

# 向天空要用地 实探中航易商仓储物流REIT底层资产

■本报记者 昌校宇

位于江苏省昆山市花桥经济开发区,总建筑面积42.72万平方米的富莱德昆山物流园(包含一期、二期、三期3个仓储物流园项目),因体量较大且具有地标性的建筑而显得格外醒目。该项目“向天空要用地”的设计,既符合节约集约用地的政策导向,也满足了各类企业租户的需求。

## 园区与租户互惠共赢

2024年12月份召开的中央经济工作会议,部署了2025年要抓好的九项重点任务,“大力提振消费,提高投资效益,全方位扩大国内需求”居于首位。仓储物流作为连接生产和消费的关键环节,对扩内需、促消费具有重要意义。

园区运营方上海易之商企业管理服务有限公司高级经理沈祥陆介绍,富莱德昆山物流园内的第一大租户是某知名电商企业,其业务量庞大,需要高效、可靠的物流网络支持,富莱德昆山物流园凭借优越的地理位置、高标准仓库的配置等,成为其在华东地区重要的物流节点之一。

沈祥陆表示:“富莱德昆山物流园二期项目的双层电梯库(一层净高9米、承重3吨/平方米;二层净高6米、承重1.5吨/平方米)设计,可帮助

租户实现高效的利用和货物管理,达到降低成本、提高利润的目的。同时,该园区处于江苏省东南部,上海市与苏州市之间,可在1小时内车程内到达长三角地区主要的“海陆空”物流节点,实现货物的高效运转、即时配送,满足电商企业“极速达”承诺,增强消费者满意度。”

可以看出,富莱德昆山物流园与租户已从简单的租赁关系,升华为持久、互惠的商业伙伴关系。富莱德昆山物流园的软硬件优势,还吸引了一家知名品牌服装企业入驻。该品牌服装企业的员工对记者表示:“公司在富莱德昆山物流园设厂扩产,是综合考虑了园区基础设施、增值服务、租金价格等因素后作出的决定。例如,该园区的仓库内9米的层高能满足公司搭建多层阁楼平台,有效扩展仓库存储面积,大幅提升存储能力。再如,仓内空间足以容纳运营所需的各类物流设施,设施之间‘互相配合’可提高商品进、存、销、配等作业效率,加快订单处理速度。这些因素均对公司订单量的增长有明显带动作用。”

富莱德昆山物流园的种种优势助力了该园区内租户的良好运营,因此园区租户续约意向强烈。中航易商仓储物流REIT基金经理、中航基金管理集团有限公司(以下简称“中航基金”)不动产投资部总监王雨宸介绍:“截至2024年上半年,富莱德昆山物流园签约已起租租户15家,这些企业资质优良、现金流稳定,从未发生违约情况。同时,重要租户租赁期限以中长期为主,历史期已完成多次续约。”

## 实现商业与资本闭环

记者在调研现场了解到,与前述电商企业、服装企业和仓储物流园也在此成就相似,资本市场与仓储物流园也在“双向奔赴”。

中航易商仓储物流REIT的发行人和资产项目管理人易商集团,是亚太地区较大的不动产管理公司。截至2024年上半年,该公司资产管理规模总额为1540亿美元,物业组合



图① 富莱德昆山物流园一期项目 图③ 富莱德昆山物流园三期项目

图② 富莱德昆山物流园二期项目

易商集团供图

建筑面积约5000万平方米。在业务稳步推进的同时,易商集团管理层一直在思考如何盘活存量带动投资,以进一步深耕中国市场,公募REITs成了“最优解”。

富莱德昆山物流园是易商集团最早打造的物流仓储项目,易商集团董事总经理、业务管理与投资(香港)负责人曾瑞华表示:“公募REITs作为经营性商业不动产的上市平台,其价值不单是一次融资,更是实现商业与资本闭环的关键,可为公司低负债、健康、可持续发展提供有力支撑。”

REITs项目的落地离不开公募基金合作伙伴。自2020年公募REITs市场扬帆起航,中航基金就深度参与其中,且身贴多个“首批”标签(所管理的中航首钢绿能REIT和中航京能光伏REIT,分别是首批上市REITs之一、首批新能源公募REITs之一)。中航基金是易商集团的最佳合作方,双方的积极合作推动了中航易商仓储物流REIT顺利上市。

