

金融深一度

实探中金普洛斯REIT底层资产：动静之间激发产业张力

本报记者 吕校宇

6月份的岛城气温持续攀升,拥有“区港一体”优势的青岛前湾保税港区区内也一片火热。距其仅0.5公里的青岛港(我国北方第一大港)前湾港区万吨巨轮云集、集装箱层层叠叠铺展向远处。2023年,青岛港货物吞吐量突破7亿吨,稳居全国第四位,前湾港则承担了80%的吞吐量。

作为首批9只基础设施公募REITs,中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“中金普洛斯REIT”)的底层资产之一——普洛斯青岛前湾港国际物流园(以下简称“普洛斯青岛园区”)就坐落于此,该园区也是中金普洛斯REIT首批扩募资产之一。

临近首批基础设施公募REITs上市三周年及首批扩募项目落地一周年,《证券日报》记者奔赴青岛实地调研。在看似静立的仓储物流园内部,资本、技术、劳动力等各要素都在高效流动。这动静之间,暗藏着仓储物流园激发产业张力的能量。



图1普洛斯青岛前湾港国际物流园 图2普洛斯青岛前湾港国际物流园距青岛前湾港区0.5公里 图3入驻普洛斯青岛前湾港国际物流园的跨境电商企业库内一角

吕校宇/摄

不止于仓储物流

中央财经委员会第四次会议明确,“物流是实体经济的‘筋络’,联接生产和消费、内贸和外贸”。仓储物流园是物流的必要载体,也是支持实体经济发展的基础设施。《证券日报》记者近距离观察到,普洛斯青岛园区正以“筋络”之活促实体经济之健,不仅为租户提供一份专属空间,更是为产业积蓄发展增添新动能。

这一点在记者与园区的租户之一,某大宗物流企业现场仓库运营负责人李先生的交流中就有体现。李先生所在的公司是一家以清关、仓储物流、运输为主业的大型国际物流企业,据他介绍,公司已租用园区的仓库6年有余,记者走访的仓库内目前存放了2万吨橡胶。双方之所以能达成长期稳定合作,正是因为公司看中园区优越的地理位置及其高标仓的配置、管理质效。

李先生进一步解释:“青岛港是全国最大的橡胶和纸浆的进口口岸,大宗货物存储一直是相关企业‘硬需求’,而普洛斯青岛园区临近青岛港,可大大降低公司进口业务所需的短驳运输成本。同时,不同于常规高标仓3.0吨/平方米的承重设计,园区二期仓库地面使用荷载为5.0吨/平方米,可更好地适应橡胶、纸浆等大堆载租户的实际需求,确保了地坪质量的稳定和堆垛时的安全。此外,园区高质量、高标准的物业设施不仅满足公司的期货交割库和分类监管库的硬件条件,也能为公司在高标业务中锁定新增订单增加砝码。”

普洛斯青岛园区与租户已然不

是简单的甲、乙方租赁关系,而是转换为持久、互惠的商业伙伴关系。

该园区的独特软硬件优势,同样吸引了一家主营化妆品的跨境电商企业入驻。记者走进货仓,映入眼帘的便是货架上摆放的各类知名美妆品牌的化妆品。仓内员工表示:“公司主要做跨境电商保税进口备货,承接淘宝、天猫国际、拼多多、抖音、小红书等平台的业务,自2020年入驻园区后,公司以仓为店,开展直播带货。库内10.5米的层高,既能满足公司摆放8米的高位货架,又对直播的呈现效果、视觉感受,甚至是订单量的转化帮助极大。在仓储的领域里,公司曾做到单场直播销售额过亿元,创下全国保税仓直播带货规模第一名,至今仍保持该记录。”

记者采访时恰逢“618”大促期间,数十人正在仓库一隅紧张有序地对即将快递发出的化妆品进行贴码和打包,另有部分人员快速穿梭于货架间拆货。上述员工介绍:“现在韩国进口化妆品的船期基本可实现‘次日达’,普洛斯青岛园区的区位优势能促使货物到港当天即入区,保障了公司供应的及时性,对直播订单量也有拉动作用。”

无论是降低成本还是订单增长,都从侧面反映出租户既有需求又有支付能力。这些或许并不会直观体现于中金普洛斯REIT的财务报表中,但确是其底层资产稳健运营的生动注解。毕竟,中金普洛斯REIT的现金流,来源于底层资产租赁产生的租金及物业管理服务费,租户运营表现良好,项目出租率和租金水平的稳定性便有了保障。

普洛斯是中金普洛斯REIT原始权益人兼外部管理机构,普洛斯资产

中国区联席总裁赵明琪对《证券日报》记者表示:“中金普洛斯REIT底层资产租金及管理费来源合理分散,目前有效市场化租户合计近80个,租户行业多元化、集中度低、结构稳定。同时,租户租赁期限以中长期为主。”

