

增量扩围 四单消费基础设施REITs获受理



视觉中国图片

10月26日,沪深交易所共受理四单消费基础设施公募REITs。这是10月20日证监会修订发布《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(简称《指引》)后不到一周时间内首批获得受理的试点项目,标志着我国基础设施公募REITs资产范围拓宽已得到市场积极响应和实践。

业内人士认为,消费基础设施REITs项目的推出,一方面将进一步丰富REITs资产类型和投资标的,为基础设施REITs市场长期健康发展带来成长性和活跃度。另一方面,有利于加速消费领域企业构建“投融资管退”良性循环,促进运营管理提质增效,助力企业向轻资产运营战略转型。

● 本报记者 黄灵 黄一灵

首批消费基础设施REITs呼之欲出

据了解,首批四单消费基础设施REITs底层资产均较为优质,运营稳定性良好,经营业绩具备较强的增长潜力。其中,沪市两个项目分别为“华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金”(简称“华夏金茂消费REIT”)和“嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金”(简称“嘉实物美消费REIT”)。华夏金茂消费REIT底层基础设施资产长沙金茂览秀城位于中部地区首个国家

级新区湖南湘江新区的城市中心梅溪湖板块,建筑面积约10万平方米,可租赁面积超6万平方米。项目自2016年开始运营,收益总体稳定。嘉实物美消费REIT底层资产位于北京市中心城区,总建筑面积77894.28平方米。各项目主要经营品牌超市,以及餐饮、理发、药店等贴近社区生活的便民商业,是典型的保障首都基本民生的社区商业项目,民生属性突出。沪市两个项目分别为“华夏华润商业

资产封闭式基础设施证券投资基金”和“中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金”。华夏华润项目底层资产为青岛万象城购物中心,由央企华润置地旗下轻资产管理平台华润万象生活运营,项目于2015年开业,是目前青岛市规模大、品质高、覆盖全域的城市级购物中心,商业建筑面积约30万平方米,最新出租率超过98%。中金印力项目底层资产为杭州西溪印象城购物中心,运营时间超过10年,总建筑面积约25万平方

米,最新出租率超过99%。业内人士认为,四单消费基础设施REITs项目的受理标志着中国REITs市场发展即将步入新阶段。有助于扩大REITs市场的规模和深度,为投资者提供多元化的投资选择,进一步丰富和健全REITs市场资产谱系。同时,消费基础设施REITs落地,将进一步盘活优质商业资产,促进消费领域的投资发展,加强基础设施建设,提升消费市场的竞争力。

市场规模将持续扩容

日前,证监会修订发布《指引》,将公募REITs试点资产类型拓展至消费基础设施。上述四单消费基础设施REITs项目的受理距离《指引》修订发布还不到一周时间。“从时间节奏上看,政策发布不到一周时间,市场就迎来首批消费基础设施

项目受理,这给市场传递了积极信号,充分体现了监管和市场各方促进REITs市场长期稳定和发展的信心和决心。”某资深REITs市场人士直言。华泰证券资管基础设施REITs业务相关负责人认为,此次调整进一步增量扩围,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公募REITs,有助于盘活数万亿元规模的消费基础设施,有利于恢复和扩大消费。市场广度稳步拓宽为投资者注入了信心,未来伴随着资产多样性、收益特征分布更加宽泛,市场机制作用的发挥将

愈加充分。“消费基础设施与人民生活息息相关,消费基础设施REITs有利于吸引更多类型、更多数量的投资者参与REITs市场,为投资者提供更多有稳定现金回报的产品,不断拓展投资选择空间。”华夏基金相关负责人表示。

有序推动项目平稳落地

中国证券报记者了解到,沪深交易所高度重视基础设施REITs市场培育工作,前期广泛开展走访调研和培训交流活动,持续推动新资产类型落地。自今年3月相关部门提出“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发行基础设施REITs”以来,上交所依托REITs储备项目丰富的重点地区和大型龙头企业,聚焦优质消费基础设施项目和底层资产特色,联合地方政府深

