

北京基础设施REITs试点恰逢其时

□本报记者 徐昭 张利静

像熊熊燃烧的火种,REITs试点点燃了资本市场的期待。

10月16日,北京市2020年基础设施REITs产业发展大会在北京成功举办,会议以“基础设施REITs开局与展望”为主题,探讨基础设施REITs领域相关问题。来自政府、中介机构及产业企业的代表立足产业规划、监管支持政策、市场建设条件及实际操作等方面,对当前证监系统最热门的REITs业务进行了深入解读和探讨。

将加快建设产业生态

北京市基础设施REITs试点,从规划层面进行了清晰的布局。北京市委常委、副市长殷勇在会上表示,北京将立足自身的特点和优势,从产业要素、产业生态、政策保障等方面抓好落实,加快构建REITs产业生态体系,重点打造以REITs为特色的资产管理机构聚集区。

“基础设施REITs试点启动以来,通过实地调研、座谈会等方式与北京地区的部分企业进行了沟通、交流,我们感觉到企业对参与基础设施REITs试点非常踊跃。”中国证监会债券部主任陈飞说,“通过基础设施REITs试点,我们将不断深化对REITs发展和运行规律的认识,坚持市场化、法制化方向,充分借鉴国际最佳实践,结合试点进程不断攻克重点难点,总结可复制、可推广经验,加快关键法律法规与制度的供给,推动REITs发展行稳致远。”



REITs业务开展恰逢其时

基础设施REITs是一项重大投融资创新,也是金融供给侧改革的一次探索。2014年以来,依托资产证券化业务体系,中国证监会推出私募REITs的发行与交易,经过私募REITs领域的多年探索和实践,完善了相关业务模式。

在落实方面,沪深两大交易所在认可我国基础设施REITs发展前景的基础上,从操作层面面对未来如何开展相关工作做出了细致的规划。深圳证券交易所党委副书记、总经理沙雁在会上表示,深交所将会同各方加快推进基础设施公募REITs试点平稳落地,持续做好二级市场交易的组织,提升产品流动性安排,完善相关交易机制设计,及时总结试点经验,推进

进一步完善规则及税收体系。

上海证券交易所党委副书记、监事长潘学先表示,《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》发布以来,上交所第一时间成立领导小组,全面部署推进。REITs是新产品,需在试点中探索完善。当前,公募REITs采用“公募基金+资产支持证券”的结构,目的就是先解决“有没有”的问题,再解决“怎么发展得更好”的问题。

市场合力 砥砺前行

坐落于首都的国有企业代表——首钢集团,将这次试点看作公司转型发展的一个重大契机。

“首钢集团积极谋划,提早布局,集团旗下首钢基金,战略入股了中航基金,集团还积

极展开了前期的研究工作,打造基础设施REITs专业化团队的工作也基本完成。目前,首钢集团以环境产业生物质发电项目为基础资产,积极申报首批REITs试点。”首钢集团党委副书记、董事、总经理赵民革认为,REITs不仅是推动资本市场供给侧改革的重要的抓手,同时也是推动国有企业深化改革的重要工具。

北京证监局局长贾文勤在会上表示,我们也应看到基础设施REITs目前仍然处于试点阶段,资产类型、交易架构和运营管理等方面的复杂性均超过传统金融产品。对于推进过程中可能遇到的困难和问题,我们要有清醒的认识,政府、市场和企业也需要加强沟通,通力合作,凝聚共识。

据悉,本次大会由北京地方金融监督管理局、北京市发改委和北京证监局联合主办,北京市东城区政府和中金公司共同承办。

上交所潘学先：为首都REITs发展贡献“新力量”

□本报记者 徐昭 林倩

10月16日,上海证券交易所党委副书记、监事长潘学先在北京市2020年基础设施REITs产业发展大会上表示,将发挥资本市场枢纽作用,全力配合北京市推进REITs产业发展,促进资本市场与基础设施投融资有效衔接,在全国率先形成REITs产业要素聚集地和发展高地,共同打造REITs产业发展的“北京模板”,共同总结推动区域发展的“北京经验”,为首都REITs发展贡献“新力量”。