不止于双首批

2024年6月21日,首批上市的9只公募REITs迎来三周年生日。三年来,我国公募REITs市场产品种类扩容、资产标的扩募,由试点迈向常态化发展新阶段,实现了量的不断增长和质的持续提升。中金普洛斯REIT既是见证者,也是“首发+扩募”双首批公募REITs的实践者。

记者在调研现场了解到,与前述企业和仓储物流园的彼此成就相似,资本市场与仓储物流园的双向奔赴更是一种必然。与公募REITs市场发展一路同行的赵明琪颇有感触地说:“普洛斯始终坚持‘重仓’中国,2023年普洛斯及其管理基金对中国市场的新增资本金达30.3亿美元,公募REITs为普洛斯提供了很好的资产开发运营与资本循环的平台,继而推动形成更多优质项目储备。”

据赵明琪介绍,目前,中金普洛斯REIT首发净回收资金的全部投资已完成;扩募回收资金也正按计划进行投资。这在拓展普洛斯资产网络布局的同时,也有力地助力了全国性和区域性企业客户的发展。

在全市场已上市的36只公募REITs中,中金普洛斯REIT还有一个标志性特点——底层资产数量最多且分布区域较为分散。这看似分散的背后,实为中金普洛斯REIT深度

融入重大区域发展战略的逻辑。

赵明琪介绍:“目前,中金普洛斯REIT持有的仓储物流园区数量达10个,所在区域覆盖京津冀、长三角、环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈,可租赁面积约116万平方米,10个园区的平均出租率维持在近90%左右。同时,更多具有较强经济活力与成长潜力的资产纳入中金普洛斯REIT,有利于基础设施资产持续稳定运营以及实现资产增值。”

谈及上市三年来的表现,中金普洛斯REIT基金经理刘立宇用两个字概括——“稳健”。他表示:“截至目前,中金普洛斯REIT共发布11次季报,各季度可供分配金额均超出招募说明书预测目标。”

基于高效稳健的运营,中金普洛斯REIT持续用稳定分红回馈投资者。据刘立宇介绍,自中金普洛斯REIT上市以来,已先后为投资者分红7次,累计分红金额约7.67亿元,分红比例占产品可供分配金额的100%。

日前发布的新“国九条”高度重视REITs市场制度建设,监管部门也于年内多次表态支持符合条件的基础设施项目发行REITs。

对于三周岁的公募REITs市场而言,蓝图已经绘就,路径清晰。对于中金普洛斯REIT来说,不止于“双首批”是记者此次调研最大的感受。赵明琪表示:“普洛斯拥有充足的储备资产,未来将在充分总结首次扩募实践经验的基础上,持续向中金普洛斯REIT注入更多优质资产,做大资产包体量。”而这既是原始权益人对中金普洛斯REIT底层资产管理水平持续提升的承诺,也是对项目运营稳健向好的期待。

为盘活存量资产蹚出一条新路

三年发展虽有波折,但我国基础设施公募REITs规模已然站上千亿元级台阶,并在盘活存量资产、助力国家重要战略等方面取得了较大成果。

中航首钢绿能REIT项目基金经理对《证券日报》记者表示,中航首钢绿能REIT顺利上市,标志着中国在固废环保领域的金融创新迈出了重要一步,为绿色金融的发展注入了新动力。同时,对于推动北京市能源架构转型、减少温室气体排放、助力区域碳中和目标的实现发挥了积极的作用。

三年来,市场逐渐搭建起较为完整的基础设施公募REITs规则体系,推动我国基础设施公募REITs市场提质扩面稳步向前,为盘活庞大的存量资产蹚出一条新路。

三年实践中,助力我国基础设施公募REITs市场高质量发展的积极因素加速汇聚,让REITs市场拥有了更多发展空间。

在上述中航基金不动产投资部相关负责人看来,近年来,监管部门对基础设施公募REITs市场加大支持力度,利好政策频出,市场生态持续改善。发行人的发行动力增强,投资者配置意愿提升,基金管理人更好地承担起公募REITs市场“看门人”的角色,共同为REITs市场的平稳发展保驾护航。

今年以来熊猫债发行突破千亿元 较去年同期增长超四成

本报记者 韩昱

熊猫债是指注册地在境外的发行人在境内发行的以人民币计价的债券,作为债券市场跨境投融资工具之一,熊猫债市场在近年来持续扩容,今年以来更是呈现“火热”态势。

《证券日报》记者梳理Wind数据发现,以债券起息日计,截至6月20日,今年以来熊猫债已发行56只,发行额共计1035亿元,突破千亿元大关。去年同期(2023年1月至6月20日)则共有41只熊猫债发行,发行额共计706亿元。今年熊猫债发行较去年同期增长约46.6%。