入开展走访调研和培育座谈活动,梳理项目进展中的行业共性、难点问题,并加以推动解决。公开数据显示,今年以来,上交所加快推进公募REITs常态化发行,共有5单首发项目及2单扩募项目完成发行。截至目前上交所共有22单项目(含扩募项目)完成发行,融资规模近750亿元。“深交所高度重视消费基础设施REITs市场培育工作,今年以来,在中国证监会统筹指导下,在全国范围内广泛开展走

访调研和培训交流活动,加强政策解读和宣传引导,加强市场培育和项目遴选,支持产业园区、高速公路、保障性租赁住房等成熟资产类型常态化、规模化发展,推动消费、文旅、水利、新能源、新基建等新资产类型落地。”深交所相关负责人表示。针对消费基础设施,深交所已组织召开多场专题研讨会,汇聚行业力量,共同研讨REITs涉及的税收、治理与信息披露等共性问题,聚焦重点领域,推动健全地方综

合推动机制,协调解决项目推进过程中遇到的难点问题,促进形成重点突出、层次清晰的项目储备梯队。沪深交易所表示,下一步,将有序开展首批消费基础设施REITs审核、发行等工作,推动项目平稳落地,进一步完善制度建设,加大市场培育力度,强化投资者教育,持续推进REITs常态化发行与多层次REITs市场建设,更好发挥REITs盘活存量、扩大有效投资的积极作用,不断提升资本市场服务实体经济能力。

第二批科创板100ETF获批

上交所:持续丰富科创板指数和ETF产品体系

● 本报记者 黄一灵

近日,华夏基金、华泰柏瑞基金、易方达基金3家公司申报的第二批上交所科创板100ETF产品正式获得证监会批复,即将于近期发行上市。值得一提的是,已于9月15日在上交所上市的首批4只上交所科创板100ETF上市首月资金布局意愿强烈,目前产品总市值规模已超80亿元。上交所科创板100指数是继上交所科创板50成份指数之后发布的第二条科创板宽基指数。据悉,其主要从科创板中选取市值中等且流动性较好的100只证券作为指数样本,市值主要分布在50亿元-200亿元之间,与上

80亿元

已于9月15日在上交所上市的首批4只上交所科创板100ETF上市首月资金布局意愿强烈,目前产品总市值规模已超80亿元。

证科创板50成份指数形成互补。上证科创板100指数权重股主要聚焦于医药生物、芯片、电力设备、机械设备等科技创新领域,高成长性特征明显。业内人士认为,科创板100ETF的推出,为广大投资者分享科创板公司发展红利提供了多元选择,有利于进一步发挥科创板投资价值。近期科创板100ETF产品的落地和丰富,标志着上交所科创板指数产品布局进一步丰富,是上交所基金市场落实助力高水平科技自立自强的又一坚实举措。中国证券报记者注意到,科创板开板以来,医药生物、新能源、芯片、计算机等“硬科技”新兴产业的多个龙头已崭露头角,代表

着未来经济转型方向,长期投资价值逐渐凸显。目前,上交所也已初步形成科创板指数及产品体系。截至2023年9月底,在宽基ETF方面,上交所已推出14只产品,总体规模超1500亿元;在行业主题ETF方面,已布局涵盖科创板芯片、科创板新一代信息技术、科创板新材料等产业共6只细分产品;在策略ETF方面,首批2只科创成长ETF已于8月底上市。上交所表示,未来将始终围绕服务国家战略、科技自立自强进行产品布局,持续丰富科创板指数和ETF产品体系,推动更多投资者分享科创企业发展红利,助力新经济发展。

