

# 公募REITs扩募再迎实质性进展 “首发+扩募”并进推动常态化发行

■本报记者 吕校宇

首批4单公募REITs扩募项目进度再更新。5月19日,博时基金、中金基金、红土创新基金、华安基金等4家基金管理人,分别发布旗下公募REITs基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告,以及扩募并新购入基础设施项目招募说明书等。

受访专家和机构表示,扩募完成后,有利于相关基金提升所持有基础设施资产的区域多样性及分散度,预计能够促进基础设施资产持续稳定运营、实现资产增值。同时,“首发+扩募”双轮驱动的发展格局逐步形成,将进一步推动公募REITs常态化发行。

## 促进资产持续稳定运营

根据相关公告,基金持有人大会详细披露了扩募方案,包括扩募发售方式、发售对象及配售安排、发售价格和定价方式、募集资金用途等情况。

具体来看,博时蛇口产业园REIT、中金普洛斯REIT、红土创新盐田港REIT、华安张江光大REIT本次扩募均为向特定对象发售(定向扩募)。其中,博时蛇口产业园REIT本次扩募拟发售金额不超过13.478亿元(含本数,下同),拟发售份额上限为5.768亿份(含本数,下同);中金普洛斯REIT本次扩募拟发售金额不超过18.53亿元且不低于18.21亿元,拟发售份额上限为4.58亿份;红土创新盐田港REIT本次扩募拟发售金额不超过4.148亿元,拟发售份额上限为1.6亿份;华安张江光大REIT本次扩募拟发售金额上限为16.40亿元,拟发售份额上限为4.85亿份。

对于投资者较关心的扩募发售价格,4家基金管理人公告均显示,本次定向扩募发售价格将通过竞价方式确定,发售价格应当不低于定价基准日前20个交易日基础设施基金交易均价的90%。

根据相关公告,博时蛇口产业园



5月19日,博时基金、中金基金、红土创新基金、华安基金等4家基金管理人,分别发布旗下公募REITs基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告,以及扩募并新购入基础设施项目招募说明书等

王琳/制图

REIT扩募资金将用于认购招商蛇口博时产业园基础设施2期资产支持专项计划资产支持证券全部份额,进而最终用于新购入招商局光明科技园科技企业加速器二期项目;中金普洛斯REIT扩募募集资金在支付必要费用后全部用于新购入基础设施项目;华安张江光大REIT扩募的实际募集资金在扣除基础设施基金层面预留费用后,拟全部用于认购华安资产张江大厦资产支持专项计划全部资产支持证券,进而新购入基础设施项目(即张江大厦项目);红土创新盐田港REIT扩募资金将用于认购深创投-盐田港仓储物流2号资产支持专项计划的全部资产支持证券,并最终投资于世纪物流园项目。

“本次扩募完成后,中金普洛斯REIT持有的仓储物流园区可租赁面积达到约116万平方米,有利于基金提升所持有基础设施资产的区域多样性及分散度,预计能够促进基础设施资产持续稳定运营并争取实现资产增值。”中金基金相关负责人表示在接受《证券日报》记者采访时分析称,仓

储物流作为我国REITs市场的重要品类,顺应经济高质量发展大势,未来可期。

博时蛇口产业园REIT基金经理刘玄对《证券日报》记者表示,博时蛇口产业园REIT扩募后,较高的管理规模将有利于运营管理成本的管控,有助于持续提升管理效率和人员配置,从而提升基础设施项目的收益水平。此外,优质资产的不断注入,有助于提升相关基金的市场关注度,进而提高其在二级市场的流动性。

此外,根据公告,华安张江光大REIT的基金合同期限由20年延长到35年,延长后的基金合同期限为自2021年6月7日至2056年6月6日。

## 真正实践投资良性循环

随着《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》等一系列政策措施的出台,刘玄认为,“将进一步推动公募REITs审批的常态化。”

“目前,扩募是REITs最具特色的

发展途径之一,也是REITs生命力的重要源泉,能够支撑REITs市场向深度、广度发展。”中金基金相关负责人表示,“十四五”规划和2035年远景目标纲要对资本市场改革发展提出了明确的要求和部署,其中一项重要部署就是“推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)健康发展,有效盘活存量资产,形成存量资产和新增投资的良性循环”。REITs扩募真正实践了投资的良性循环,通过置入核心优质资产,有利于提高基金的投资分散性,促进基金长期稳健运营。同时,将进一步推动我国基础设施领域投融资机制创新,深化金融供给侧结构性改革,有助于增强资本市场服务实体经济的质效。