成为经济发展“助推器”

8月7日,中国证监会发布《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》,明确公募REITs采取“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构,80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券。9月4日,沪深交易所发布公募REITs业务相关配套文件的公开征求意见稿。

潘学先表示,公募REITs试点可以助力构建新发展格局,成为经济发展的“助推器”。REITs市场是不动产投融资体系的重要组成部分,在基础设施领域开展公募REITs试点,可以有效激发市场主体活力,增强投融资能力,是当前扩大内需、构建“双循环”新发展格局的重要抓手。

当前公募REITs各项试点工作正有序推进,上交所全力以赴抓落实落地。潘学先介绍,《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》发布以来,市场各方高度关注,上交所第一时间

成立领导小组,全面部署推进,包括集中力量,健全基础制度;加强调研,优选试点项目;加大宣传,讲好REITs故事。

全力配合北京市推进

REITs是新产品,需要在试点中探索完善。潘学先表示,北京市一直是上交所资本市场服务的重点地区,也是资本市场各项重大创新产品的集聚地和先行区,上交所将充分发挥资本市场的枢纽作用,一如既往地支持首都和京津冀地区的企业协同发展,进一步做好公募REITs的“增量”服务,全面加强项目对接和服务。目前,北京地区已有近10个项目启动REITs申报工作,其中大多数选择在上交所上市。

9月29日,北京市发改委等六部门联合印发《关于支持北京市基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)产业发展的若干措施》)。潘学先认为,这充分体现了北京市政府对REITs工作的重视,体现了推动基础设施REITs产业长远发展的决心。上交所将全力配合北京市推进REITs产业发展,促进资本市场与基础设施投融资有效衔接,在全国率先形成REITs产业要素聚集地和发展高地。

潘学先强调,在中国证监会的部署下,上交所将进一步优选基础设施项目,扩大项目储备;研究完善REITs相关合同和机制设计,夯实REITs治理机制和运营管理机制,提升基础设施运营管理水平 and 投资者收益;加强投资者培育和引导,扩大投资者范围,完善与基础设施REITs特点相适应的交易机制和监管机制,推进REITs尽快落地。

深交所沙雁：全力推进基础设施公募REITs试点

□本报记者 黄灵灵

10月16日,北京市2020年基础设施REITs产业发展大会在北京举办。深圳证券交易所党委副书记、总经理沙雁在会上表示,深交所相关公开募集基础设施证券投资基金配套业务规则已公开征求意见;试点项目储备超过20个,正在就实践中需要解决的产权过户、国资转让、税收政策等具体问题逐一进行沟通。此外,业务系统开发改造已初步准备就绪,随时可以受理试点项目申报,目前正在积极做好二级市场交易的相关准备工作。

国内规模最大的REITs市场

沙雁认为,基础设施REITs试点有利于服务国家发展战略,降低宏观经济杠杆水平;有利于盘活基础设施存量资产,同时为新型基础设施项目投资建设提供资金来源,充分激发市场参与活力,进一步提升金融服务实体经济的效率;有利于丰富居民财富配置渠道。

10月11日,中共中央办公厅、国务院办公厅发布的《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案(2020-2025年)》提出,支持深圳在资本市场建设上先行先试,依法依规开展基础设施领域不动产投资信托基金试点。

沙雁介绍,深交所高度重视REITs产品研究与创新,国内首单私募REITs“中信启航”,首单以公募基金为载体的REITs“鹏华前海万科REITs”、首单物流仓储私募REITs“中信华夏苏宁云卓”均由深交所率先推出。目前,深交所累计发行私募REITs

项目43单,规模合计近900亿元,初步形成国内规模最大、不动产类型覆盖全、市场引领效应强和多元化投资者聚集的REITs市场。

切实扛起试点责任

“REITs的市场前景和发展空间巨大,推动试点工作过程中仍可能面临来自运营管理、市场磨合等方面的问题与挑战,因此深交所相关配套业务规则提出,采取试点先行的方式,需要在试点中探索出解决问题的有效路径、可行方案,凝聚各方发展共识,形成合力,共同为REITs的持续发展打下坚实的基础。”沙雁说。

