

中國地產基金十二年領航，光大控股旗下「光大安石」再奪桂冠

2019年3月19日，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指研究院三家單位聯合舉辦的“2019 中國房地產百強企業研究成果發佈會”在北京舉行。中國光大控股有限公司（「光大控股」，股份代號：165.HK）旗下光大安石以其夯實的投資管理水準、前瞻的資產管理模式、自主的商業地產品牌和斐然的資產證券化業績在眾多不動產投資機構中再奪桂冠，榮登2019年“中國房地產基金綜合能力TOP10”榜首，這已是光大安石連續五年（2015-2019）獲此殊榮。



圖：2019年中國房地產基金綜合能力TOP10榮譽獎狀

光大安石成立於2007年，是A股上市公司光大嘉寶股份有限公司（600622.SH）與香港上市公司中國光大控股有限公司（0165.HK）旗下最具規模的產業投資基金管理人與不動產投資平台，也是中國最早、最知名的不動產私募投資和資產管理機構。截至目前，光大安石資產管理規模累計已突破1000億人民幣，是中國規模實力最強的房地產基金管理公司，光大安石成功打造的自主商管品牌“大融城”亦屢獲嘉譽，品牌聲望有口皆碑。

募投管退全週期：光大安石領軍不動產金融創新

光大安石已在長期不動產資管實踐中培育了資深的投資和運營管理團隊，以其豐富的投資管理經驗與對本土市場的深刻理解享譽全國。公司實際控制人中國光大控股資本實力雄厚，是中國領先的跨境資產管理和金融控股平台，和控股股東光大嘉實一起，是光大安石持續發展的堅定支持者與促進者。光大安石具備良好的投資能力和投後資產管理的能力，長於資產甄選和風險控制，並在設計、發行不動產金融產品中獨具優勢，以中國房地產基金領軍者的身份遙遙領先於同業機構。

光大安石深諳地產基金全週期運作邏輯，不僅重視前端的風險研判、投資決策與後端的綜合資產管理，同樣重視成熟資產的退出與價值實現。截至目前，光大安石管理的項目已累計成功退出超過 500 億元人民幣，為投資人實現了良好回報。作為中國最早組建專業資產證券化團隊的不動產投資機構，光大安石通過證券化方式實現資產價值，既可以大幅降低持有資產的杠杆融資成本，亦為旗下在管的成熟資產提供了另一可供選擇的退出管道。2016 年 8 月，全國首單“PERE+REITs”——光大安石重慶觀音橋大融城 REITs 在深交所掛牌發行，優先順序平均成本低至 3.9%。2018 年 12 月，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。憑藉其優質資產的深厚儲備與資產證券化業務的持續突破，在中國公募 REITs 呼之欲出的今天，光大安石已占儘先機。

光大安石綜合資管體系亦日臻完善，目前已經擁有開發、改造及運營各類型房地產項目的資產管理能力。公司以其獨立的投資決策機制、靈活的投資策略和深耕細作的自主操盤能力，提供主動開發業務管理、商業運營業務管理、物流地產運營管理等全套綜合房地產資產管理服務，並能夠最終實現以資產出售、股權交易、證券化等多種方式退出的一體化解決方案，從而能夠實現開發、商業及物流等項目的全流程管理。

此外，光大安石還建立了完善的風險評估與風險控制體系。在宏觀層面，公司對地產市場、政策、利率等定期跟蹤，適時結合公司實際情況調整發展策略；在項目層面，公司對在管項目實行嚴格篩選和評估並深度參與主動管理。依託自身的專業能力與對中國資本市場的洞察，光大安石可根據各類投資者的實際需求設計風險匹配的交易方案及項目結構；而在項目開發、改造及運營過程中，光大安石資產管理團隊則持續提升物業運營效率和租金收入水準，對項目全過程進行高品質的管理和監控。通過風險識別、風險評估、風險應對和風險監測，光大安石能夠對各類項目的“募、投、管、退”各個環節進行全面的風險控制。

運營物業全覆蓋：光大安石深耕不動產資管佈局

截至目前，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、工業園區及大型城市綜合體等，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生命週期。

大融城購物中心是光大安石商業板塊的核心品牌，本品牌最初發軔于重慶觀音橋商圈，並憑藉著光大安石平台的綜合實力快速崛起。通過“重資產併購，輕資產輸出”策略的持續驅動，大融城系列已短短數年間在全國 9 座城市完成了 14 個項目的佈局，在資產組合管理、主動開發管理、商業運營管理、投研顧問、融資與資產證券化退出等方面形成了一套可供複製推廣的樣本，在商業地產投資的“募投管退”全週期四個環節構成完整閉環。



大融城全國主要佈局分佈圖

今後，光大安石仍將堅定不動產跨境投資和資產管理平台的定位，以價值投資為導向，積極發掘培育優質資產，並充分依託平台自身“募、投、管、退”的全鏈條服務優勢，通過資產證券化、多元化基金合作等模式深度促進產融結合、釋放資產價值，繼續引領中國不動產金融創新。