谈及投资者应如何选择相关标的,中信证券首席经济学家明明在接受《证券日报》记者采访时建议,从资产层面,可关注公募REITs底层资产营收能力和增长潜力,包括资产所处区位、出租率、租金水平、租户结构等;从基金层面,需评估拟扩募资产对于REITs现金分派率的拉动效果等。

# 年内11家房企定增收问询函 募投必要性等被重点关注

■本报记者 贺俊 见习记者 陈潇

房企股权再融资紧锣密鼓进行中。截至5月19日,据《证券日报》记者不完全统计,年内已有11家房企收到交易所定增收问询函,对于不同的房企,问询重点不一,但普遍要求房企说明募投项目的必要性。

## 不同房企被问询重点有所区别

具体来看,交易所对不同房企问询的重点也有所区别。对于募资主要用于收购、并购的房企,交易所问询函的侧重点为收购资产的具体情况、资产评估的合理性以及是否符合相关管理办法等。

以定增收及重组并购的招商蛇口为例,交易所要求补充披露标的资产主要经营区域的园区开发情况、所处物流仓储行业主要企业及市场份额、市场供求状况及近年来市场变化趋势等;结合标的资产报告期内经营情况、核心土地使用权未来开发前景、上市公司经营发展战略、对标的资产的控制情况及权益份额等,补充披露本次交易的背景及必要性。此外还包括部分资产未采用收益法或剩余法评估的合理性,进一步论述业绩承诺方案是否有利于保护上市公司及中小股东利益等。

对于部分存在债务违约的房企,交易所则更为关注其偿债能力以及募投必要性等。以某出险房企为例,交易所提出需要披露的事项或问题,包括“三道红线”等财务指标是否处于合理区间,债务评级情况,违约债务是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案;结合在建房地产开发项目情况,说明募集资金投向募投项目的原因及必要性,募投项目是否计提存货跌价准备等。

此外,对于发行人控股股东参与认购的,交易所普遍要求,对认购资金来源是否为自有资金以及前后六个月是否存在减持计划等进行承诺和披露。

“放开房企股权融资是‘第三支箭’的重要举措,对房企募资用途也提出了明确规定,可以用来补充流动资金、偿还债务等,但不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。”巨丰投研高级投资顾问张丽洁对《证券日报》记者表示,交易所问询也是为了审查房企自身的资质,核查募资用途,

保证融资安全。

## 募投项目 普遍为保交楼项目

在交易所严格的审核下,对于问询函中的问题,房企以及保荐机构等均进行了详细回复。对于募投项目的必要性问题,房企也普遍表示均属于“保交楼、稳民生”项目。

以某头部房企为例,对于募集资金投向的14个开发项目,其保荐机构表示均属于普通住宅,销售对象均为刚需型或者刚改型客户,其中2个项目涉及租赁住房,由地方房产主管部门指定单位按照确定价格回购专项用于租赁住房,公司不参与后续运营。上述项目已于2022年12月底前开工建设,预售情况良好,后续将根据协议约定及项目销售等情况开展施工及交付,满足“保交楼、稳民生”的政策要求。

“募集资金的投入有利于缓解工程建设的资金压力,确保按期交付,增加普通住宅供给,满足区域市场普通住宅的需求,并提供拆迁安置建设、租赁住房供给等,属于‘保交楼、稳民生’相关房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设。”上述头部房企称。

对于募投必要性,中南建设回复称,拟投向公司处于建设销售过程中的两大项目,该等项目定位为首次置业及改善型普通住宅产品,项目涉及的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等资质文件均已齐备,项目周边商业、教育配套完善,地理区位优势,收益前景良好,是公司“保交楼、稳民生”的重要工程,符合国家的政策导向。

“交易所问询主要是为了判断定增的合理性和必要性。要深入了解发行人情况及融资合理性,切实支持真正需要资金且符合要求企业。”中指研究院企业研究总监刘水对《证券日报》记者表示,“股权融资通道打开,有利于房企优化资本结构,改善资产负债率状况,增强资本实力。同时,有助于防范和化解房企风险,提振行业信心,增强行业发展预期。”