中航易商仓储物流REIT上市后,其持续的运营至关重要。对于中航易商仓储物流REIT的底层资产项目未来的租金水平和出租率,王雨宸充满信心。他介绍道:“2018年至2022年,中航易商仓储物流REIT的项目租金增长率在3.8%至4.3%之间,显示出较强的增长韧性。预计未来10年,该项目的租金复合增长率为2.97%,全周期复合增长率为2.82%。同时,基于该项目所在区域内的经济发展、仓储物流项目新增供给较为稀缺、平均出租率水平等综合审慎考虑,预计6年内该项目整体出租率将由目前的约90%逐步提升至95%。”

此外,易商集团也深度绑定了该项目,自持比例接近40%,并提供运营收益保障以应对项目现金流波动风险。王雨宸介绍:“易商集团承诺保障该项目2024年至2026年的目标净运营净收入(NOI),若实际经营与评估预测目标NOI出现差额,则该公司以自持份额分红金额为限进行补

足,这是目前仓储物流REITs市场中唯一进行原始权益人承诺保障的项目。”

此外,记者在调研现场了解到,中航易商仓储物流REIT具备较强扩募潜力,待时机成熟时该项目将启动相关工作。“易商集团布局在中国地区的18个城市(包括中国香港)超过370万平方米的开发项目,为产品后续扩募提供了广阔的想象空间。”王雨宸表示。

目前,易商集团及其关联方在全球范围内直接或间接管理共10只境外REITs产品。结合自身运营管理经验,曾瑞华认为:“公募REITs是实现优秀商业企业不动产循环的关键一步。未来,易商集团希望在规则允许的情况下,将产业园、消费基础设施等其他类别的优质资产注入中航易商仓储物流REIT,做大资产包体量。”这既是原始权益人对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。

## “护航”企业发债融资 券商去年创设信用保护工具合计规模超178亿元

■本报记者 周尚仔 见习记者 于宏

信用保护工具在疏通民企债券融资渠道、降低民企融资成本等方面发挥着不可或缺的作用。当前,券商正积极开展信用保护工具相关业务,支持企业发债融资,提振市场信心。中国证券业协会(以下简称“中证协”)发布的最新数据显示,2024年全年,券商创设信用保护工具合计规模达178.67亿元,其中,3家券商的创设规模增长显著,较上一年创设规模增长均超1亿元。

## 6家创设规模均超10亿元

信用保护工具是指信用保护卖方和信用保护买方达成的,约定在未来一定期限内,买方按照约定的标准和方式向卖方支付信用保护费用,由卖方就约定的一个或多个参考实体或符合特定债务种类和债务特征的一个或多个、一类或多类债务向买方提供信用风险保护的金融工具,包括信用保护合约和信用保护凭证。

从参与主体来看,截至1月23日,已有18家券商备案上交所信用保护合约核心交易商,16家券商备案上交所信用保护凭证创设机构;深交所方面,有16家券商备案信用保护合约核心交易商,11家券商备案信用保护凭证创设机构。

1月22日晚间,中证协发布了2024年证券公司信用保护工具专项统计结果,统计对象为已获备案的18家证券公司类核心交易商。统计数据口径为“证券公司创设信用保护工具(含信用保护合约及信用保护凭证)规模”。

从券商信用保护工具创设规模来看,2024年,在已获备案的18家券商类核心交易商中,有12家券商创设了信用保护工具,创设规模合计为178.67亿元,其中,有6家券商创设规模均超10亿元;华泰证券的创设规模居首,达46.8亿元;其次是中信证券,创设规模为36.72亿元;申万宏源、中金公司的创设规模分别为30.8亿元、21.7亿元;海通证券、国泰君安创设规模均超10亿元,分别为14亿元、12.8亿元。

中信证券首席经济学家明明在接受《证券日报》记者采访时表示:“券商积极参与信用保护工具创设,可以帮助企业尤其是民营企业更容易进入债券市场,拓宽其融资渠道,并帮助发债企业以更低的成本筹集资金;同时,信用保护工具可以在一定程度上将信用风险从投资者转移至创设方,实现风险的分散和转移,有利于提高债券的流动性、提振市场情绪与交投活跃度,整体而言,有助于维护市场的稳定健康发展。”