今年熊猫债发行规模呈较快增长态势,究其原因,中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者分析,主要在于我国境内的融资成本相对较低,且稳中有降,提升了熊猫债市场对境外发行人的吸引力。

中国银行研究院研究员范若滢也对记者表示,我国债券市场利率整体平稳,推动熊猫债融资成本稳中有降,使得其融资成本优势较为明显。同时,熊猫债创新品种日益丰富,市场的各项制度安排也更为完善,国际化接轨程度明显提高,也是主要原因之一。

拉长时间看,熊猫债发行规模在近年来持续增长。Wind数据显示,2022年全年熊猫债发行共计850.7亿元,2023年全年达到1554.5亿元。巨丰投顾高级投资顾问张丽洁在接受《证券日报》记者采访时认为,随着我国经济的稳步增长和金融市场的不断开放,境外发行人对于人民币融资的需求日益增多,而熊猫债则恰恰能够满足这些发行人的融资需求。

“此外,人民币国际化不断推进,提升了人民币资产的吸引力,也为熊猫债市场发展奠定了良好基础。”明明说。

从以往发行情况来看,熊猫债发行的主要阵地是银行间市场,据中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)消息,2023年至2024年5月份,经交易商协会注册熊猫债发行突破2000亿元,发行规模同比增速屡创新高。

加大培育力度 财政资金精准支持 专精特新中小企业高质量发展

本报记者 张彦逸

6月19日,财政部、工业和信息化部(以下简称“工信部”)发布《关于进一步支持专精特新中小企业高质量发展的通知》(以下简称《通知》),通过中央财政资金进一步支持专精特新中小企业高质量发展,为加快推进新型工业化、发展新质生产力、完善现代化产业体系提供有力支撑。

根据《通知》,2024年至2026年,聚焦重点产业链、工业“六基”及战略性新兴产业、未来产业领域(以下简称“重点领域”),通过财政综合奖补方式,分三批次重点支持专精特新“小巨人”企业高质量发展。2024年首批支持1000多家专精特新“小巨人”企业,以后年度根据实施情况进一步扩大支持范围。

中央财经大学财税学院教授白彦锋在接受《证券日报》记者采访时表示,财政资金支持专精特新中小企业的发展,是服务我国经济高质量发展的需要,是推动创新引领的重要举措。

培育力度不断加大

“中小企业是创新的主体,而专精特新中小企业作为中小企业中的佼佼者,具备专业化、精细化、特色化、新颖化的特点,是推动经济高质量发展的重要力量。”专精特新企业高质量发展促进工程执行主任袁帅对《证券日报》记者表示。

近年来,我国大力培育专精特新中小企业,从省级专精特新中小企业到国家级专精特新“小巨人”企业,有梯度地促进中小企业专精特新发展。

工信部数据显示,截至目前,我国已累计培育专精特新中小企业12.4万家,其中专精特新“小巨人”企业共五批,共包含企业1.2万家。

除了量的增长,专精特新中小企业的发展质量也稳步提升。工信部赛迪研究院数据显示,今年4月份,我国专精特新创新指数为286.4,比去年同期增长25.2%。

专精特新中小企业不断发展的背后,有着财政、金融等多方面的支持。以财政资金为例,早在2021年,财政部、工信部就在《关于支持“专精特新”中小企业高质量发展的通知》中提出,2021年至2025年,中央财政累计安排100亿元以上奖补资金,引导地方完善扶持政

在规模不断扩容的同时,熊猫债发行机制也得到持续优化。例如,今年6月5日,巴斯夫集团发行首单20亿元熊猫债,成为又一家进入中国债券市场的跨国企业发行人。此单债券在发行环节引入了“边际区域灵活配售”“时间优先”“底层申购订单共享”等创新机制,助力发行定价市场化、透明化。

据了解,巴斯夫集团的熊猫债发行,采用了交易商协会2023年推出的熊猫债优化版定价配售机制,在实现市场参与与多方共赢的同时,形成多重示范效应。一是扩大投资人基础,实现市场化发行。通过在边际区域开展灵活配售,对多元化、市场化投资人参与认购形成正向激励,丰富了投资者类型,促进市场化价格发现。二是提升定价效率,减小利率波动。通过在边际区域配售时引入“时间优先”原则,建立对投资者尽早申购、尽早调整标位的有效激励,缓解“压哨接单”问题,平滑簿记过程中的利率波动。三是促进承销商良性竞争,改善簿记透明度。主承销商之间合力开展市场化销售,共享底层投资人订单信息,显著改善了簿记透明度和发行人体验。