首批消费基础设施REITs来袭 2只花落华夏基金

10月26日,市场期盼已久的消费基础设施REITs传来重磅消息。多只消费基础设施REITs上报有关部门,离首批消费基础设施REITs正式和投资者见面又更近一步。消费基础设施作为承接居民消费行为、释放居民消费潜力的重要载体,具备服务民生的公共属性,在扩大内需、促进消费等方面发挥着重要的积极作用。发行消费基础设施公募REITs是践行关于加快新型消费发展、恢复和扩大消费的重大举措。资料显示,华夏基金旗下此次共两只消费基础设施REITs获得受理。分别是华夏金茂购物中心REIT和华夏华润商业资产REIT。华夏华润商业资产REIT底层资

产为青岛万象城,是华润置地体系内的标杆万象城项目。项目原始权益人华润商业资产控股有限公司是华润置地全资子公司。华润置地是《财富》“世界500强”华润(集团)有限公司旗下负责城市建设运营的业务单元,是行业领先的城市投资开发运营商。华夏金茂购物中心REIT的底层资产是长沙金茂览秀城,是中国金茂打造的首个览秀城产品,也是产品线中的标杆产品。项目原始权益人上海兴秀茂商业管理有限公司是中国金茂控股集团下属全资子公司,中国金茂具备成熟的商业地产板块和资本市场经验,其控股股东中国中化是有关部门首批确定的16家以房地产为主业的央企之一。

华夏基金表示,中国消费基础设施行业市场化程度高、参与主体多元、存量资产可观。但是,消费基础设施项目投资周期长、初始投资成本高,新增投资缺口大,亟需补充资本金,消费基础设施公募REITs则提供了很好的解决方案。消费基础设施公募REITs可盘活优质的消费类基础设施存量资产,让公募服务实体经济与国家战略的能力得到更充分地发挥。一方面,消费基础设施公募REITs将促进消费基础设施再投资,鼓励更多的社会资本参与消费基础设施的投资,增加市场供给,为居民消费提供更多、更便利、更优质的消费场景、提升消费条件。另一方面,消费基础设施公募REITs能够为打通“投融资管退”的全

链条,提供盘活存量资产的金融工具,优化资本结构,同时可利用资本市场的定价功能,发现持有型资产的商业价值,帮助企业回收资金用于新项目的建设和已有项目的升级改造,进入良性发展循环。此次两只消费基础设施REITs的申报,也让华夏基金REITs业务版图进一步延伸。目前,华夏基金旗下已有6只上市REITs,总募集规模约170亿元,基础资产涵盖交通运输、租赁住房、产业园区等。华夏基金早在2015年就着手组建了专门的REITs团队,目前已搭建了包括公募REITs领导小组、公募REITs投资决策委员会和公募REITs工作小组在内的多层次组织架构,设有专门的基础设施与不动产业务

上市公司 密集发布回购增持公告

(上接A01版)有的上市公司收到董事长提议回购股份的函后,随即形成了正式的回购方案。歌尔股份10月26日晚间公告,公司近期收到董事长姜滨的《关于提议回购公司股份的函》,董事长提议回购公司5亿元至7亿元股份,回购主要用于员工持股计划或股权激励计划。公司同日发布的回购方案显示,本次回购金额不低于5亿元(含),且不超过7亿元(含),回购价格不超过25.49元/股(含),若按回购价格和回购金额上限测算,预计可回购股数约2746.17万股,占公司股份总数的0.8%,具体回购数量以回购期满时实际回购的股份数量为准。本次回购股份期限为自公司第六届董事会第十次审议通过回购股份方案之日起12个月内。

有利于公司长远发展

监管层鼓励、支持上市公司开展股份回购态度明确。8月,证监会有关负责人就活跃资本市场、提振投资者信心答记者问时表示,将会同有关方面,进一步优化股份回购制度,支持更多上市公司通过回购股份来稳定、提振股价,维护股东权益,夯实市场平稳运行的基础。一方面,加快推进回购规则修订,放宽上市公司在股价大幅下跌时的回购条件,放宽新上市公司回购限制,放宽回购窗口期的限制条件,提升实施回购的便利性;另一方面,鼓励有条件的上市公司积极开展回购,督促已发布回购方案的上市公司加快实施回购计划。

