

全国首单地产基金储架式商业 REITs 花落光大安石 储架规模达 100 亿元

2018 年 12 月 28 日，中国光大控股有限公司（「光大控股」，股份代号：165.HK）旗下不动产资管平台光大安石之“光证资管-光控安石商业地产第 1-X 期资产支持专项计划”获得深交所出具的无异议函，获批规模 100 亿元人民币。作为全国首单地产基金模式下的储架式商业 REITs，本项目的成功获批彰显了监管机构以及资本市场对优质商业地产金融创新的支持与信心，标志着中国地产基金在商业地产证券化领域步入储架时代。

厚积薄发，光大安石证券化的储架试验

作为国内领先的地产私募基金管理人，光大安石全资子公司光控安石成为中国地产基金商业储架证券化时代的揭幕人并不令人意外 - 早在 2009 年，这家先后得到光大控股和英国安石集团垂青的基金管理人就开始了布局商业地产的征程。自慧眼相中如今的重庆观音桥大融城开始，光大安石在不到十年时间内打造出了享誉全国的“大融城”商业品牌，以“重资产收购、轻资产输出”的模式在上海、北京、重庆、西安等全国或区域核心城市布局了 12 座大融城，其中重资产持有项目均为光大安石主动选择及收购的优质资产，早已实现了丰富且优质的物业资源储备。



2016年8月，重庆观音桥大融城 REITs 在深交所挂牌发行，是为中国首单“PERE+REITs”产品。这座早年名列重庆市重点整治名单的烂尾楼，彼时已在光大安石的悉心运营下蜕变为江北核心商圈的中流砥柱。在优质底层物业资产的支撑下，观音桥大融城 REITs 广受投资人认可，优先 A 档证券发行成本低至 3.8%，创下同类产品的市场记录。而作为 REITs 结构下的资产管理方，光大安石则继续在资产运营中创造着价值：自产品发行以来，观音桥大融城每年实现的 NOI 均超过发行时的假设预期，在资本市场留下一段从成功走向成功的佳话。

十年深耕商业地产，REITs 运作成绩斐然，本次商业地产储架式 REITs 的成功获批之于光大安石可谓水到渠成。在深交所的大力支持、光证资管等一批业内领先机构的鼎力襄助下，商业地产储架 REITs 的成功获批必将为中国地产基金打通“募投管退”全周期提供新的范式。在中国公募 REITs 呼之欲出的今天，这无疑是地产基金管理人所做出的最振奋人心的尝试。

扛鼎力作，静安大融城献礼资本市场

作为系列商业储架 REITs 的开山之作，光大安石选择静安大融城作为底层资产诚意满满。从区位来看，项目所在的静安区素有上海“陆上北大门”之称，大宁商圈更是目前上海新经济发展的龙头区域之一，周边以地铁 7 号线、公交 68 路和 185 路为代表的公共交通四通八达，可无缝链接上海全城。



标的物业由 5 栋商业物业组成，包含 1 栋购物中心，4 栋街区商业，建筑面积总计 18.87 万平方米。物业内部业态齐全，包括服装、美妆、首饰、电子产品、餐厅、影院、健身房和培训机构，汇聚了包括优衣库、钟书阁、威尔仕健身、孩子王、城市集市、万达影城等高人气优质主力店，以及弄堂里、乐乐茶等网红店铺，能够充分满足周边家庭、白领和学生等的生活需求，为各类人群提供多样化的商业体验。截至目前，静安大融城出租率高达 98%，且自开业以来运营情况良好，来往顾客络绎不绝，成为辐射北上海的又一社交体验型商业中心。

笃行致远，光大安石的地产基金模式

光大安石是中国著名的房地产私募投资和资管机构，也是光大控股旗下最具规模的产业投资基金管理公司。自 2007 年成立以来，公司在 10 年时间内完成了累计近 1000 亿元人民币的房地产投资记录，已成功退出的项目超过百个，累计退出金额逾 500 亿元。自 2015 至 2018 年，光大安石连续四年蝉联由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家单位联合颁布的“中国房地产基金综合能力 TOP10 榜单”榜首，其行业口碑与市场信誉可见一斑。

在境外，光大安石已成功组建美国团队并将目光投向全球市场，向成为跨境不动产资产管理人的目标大步前行；与此同时，光大安石与华住酒店集团联手成立合资平台，以其投资管理能力和酒店领域再落一棋。截至 2018 年 9 月 30 日，光大安石在管资产规模(AUM)已接近 500 亿元人民币，旗下资产类型囊括购物中心、写字楼、仓储物流及大型城市综合体，布局范围超过 30 个核心城市，管理能力涵盖从主动开发、成熟运营到城市更新的全资产管理周期。

凭借着强大的资产运营团队及业内领先的 REITs 发行管理能力，光大安石已经打通地产私募基金“投融管退”的完整闭环，在“PERE+REITs”模式下成长为中国地产私募基金的领航者。借着本次百亿储架商业 REITs 成功获批之东风，这艘千亿巨轮将再次扬帆启航。