“引入的创新机制如‘边际区域灵活配售’等,提高了发行定价的市场化和透明化,有助于形成更加成熟和高效的市场环境”。明明表示,熊猫债市场高质量发展对债券市场高水平开放有助益效用,其丰富了境内债券市场的参与者结构,同时吸引了更多境外发行人参与,如巴斯夫集团的同时,有助于债券市场形成高水平的开放示范效应。

而从人民币国际化角度看,范若滢表示,熊猫债已逐渐成为优化人民币跨境循环、有序推进人民币国际化进程的重要渠道,熊猫债市场的不断扩容有利于推动人民币国际化进程持续深化。

张丽洁也认为,熊猫债的发行规模扩大,增加了人民币在跨境投融资中的使用,扩大了人民币的国际使用范围,这也增强了国际投资者对人民币资产的信心。

(上接A1版)

值得注意的是,我国基础设施公募REITs市场在快速扩容的同时,“上新”也保持着较快节奏。以2024年为例,截至目前,年内新发基础设施公募REITs数量和规模均超上年。具体来看,年内已有7只基础设施公募REITs挂牌上市,远超过去年全年的5只,此外,还有15单项目尚在审批之中;从规模上来看,年内新发项目规模合计达183.51亿元,超过去年的170.92亿元。

事实上,扩容的“高效率”不仅体现在数量的高增长和上新的快节奏上,也体现在资产种类的多元化上。从2022年8月份首单保障性租赁住房REITs上市,到2023年扩容至新能源发电和消费基础设施等领域,再到2024年6月份,首单水利设施项目获交易所受理,我国基础设施公募REITs市场参与主体持续向多元化拓展。

中金湖北科技光谷REIT原始权益人湖北科技相关负责人在接受《证券日报》记者采访时透露:“现在湖北科技集团持有的资产类别包括产业园区、厂房、租赁住房、超算中心等,持续不断扩募是我们下一阶段的重点工作方向。公司目前正在对持有的资产进行整合,选取成熟优质的资产提前按照上市发行的要求和标准进行规范化和市场化运营,在条件成熟时将积极申请扩募工作。”

在博时基金REITs业务运营总监

刘玄看来,我国基础设施公募REITs市场持续扩容,参与主体愈加多元化已是大势所趋。

长期配置优势逐渐展露

一级市场初步形成“首发+扩募”格局的同时,我国基础设施公募REITs二级市场从初期的非理性上涨到震荡下行,再到近期的企稳回升,基本走过了一个完整周期,基础设施公募REITs的长期配置优势逐渐展露。

特别是今年以来,多项利好政策出台,为我国基础设施公募REITs二级市场回暖提供了有力支撑。

例如,2月8日,中国证监会发布的《监管规则适用指引——会计类第4号》明确,原始权益人及投资者双方均可将基础设施REITs确认为权益类资产;4月12日,国务院印发的新“国九条”提出,推动债券和不动产投资信托基金(REITs)市场高质量发展;4月19日,中国证监会又发布5项资本市场对港合作措施,明确将REITs纳入沪深港通,同日,中国证监会发布《关于资本市场服务科技企业高水平发展的十六项措施》,支持有条件的新建、数据中心等新型基础设施以及科技创新产业园区等发行科技创新领域REITs等。

在此背景之下,我国基础设施公募REITs市场回暖迹象明显。据Wind资讯数据统计,截至6月19日,已上市的36只基础设施公募REITs中,32只年

内录得正收益。其中,富国首创水务REIT、建信中关村REIT、中金山东高速REIT、华夏北京保障房REIT等18只项目年内涨幅超10%。

此外,华泰证券研报称,公募REITs本质是不动产证券化,产品投资机会来自资产端和产品端两部分。首先,高派息率是基础设施公募REITs显著特征;其次,优质资产并购有助于提升REITs产品净值;最后,投资者可根据其他资产价格、市场情绪和流动性等指标构建策略,实现REITs的二级市场交易收益。

实践中,我国基础设施公募REITs项目也客观数据展现出其长期配置的优势。据Wind资讯数据统计,截至目前,上述36只基础设施公募REITs的累计分红金额超124.64亿元。其中,平安广州广河REIT、中金安徽交控REIT的分红金额居前,分别为15.53亿元、14.64亿元。从分红次数来看,有多只项目保持高频次分红。其中,平安广州广河REIT、中金普洛斯REIT、华夏中国交建REIT、华夏越秀高速REIT的累计分红次数均达7次。

东源投资首席分析师刘祥东对《证券日报》记者表示,未来,在合理制定发行价的前提下,通过严格的项目筛选、规范的运作流程以及完善的风险管理机制,可以将投资风险控制在合理范围内。同时,我国基础设施公募REITs项目的强制分红属性也为投资者提供了稳定的收益来源,有望成