一是强化合规要求,严控项目质量。试点需坚持“项目优”和“主体优”原则,从合法性合规性、现金流稳定性、运营及回报安排合理性等方面综合考虑,形成标杆示范效应。二是研究解决产品创设中的障碍,推动项目顺利落地。希望各方充分理解REITs产品具有产权独立、运营延续的模式特点和特殊的法律关系,推动各方打消顾虑,提高包括产权变更在内的各项配套政策的灵活性、适应性,推动产品落地。三是规范基金投资运作和治理机制,压实中介机构责任。四是坚持“以信息披露为中心”,确保基金运作透明公开。沙雁表示,下一步,深交所将切实扛起试点责任,会同各方加快推进基础设施公募REITs试点平稳落地,持续做好二级市场交易的组织,提升产品流动性安排,完善相关交易机制设计,及时总结试点经验,推进进一步完善规则及税收体系,为努力将REITs打造成为我国资本市场主流金融品种贡献力量。

证监会债券部主任陈飞：基础设施REITs相关准备工作正有序推进

□本报记者 徐昭 张利静

10月16日,中国证监会债券部主任陈飞在北京市2020年基础设施REITs产业发展大会上表示,中国证监会、国家发改委联合证券交易所、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会等方面力量,有序推进基础设施REITs相关准备工作。

一是制定相关配套规则。目前,中国证监会层面业务规则已经发布;交易所、基金业协会和证券业协会的配套规则已经完成公开征求市场意见阶段;近期会在修改完善基础上依据相关程序予以发布;登记结算配套细则和持续监管的制度也在逐步完善当中。二是有序推进首批REITs试点项目落地。沪深交易所、地方证监局积极配合国家发改委做好试点项目的推荐和筛选,中国证监会同步加强与相关部门的沟通协调,确保稳妥有序推进试点工作。目前储备项目类型涵盖公路、仓储物流、市政设施、产业园区、数据中心,区域覆盖京津冀、粤港澳大湾区、长江三角洲等国家重大战略区域。

陈飞表示,基础设施REITs试点启动以来,通过实地调研、座谈会等方式感觉到北京地区企业对参与基础设施REITs试点非常踊跃。

第一,REITs契合北京市未来重点发展方向。借鉴境外经验,在北京地区推动基础设施REITs试点发展,尤为适合科技创新、医疗健康、数字经济、信息网络、物流仓储、交流枢纽、新型能源等领域,可助力北京创建具有国际影响力的文化中心、国际交往中心、科技创新中心。

第二,北京地区基础设施REITs项目储备比较丰富,通过REITs盘活北京既有的基础设施资产,以存量带动增量,推动国有资本、民营资本在关乎北京城市发展未来的5G、云计算、智慧城市等新基建领域加快布局。

第三,REITs可推动北京市属基础设施持续稳定发展,北京市总部经济优势明显,国资体系在全国范围展业的基础设施运营企业比较多,通过REITs工具可增强相关企业的跨区域经营能力,增强资本实力和业绩。

第四,REITs可成为助力京津冀协同发展国家战略的重要抓手。通过基础设施REITs推动重要支撑性基础设施更新迭代,通过畅通三地循环形成优势互补、相互促进的区域经济布局。

北京证监局局长贾文勤：护航基础设施REITs试点顺利落地

□本报记者 徐昭 张利静

10月16日,北京证监局局长贾文勤在北京市2020年基础设施REITs产业发展大会上表示,下一步,北京证监局将继续与相关部门加强协作,重点做好政策交流沟通、建言献策、切实履行监管责任等三方面工作,为基础设施REITs试点在首都顺利落地保驾护航。

推动首都资本市场发展

贾文勤认为,基础设施REITs试点将为首都资本市场发展带来两方面影响。

第一,基础设施REITs为资本市场服务首都经济高质量发展提供了新的战略工具。一是为盘活存量资产开拓了新渠道。二是有利于降低相关企业杠杆水平。三是有利于企业更好地利用资本市场功能