## 帮助企业降低融资成本

与2023年相比,2024年,多家券商创设信用保护工具的规模实现显著增长。例如,广发证券2024年创设信用保护工具的规模为3.5亿元,创设规模较上一年增长了3亿元,增幅为600%,券商创设规模排行也从2023年的第13名跃升至2024年的第8名;中国银河2024年创设信用保护工具规模为36.72亿元,较上一年增长了2.35亿元,增幅为6.84%,券商创设规模排行从2023年的第5名跃升至2024年的第2名;中信建投2024年创设信用保护工具规模为3.5亿元,较上一年增长了1.2亿元,增幅为52.17%。

此外,部分传统行业的龙头企业也备受关注,如招商银行股份有限公司、海尔智家股份有限公司和中国移动通信集团有限公司等,这些公司在各自的领域内拥有强大的竞争力和品牌影响力,同样成为公募基金的重要选择。

整体来看,公募基金投资更加注重企业的基本面和成长性,同时,也关注行业的整体发展趋势。此外,通过多元化投资,基金公司降低了单一股票持有风险,为投资者带来更加稳健的回报。

当前,券商正积极发力信用保护工具业务,为企业发债融资保驾护航。其中,行业龙头中信证券充分发挥综合平台优势,通过信用衍生品交易结构的创新,开拓了多种盘活企业存量资产、支持实体经济债务融资的方式,探索出一套“信用保护工具+综合服务方案,实现了交易所信用保护工具品种全覆盖,帮助企业降低融资成本。

去年8月份,国泰君安作为主承销商,助力美的置业集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行的公司债券(第一期)发行上市。同时,国泰君安与中国证券金融股份有限公司联合创设了规模达10亿元的信用保护工具。国泰君安表示,将充分发挥在债券承销、交易定价与风险管理领域的综合优势,通过“担保+信用管理工具”模式助力改善民营企业债券融资环境,持续提升服务国家战略的能力,服务实体经济高质量发展。

# 公募基金2024年四季报:多元投资渐成主流

■本报记者 王宁

截至1月22日,公募基金已完成2024年四季报披露。天相投资顾问有限公司(以下简称“天相投顾”)数据显示,去年四季度公募基金总管理规模创出历史新高,行业展现出一定韧性。

## 头部效应显著

天相投顾数据显示,截至2024年末,有8家公募机构管理规模保持在1万亿元以上。其中,易方达基金管理有限公司管理规模居首,达2.03万亿元;华夏基金管理有限公司、广发基金管理有限公司分别以1.75万亿元、1.44万亿元的管理规模紧随其后;南方基金管理股份有限公司、天

弘基金管理有限公司、博时基金管理有限公司、富国基金管理有限公司、嘉实基金管理有限公司管理规模分别为1.31万亿元、1.23万亿元、1.11万亿元、1.07万亿元、1.03万亿元;此外,汇添富基金管理股份有限公司、中欧基金管理有限公司等16家公募机构管理规模在5000亿元至1万亿元之间。

整体来看,按照公募基金2024年末的管理规模排序,基金公司首尾分化明显、差距较大,这种分化趋势将促使基金公司更加注重品牌建设和核心竞争力提升。

按照产品分类看,去年四季度公募基金中的非货币基金整体管理规模为18.65万亿元,与去年第三季度的18.66万亿元相比差别不大;权益类基金管理规模为7.4万亿

元,与去年第三季度的7.5万亿元相比略有下降。

值得一提的是,随着公募基金的不断创新和发展,公募基金的产品类型和投资策略也在多元化。例如,指数增强型基金、量化投资基金、FOF(基金中的基金)等创新产品不断涌现,为投资者提供了更加多样化选择。这些创新产品不仅丰富了基金公司产品线,也满足了不同投资者的风险偏好和投资需求。

## 新能源等成投资重点

随着公募基金2024年四季报披露结束,基金持股情况也浮出水面。数据显示,从去年四季度公募基金的前50大重仓股情况来看,基金公司重要布局覆盖了新能源、家

电、白酒、科技、金融等多个领域,充分显示出基金经理多元化投资策略。其中,从公募基金对个股的持有市值来看,宁德时代新能源科技股份有限公司的被持有市值最高,合计达707.22亿元,可以看出基金公司对其未来发展的坚定看好。此外,公募基金对美的集团股份有限公司和贵州茅台酒股份有限公司的持有市值也相对较高,分别为378.81亿元和364.30亿元。

值得注意的是,在科技领域,立讯精密工业股份有限公司和中科寒武纪科技股份有限公司备受公募基金青睐。数据显示,公募基金对立讯精密工业股份有限公司的持有市值为341.70亿元,对中科寒武纪科技股份有限公司的持有市值达177.62亿元。

