

全國首單地產基金儲架式商業 REITs 花落光大安石 儲架規模達 100 億元

2018 年 12 月 28 日，中國光大控股有限公司（「光大控股」，股份代號：165.HK）旗下不動產資管平台光大安石之“光證資管-光控安石商業地產第 1-X 期資產支持專項計劃”獲得深交所出具的無異議函，獲批規模 100 億元人民幣。作為全國首單地產基金模式下的儲架式商業 REITs，本項目的成功獲批彰顯了監管機構以及資本市場對優質商業地產金融創新的支援與信心，標誌著中國地產基金在商業地產證券化領域步入儲架時代。

厚積薄發，光大安石證券化的儲架試驗

作為國內領先的地產私募基金管理人，光大安石全資子公司光控安石成為中國地產基金商業儲架證券化時代的揭幕人並不令人意外 - 早在 2009 年，這家先後得到光大控股和英國安石集團垂青的基金管理人就開始了佈局商業地產的征程。自慧眼相中如今的重慶觀音橋大融城開始，光大安石在不到十年時間內打造出了享譽全國的“大融城”商業品牌，以“重資產收購、輕資產輸出”的模式在上海、北京、重慶、西安等全國或區域核心城市佈局了 12 座大融城，其中重資產持有項目均為光大安石主動選擇及收購的優質資產，早已實現了豐富且優質的物業資源儲備。



2016年8月，重慶觀音橋大融城 REITs 在深交所掛牌發行，是為中國首單“PERE+REITs”產品。這座早年名列重慶市重點整治名單的爛尾樓，彼時已在光大安石的悉心運營下蛻變為江北核心商圈的中流砥柱。在優質底層物業資產的支撐下，觀音橋大融城 REITs 廣受投資人認可，優先 A 檔證券發行成本低至 3.8%，創下同類產品的市場記錄。而作為 REITs 結構下的資產管理方，光大安石則繼續在資產運營中創造著價值：自產品發行以來，觀音橋大融城每年實現的 NOI 均超過發行時的假設預期，在資本市場留下一段從成功走向成功的佳話。

十年深耕商業地產，REITs 運作成績斐然，本次商業地產儲架式 REITs 的成功獲批之于光大安石可謂水到渠成。在深交所的大力支持、光證資管等一批業內領先機構的鼎力襄助下，商業地產儲架 REITs 的成功獲批必將為中國地產基金打通“募投管退”全週期提供新的範式。在中國公募 REITs 呼之欲出的今天，這無疑是地產基金管理人所做出的最振奮人心的嘗試。

扛鼎力作，靜安大融城獻禮資本市場

作為系列商業儲架 REITs 的開山之作，光大安石選擇靜安大融城作為底層資產誠意滿滿。從區位來看，項目所在的靜安區素有上海“陸上北大門”之稱，大寧商圈更是目前上海新經濟發展的龍頭區域之一，周邊以地鐵 7 號線、公交 68 路和 185 路為代表的公共交通四通八達，可無縫連結上海全城。



標的物業由 5 棟商業物業組成，包含 1 棟購物中心，4 棟街區商業，建築面積總計 18.87 萬平方米。物業內部業態齊全，包括服裝、美妝、首飾、電子產品、餐廳、影院、健身房和培訓機構，彙聚了包括優衣庫、鐘書閣、威爾仕健身、孩子王、城市集市、萬達影城等高人氣優質主力店，以及弄堂裡、樂樂茶等網紅店鋪，能夠充分滿足周邊家庭、白領和學生等的生活需求，為各類人群提供多樣化的商業體驗。截至目前，靜安大融城出租率高達 98%，且自開業以來運營情況良好，來往顧客絡繹不絕，成為輻射北上海的又一社交體驗型商業中心。

篤行致遠，光大安石的地產基金模式

光大安石是中國著名的房地產私募投資和資管機構，也是光大控股旗下最具規模的產業投資基金管理公司。自 2007 年成立以來，公司在 10 年時間內完成了累計近 1000 億元人民幣的房地產投資記錄，已成功退出的項目超過百個，累計退出金額逾 500 億元。自 2015 至 2018 年，光大安石連續四年蟬聯由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家單位聯合頒佈的“中國房地產基金綜合能力 TOP10 榜單”榜首，其行業口碑與市場信譽可見一斑。

在境外，光大安石已成功組建美國團隊並將目光投向全球市場，向成為跨境不動產資產管理人的目標大步前行；與此同時，光大安石與華住酒店集團聯手成立合資平台，以其投資管理能力向酒店領域再落一棋。截至 2018 年 9 月 30 日，光大安石在管資產規模(AUM)已接近 500 億元人民幣，旗下資產類型囊括購物中心、寫字樓、倉儲物流及大型城市綜合體，佈局範圍超過 30 個核心城市，管理能力涵蓋從主動開發、成熟運營到城市更新的全資產管理週期。

憑藉著強大的資產運營團隊及業內領先的 REITs 發行管理能力，光大安石已經打通地產私募基金“投融管退”的完整閉環，在“PERE+REITs”模式下成長為中國地產私募基金的領航者。借著本次百億儲架商業 REITs 成功獲批之東風，這艘千億巨輪將再次揚帆啟航。