同策研究院研究经理陈舒对《证券日报》记者表示,放开股权融资为房企提供了更多元的融资渠道,能够借助市场化手段推动部分出险房企资产重组。

# 资本市场金融科技创新再进一步 中国银河官宣上线数字人民币投资场外理财产品

■本报记者 吕校宇 杨洁

数字人民币在资本市场的应用迎来突破。5月19日,中国银河证券(以下简称“中国银河”)官宣上线数字人民币投资场外理财产品。

据悉,在此次试点项目中,中国银河和工商银行双方紧密合作,充分利用数字人民币“支付即结算”的可加载智能合约、可追踪、不可非法伪造复制的技术优势,创新设计出“三方存管体系下数字人民币购买场外理财产品”的应用场景。

2021年11月份,中国证监会北京监管局、北京市地方金融监督管理局公布了首批拟纳入资本市场金融科技创新试点的16个项目名单,其中,中国银河联合工商银行申报的试点项目是唯一涉及数字人民币资本市场应用的项目。

中国银河党委委员、副总裁罗黎明在发布会上介绍,该功能上线后,符合条件的用户完成数字人民币钱包绑定,就可以在投资公募基金等场外理财产品时使用数字人民币支付。使用数字人民币投资场外理财产品的优势在于7x24小时下单,随时满足投资需求;利用数字人民币“支付即结算”的特征,提高资金流转效率,赎回提现提前一天;数字人民币“可加载智能合约”“可追踪”“不可非法伪造复制”,切实保障投资者资金安全。

工商银行数字货币公司筹备组组长高军介绍,数字人民币试点范围目前已覆盖了17个省(市),钱包用户数量、交易笔数金额、支持受理的商户门店数量保持高速增长,各业务场景应用不断涌现,数字人民币被越来越多的市场主体和普通民众所熟知和使用。

“数字人民币在金融领域的场景再升级,从支付、消费逐渐向理财等更深领域扩展。”冠咨咨询创始人周毅对《证券日报》记者表示,数字人民币未来将在资本市场、跨境支付、对公转账、投资理财等方面有更大的应用空间。

2023年4月4日,人民银行召开2023年货币金银和安全保卫工作会议,明确提出“稳妥推进数字人民币研发试点,持续完善顶层设计,积极探索应用创新”。

中国银河党委副书记、总裁王晨表示,在中国证监会、人民银行以及北京市地方金融监督管理局等有关部门的统一领导下,包括中国银河在内的相关市场机构积极参与,切实推进了金融科技与业务发展的深度融合,对资本市场通过金融科技创新推进高质量发展,产

生了非常积极的影响。

“数字人民币是人民币的数字化形态,是数字经济不断发展的客观需求。相比传统货币,数字人民币具有可追溯、可编程、低成本、安全性高等特点,因此数字人民币的应用也有利于产业的数字化进程。”厚普研究首席研究员于百程对《证券日报》记者表示,资本市场各项业务的媒介是货币,金融机构应积极推动数字人民币在各项业务中的试点,尽早做到业务互联互通。同时,可利用数字人民币的特性,在反洗钱、智能化等方面进行创新,实现业务效率的提升。

王晨表示,中国银河目前正积极参与第二批资本市场金融科技创新试点,持续丰富数字人民币应用场景,逐步构建完善的数字人民币资本市场应用生态。

Wind数据显示,当前,市场中共有14只“A+H”券商股,一直以来相关券商股在两地市场存在价差,溢价率维持高位,平均溢价率达146%。其中,中原证券的AH股溢价率最高,为257.56%;中信建投紧随其后,溢价率为230.39%;申万宏源、光大证券的AH股溢价率也均超200%,分别为207.32%、206.57%。国联证券、中金公司、中国银河、东方证券、招商证券的AH股溢价率均超100%。

不过,部分头部券商的AH股溢价率较低。中信证券、广发证券、华泰证券、国泰君安、海通证券等5家券商的溢价率均不超过100%,中信证券AH股的溢价率最低,为45.91%。

近年来,除了中信证券、中信建投外,不少“A+H”券商的重要股东也有增持动作。溢价率排名第一的中原证券控股股东河南投资集团自2020年8月

至2022年5月17日期间,通过港股通

累计购买公司H股股份4791.9万股,占公司总股本的1.03%。自2022年7月12日至2022年12月19日,广发证券的第一大股东吉林敖东通过港股交易系统累计增持公司H股7771.08万股,约占公司已发行股份总数的1.02%。

