岗位方向相匹配的毕业生。”

“作为中国第一家从事光刻准分子激光技术全链条研发和产业化的公司,公司持续突破国内技术瓶颈,服务国家战略,对于应聘人员技术要求较高,希望甄选出能够潜心研究、攻关技术的硕博人才。”北京科益虹源光电技术有限公司HR对《证券日报》记者表示。

也有部分企业表示,存在招聘难的问题。一家从事ICT业务并在创业

败下降来。在如今新能源汽车单月交付量以万辆为单位的背景下,恒驰汽车已然被逼退至市场的边缘。”

恒大新能源汽车 或将发行强制可转债

今年3月初,恒大新能源汽车(贵州)有限公司因无正当理由拒不履行执行和解协议,未缴纳水土保持补偿费超104万元以及滞纳金,被修文县人民法院列为失信被执行人。而在去年2月份,该公司因此案已被强制执行超113万元。

恒大汽车各地子公司近期频繁卷入债务问题,大部分涉及票据相关纠纷。天眼查App显示,截至3月26日,恒大恒驰新能源汽车(上海)有限公司自身风险158条,被列为失信被执行人,执行总金额超2.82亿元;恒大新能源汽车(广东)有限公司自身风险322条,被执行总金额超2023万元。

《证券日报》记者查阅资料发现,上述各地子公司均由恒大新能源汽车投资控股集团有限公司控股,实际控制人为恒大新能源汽车控股(香港)有限公司,所涉及案件大多是拖欠建筑、消防设备等公司的票据款。

作为各地子公司的大股东,恒大新能源汽车投资控股集团有限公司目前已被列为失信被执行人,公司存在14条被执行人信息,累计执行总金额超3.77亿元。该公司所持恒大新能源汽车科技(广东)有限公司、国能汽车技术开发有限责任公司股权也存在多条冻结信息。

目前,位于广州南沙的恒大汽车城已经只剩“很少的工作人员”,而恒大汽车的主要制造基地天津工厂似乎也面临停摆。据“恒驰”微信公众号显示,今年2月25日,恒驰汽车在天津举办了车主活动,数十位恒驰5车主代表走进天津工厂。这一举动,也被视为恒大汽车在打破此前“停工”的传闻。

然而时至今日,在停产、裁员等一系列不利因素下,恒大汽车的走向成为关注焦点。按照恒大最新披露的对恒大汽车的股份处理构想,新能源汽车方面将发行强制可转债,存入质押账户。

据恒大方面透露,在恒大新能源汽车托管账户下持有的恒大新能源汽车股份,可以在恒大条款清单中规定的某些条件下被解除托管以出售给战略投资者。此外,恒大将发行强制可交换债券,可交换为约30.95亿股恒驰5,占截至恒大新能源汽车股份总数约28.54%。

记者观察

中国特色REITs市场走上发展“高速路”

■安宁

近三年蓄力,中国特色REITs市场走上高质量发展“高速路”。

3月24日,证监会、国家发改委分别发布《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》(以下简称《通知》)和《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》。上述《通知》在拓宽试点资产类型、推动扩募发行常态化、明确大类资产准入标准等方面都有新部署。

笔者认为,《通知》的发布有利于进一步完善REITs市场基础制度和健全市场功能,推进REITs常态化发行,有利于推动中国特色REITs市场加速驶入高质量发展之路。

REITs专注于投资不动产领域,又兼具股、债和另类投资特征,是盘活存量资产、促进新增投资、扩大内

需的有效手段,对稳定经济大盘有重要作用。

自2020年4月份基础设施REITs试点正式启动以来,我国不断优化公募REITs的顶层设计,初步建立了涵盖试点指引、交易规则、税收政策等内容的监管框架。经过近三年的运行,REITs市场总体平稳,试点项目市场认可度较高,各项制度规则初步经受了市场检验,达到预期目标。截至2023年2月末,已上市REITs25只,募集资金超过800亿元。募集资金重点用于科技创新、绿色发展和民生等补短板领域,形成了良好示范效应,为REITs市场的扩容和高质量发展打下了坚实基础。

因此,此次发布的《通知》也是在总结前期经验的基础上,通过拓宽试点资产类型,扩大市场参与主体范围,优化审核注册流程,完善发行、信息披露等制度,进一步健全REITs市场功能,更好服务构建新发展格局和经济高质量发展。主要有三大亮点

值得期待。

一是消费基础设施纳入REITs发行范围,有助于促消费、扩内需以及REITs市场的扩容。

《通知》提出,“研究支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施REITs。”

在当前我国经济回暖复苏的大背景下,消费基础设施发行REITs有助于扩大消费基础设施的投资规模,对促进消费有积极作用。另外,目前我国商业不动产资产体量庞大,消费基础设施纳入REITs发行范围,有助于REITs市场的进一步扩容。

二是推动扩募发行常态化,有助于盘活更多优质基础设施资产,形成资本的良性循环。《通知》明确,加快推动首批扩募REITs项目落地,完善扩募定价机制,鼓励更多符合条件的扩募项目发行上市。

从境外成熟REITs市场的发展

经验看,REITs扩募并购是整个市场持续发展壮大的重要途径。扩募将有利于提升REITs行业的整体规模,优化REITs的整体投资组合。同时,对于投资者来说,也有助于分散资产的持有风险,提升长期投资获得感。

三是优化REITs发行审核注册流程,有助于提高项目推进效率,增强可预期性。

《通知》明确,建立分工明确、各有侧重、高效衔接的审核注册工作机制,进一步优化审核注册流程,提高审核注册工作的规范性、可预期性和透明度。

明确高效的审核注册工作机制有利于各部门的协调与衔接,提高工作效率,保障常态化发行的项目资源供给,促进REITs常态化发行。

当前,走好中国特色REITs市场发展之路,不仅是REITs高质量发展的新使命,也是建设中国特色现代资本市场的内在要求。