分析人士表示,上市公司回购规则进一步优化,将推动更多上市公司加入回购队伍。

浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林对记者表示,上市公司大规模回购,向市场传递出公司价值被低估信号,能够增强投资者信心,促进股票价格的合理回归。大规模回购股票,无论是行为本身传递的市场信号,还是最终用于注销、激励、整合、发展,都有利于公司的长远发展和股票的价格稳定。

前海开源基金首席经济学家杨德龙表示,从历史上看,在市场低位往往会出现大量上市公司回购,这是市场见底酝酿上涨行情的重要特征。对于上市公司而言,现在股价比较低,采取大规模回购或者上市公司大股东、高管增持的方式来提振投资者信心,无疑是重要的举措。德邦证券研报显示,回购作为一种逆周期资本运作的重要方式,能够向市场传达出公司价值可能被低估的信号,在一定程度上将提振市场信心。

重要股东增持密集发布

除了密集发布拟回购公告外,10月26日晚,上市公司重要股东将增持的公告也在密集发布。截至21日,据记者不完全统计,有25家上市公司发布重要股东增持计划。

不少上市公司重要股东计划增持金额过亿元。新和成10月26日晚公告,公司控股股东新和成控股集团有限公司计划自通知之日起6个月内通过深圳证券交易所交易系统允许的方式(包括但不限于集中竞价、大宗交易等)增持公司股份,拟增持股份的金额不低于2亿元,不超过3亿元。本次增持计划不设价格区间,将根据公司股票价格波动情况及资本市场整体趋势,逐步实施增持计划。

另以厦门象屿为例,公司10月26日晚公告,公司于10月26日收到控股股东象屿集团通知,象屿集团拟自10月31日起3个月内通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持公司股票,增持总金额不低于1.5亿元,不超过2亿元,增持价格不超过8元/股。本次拟增持股份的目的为,基于对公司未来发展前景的信心及中长期投资价值的认可。

从增持主体看,控股股东、实际控制人是增持的主力。厦门国贸10月26日晚间发布关于控股股东增持股份计划的公告,公司控股股东国贸控股及其一致行动人计划自本公告披露之日起6个月内,通过上海证券交易所集中竞价交易等方式增持公司股份,累计增持金额不低于5000万元、不超过1亿元。

“增持最重要的意义在于对大股东和小股东利益绑定,同时表明大股东和实控人对于公司经营发展的信心。高管增持股份则有利于推动优化企业经营架构,提升高管经营的积极性,提振投资者信心。”盘和林对记者表示。

起本基金价格波动,甚至存在基础设施项目遭遇极端事件(如地震、台风等)发生较大损失而影响基金价格的风险。公募REITs在基础设施之外投资固定收益资产,可能面临信用风险、利率风险、收益率曲线风险、利率风险和购买力风险。公募REITs采取封闭式运作,不开通申购赎回,只能在二级市场交易,存在流动性不足的风险。本基金存在其他与公募基金相关的风险和与基础设施项目相关的风险,详见招募说明书等法律文件。基金管理公司不保证本基金一定盈利,也不保证最低收益。投资者在投资之前,请仔细阅读本基金的《基金合同》、《招募说明书》和《产品资料概要》等基金法律文件,充分认识本基金的风险收益特征和产品特性,认真考虑本基金存在的各项风险因素,并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等因素充分考虑自身的风险承受能力,在了解产品情况及销售适当性意见的基础上,理性判断并谨慎做出投资决策,独立承担投资风险。本资料不作为任何法律文件,资料中的所有信息或表述均不构成投资建议、法律、会计或税务的最终操作建议,公司不就资料中的内容对最终操作建议做出任何担保。在任何情况下,公司不对任何人因使用本资料中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。我国基金运作时间较短,不能反映股市发展的所有阶段。市场有风险,入市需谨慎。