今年以来,14只“A+H”券商股AH股与H股的走势、涨幅趋同。其中,H股平均涨幅为11.8%,A股平均涨幅为10%。中信建投的H股涨幅排名第一,今年以来上涨了31.92%。

中泰国际研究部主管赵红梅表示,“当前证券行业总体景气度持续向好。直接融资比重提升的大环境下,券商财富管理及机构业务是发展主线,目前港股中资券商股PB仅0.53倍,低于近10年PB的10%分位数,板块安全边际较高,配置价值凸显。随着南下资金持续加仓,和未来市场情绪的修复,券商AH股溢价有望收敛。”

# 上市券商频获重要股东增持H股 AH股溢价有望收敛

■本报记者 周尚任

近年来,上市券商的重要股东对公司H股格外“宠爱”,屡屡出手增持。

5月18日晚间,中信建投证券股份有限公司(以下简称“中信建投”)发布公告,5月18日,中信建投第一大股东北京金控集团通过上交所港股交易系统,以集中竞价方式增持公司1500万股H股股份,占公司已发行股份的0.19%。

同时,在本次增持的基础上,基于对中信建投未来发展前景的信心及对公司价值和整体实力的认可,后续北京金控集团还拟以自有资金继续增持中信建投H股股份。增持数量方面,本次增持与后续增持的累计增持比例不超过中信建投已发行总股本的1.2%。北京金控集团承诺,在中信建投计划实施期间不减持所持有的中信建投股份,并争取在增持计划实施期限内完成增持计划。

今年以来,除了中信建投外,券商龙头中信证券的H股也被其重要股东增持。3月12日,中信证券发布公告称,2022年2月17日起至2023年3月9日,广州越秀资本、越秀金融国际通过二级市场竞价交易,参与H股配股以自筹资金

增持中信证券股份,权益变动累计达1.0405%。除参与H股配股外,广州越秀资本、越秀金融国际通过二级市场竞价交易分别增持中信证券H股5141.35万股、1.1亿股。权益变动后,越秀资本及其一致行动人广州越秀资本、越秀金融国际持有中信证券股份比例从7.2669%增至8.3074%,增持股份数已超过中信证券已发行股份的1%。

对于券商重要股东为何会选择增持H股,有券商非银首席分析师在接受《证券日报》记者采访时表示,“券商H股相较于A股更具性价比。对于上市券商的重要股东来说,其诉求与普通投资者有所不同,加大持股比例主要是为

# 发放文旅消费券、推出主题活动 借力“中国旅游日” 多家在线旅游平台花样促消费

■本报记者 王君

5月19日,2023年“中国旅游日”主场活动暨启动仪式在云南省腾冲市和顺古镇举行。今年的“中国旅游日”主题为“美好中国,幸福旅程”。在此背景下,多家在线旅游平台推出多种主题活动和优惠措施,借势提振业绩。

为迎接“中国旅游日”,飞猪直播活动全程,展现国内文旅产业转型升级、高质量发展取得的成果。同时,飞猪联合多家航司、国内知名酒店集团、小众民宿、景区名胜等生态合作伙伴,在官方直播间推出一系列优惠活动。

“从今年春节到‘五一’假期,旅游市场高开稳走,复苏持续提速。如今,暑期旺季将至,人们的出游热情有望进一步被激发。”飞猪相关负责人告诉《证券日报》记者,今年“618”的商家参与规模显著超出预期,整体数量比去年增长了35%。“由于商家参与度提升,今年飞猪在直播间推荐的优惠商品也更加丰富,覆盖云南、广东、浙江、海南、四川、江苏、北京、上海等重点出发地及目的地。”

除了发放文旅消费券外,记者也从文化和旅游部了解到,“中国旅游日”活动期间,全国各地推出7大类线上线下旅游惠民措施约5211项,包括旅游助老、助残措施;对劳动模范等先进群体的优惠措施;公益性文艺演出、公共文化场馆对外开放等。据悉,优惠活动贯穿整个5月份。

同程旅行相关负责人告诉《证券日报》记者,今年以来,国内旅游需求呈现爆发式增长,全新的旅游市场和旅游需求也对旅游产业链提