第二,基础设施REITs将进一步完善和丰富首都资产市场发展生态,促进北京资产管理行业发展。一是将有效提升首都资本市场的普惠性。二是将进一步提升首都资本市场吸引力。三是将进一步促进首都资产管理行业发展。四是基础设施REITs产业链条较长,将促进北京相关行业和专业人才聚集。

积极发挥三方面作用

贾文勤表示,下一步,北京证监局将继续与相关部门加强协作,重点做好以下三方面工作,为REITs试点在首都顺利落地保驾护航。

一是架好桥梁。充分发挥属地优势,为中国证监会与北京市相关部门政策交流沟通搭建好桥梁,做好政策的及时传导。支持辖区证券基金机构开展REITs业务,组织开展面向上市公司、证券发行人、资产支持证券原始权益人的培训,搭建企业、金融机构、相关政府部门的交流平台。加大投资者教育和宣传力度,帮助投资者正确认识REITs产品的特点。

二是当好参谋。将继续发挥专业优势,积极为北京REITs产业发展建言献策,及时发现、收集、梳理试点过程中遇到的政策和实操方面的问题,研究提出解决方案,推动基础设施REITs政策规则不断完善。

三是做好监管。按照中国证监会总体部署,依法依规切实履行监管责任,引导相关市场主体归位尽责,保障首都基础设施REITs产业长期健康发展。

中金公司黄朝晖：

推动中国基础设施REITs正向循环发展

□本报记者 徐昭 张利静

10月16日,中国国际金融股份有限公司(简称“中金公司”)首席执行官、管委会主席黄朝晖在北京市2020年基础设施REITs产业发展大会上表示,将坚持服务国家战略,积极响应政策号召,利用自身全面的业务牌照助力中国基础设施REITs产业发展。希望未来能和行业一道成长,推动中国基础设施REITs朝着“经营活力提升、资产质量改善、估值良性反馈”的正向循环方向发展。

作为资本市场的直接参与者,黄朝晖从五个方面分享了他对中国基础设施REITs产业发展的理解。

第一,本质上看,推出REITs是金融系统改革的必然。世界各国发展REITs市场的诉求主要集中在两方面:一是充分利用资本市场服务实体经济。中国实体资产体量庞大、类别多元、风险特性多样、生命周期长,以银行为主导的融资体系存在期限错配、流动性错配与信用错配等内生问题,REITs是提升直接融资的必要创新;二是通过资本市场平台来实现资产处置与金融风险疏解,伴随而来的正向功效包括:提升市场透明度、提高市场监督力度、平滑市场波动周期、形成市场化的基础设施资产价值发现机制等,以上都使得REITs成为金融供给侧改革的重要抓手。

第二,权益属性与公开发行是REITs的

基本特征。公募REITs定位权益属性,在尽职调查、资产重组、估值模型、路演销售、询价发行、运营管理等等过程中,都需要立足公开发行的权益属性,从而盘活实体经济存量。在REITs发行上市前的工作组织中,投资银行具备综合专业优势,应当积极发挥作用,勇于责任担当,推动我国权益REITs产品的有序发展。

第三,关注试点阶段REITs的后市表现。稳健向好的后市表现、合理的流动性是公募REITs试点阶段的重要目标,更是公募REITs长期稳定发展的基础。

第四,起步版本的基础设施REITs中,基金管理人 with 原始权益人的长期合作绑定是治

理结构的核心。用“联姻”来类比现阶段的公募REITs:REITs发行前的资产重组上市过程就像是一场“婚礼”,投行就像是“红娘”,帮助原始权益人和公募基金完成一场联姻;而上市以后REITs的长期运营管理,则有赖于公募基金管理人和原始权益人的和谐“婚姻”——双方要归位、尽责、利益绑定。

第五,提升管理能力、激发经营活力是REITs市场长期发展的最主要任务。做活REITs市场要把握三项核心要素:一是优秀的主动管理能力,二是顺畅的资产循环,三是合适的资本伙伴。要充分认识REITs作为商业运营平台的价值,激发其经营活力,持续培育主动管理能力,鼓励资产良性循环。