新能源领域也是公募基金重仓的重要方向。除了宁德时代新能源科技股份有限公司外,公募基金对比亚迪的持有市值为131.32亿元,反映出公募基金对新能源汽车行业未来发展看好。

此外,部分传统行业的龙头企业也备受关注,如招商银行股份有限公司、海尔智家股份有限公司和中国移动通信集团有限公司等,这些公司在各自的领域内拥有强大的竞争力和品牌影响力,同样成为公募基金的重要选择。

整体来看,公募基金投资更加注重企业的基本面和成长性,同时,也关注行业的整体发展趋势。此外,通过多元化投资,基金公司降低了单一股票持有风险,为投资者带来更加稳健的回报。

# 中国互金协会:防范通过仿冒金融App实施诈骗

■本报记者 李冰

日前,中国互联网金融协会(以下简称“中国互金协会”)发布《关于防范通过仿冒金融App实施诈骗的风险提示》(以下简称《风险提示》)。《风险提示》显示,中国互金协会关注到不法分子通过仿冒金融App实施诈骗行为的情况,造成金融消费者财产损失。为提高社会公众防范意识,保障自身财产和信息安全,特发布风险提示。

## 仿冒App迷惑消费者

具体来看,仿冒App主要分为两

种形式,一是仿冒金融机构官方App,即使用与正版相同或高度相似的图标、名称,从而迷惑金融消费者;二是冒用金融机构名义发布虚假App,即不法分子虚构出金融机构从未发布的App,掩盖与官方App的差异,降低金融消费者警惕性。

据了解,仿冒金融App通常通过网页链接或社交软件传播下载,并以多种方式实施诈骗。包括以低息、无抵押、快速放款为诱饵,吸引急需资金的用户申请贷款,而后以缴纳手续费、保证金、验证还款能力等理由要求用户转账汇款;推出号称高收益、稳赚不赔的虚假理财产品,利用用户追求高回报心理,先给予用户小额返利,获取信任后诱导用户投入大额资金,随后关闭App,卷款跑路;通过仿冒金融App获取用户的身份证号、银

行卡号、密码、验证码等重要信息,用于盗取用户银行卡资金或进行其他违法犯罪活动。

在中国银行研究院研究员叶银丹看来,仿冒金融App对金融机构的危害包括:一是使相关正规金融机构的品牌信誉受损,严重影响相关机构的公信力;二是增加了相关正规金融机构的客户流失风险。

## 提高防范意识

中国互金协会提示,金融消费者应选择正规渠道下载应用。从金融机构官网或正规主流应用市场下载金融App,不点击可疑链接或下载可疑应用。建议优先选择经过备案的移动金融App。谨慎操作敏感信息。在使用金融App时,不要随意

向他人透露账户密码、验证码等敏感信息;输入密码时,确保周围环境安全,防止他人窥视;不随意在不明App上填写个人敏感信息。关注账户动态。定期查看金融App中的账户交易记录和余额变动,及时发现异常情况。如发现未经授权的交易或可疑活动,应立即联系金融机构进行处理。

中国(上海)自贸区研究院金融研究室主任刘斌认为:“《风险提示》有助于金融消费者增强防范意识,让消费者谨慎对待金融App,提供了应对策略,让消费者知道可疑情况如何处理,更好地维护自身权益。”

在金融机构端打击仿冒金融App建议方面,叶银丹认为,一是金融机构可以增强App和网站的防伪措施。如在App中嵌入独特的标识和多重加

密技术,确保用户可以识别真伪。同时定期对自己的App进行漏洞扫描和安全审计,发现潜在的安全风险并及时修复,避免仿冒者利用安全漏洞进行攻击。二是加强消费者风险教育和引导。金融机构应通过官网、社交媒体等渠道,定期发布关于仿冒App的风险提示,提醒消费者如何识别仿冒App。三是建立仿冒监控系统,进行动态监控和追踪。金融机构可以利用自动化工具对市场上出现的App进行实时监控,追踪与仿冒金融App相关的广告或网站,及时进行举报或采取法律手段清除非法内容。四是加强监管与合作。金融机构可以与相关行业协会以及监管部门建立信息共享机制,及时报告仿冒金融App和网站的最新情况,便于全行业联合打击仿冒行为。