

中国地产基金十二年领航，光大控股旗下「光大安石」再夺桂冠

2019年3月19日，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指研究院三家单位联合举办的“2019 中国房地产百强企业研究成果发布会”在北京举行。中国光大控股有限公司（「光大控股」，股份代号：165.HK）旗下光大安石以其务实的投资管理水平、前瞻的资产管理模式、自主的商业地产品牌和斐然的资产证券化业绩在众多不动产投资机构中再夺桂冠，荣登2019年“中国房地产基金综合能力TOP10”榜首，这已是光大安石连续五年（2015-2019）获此殊荣。



图：2019年中国房地产基金综合能力TOP10 荣誉奖状

光大安石成立于2007年，是A股上市公司光大嘉宝股份有限公司（600622.SH）与香港上市公司中国光大控股有限公司（0165.HK）旗下最具规模的产业投资基金管理人与不动产投资平台，也是中国最早、最知名的不动产私募投资和资产管理机构。截至目前，光大安石资产管理规模累计已突破1000亿人民币，是中国规模实力最强的房地产基金管理公司，光大安石成功打造的自主商管品牌“大融城”亦屡获嘉誉，品牌声望有口皆碑。

募投管退全周期：光大安石领军不动产金融创新

光大安石已在长期不动产资管实践中培育了资深的投资和运营管理团队，以其丰富的投资管理经验与对本土市场的深刻理解享誉全国。公司实际控制人中国光大控股资本实力雄厚，是中国领先的跨境资产管理和金融控股平台，和控股股东光大嘉宝一起，是光大安石持续发展的坚定支持者与促进者。光大安石具备良好的投资能力和投后资产管理的能力，长于资产甄选和风险控制，并在设计、发行不动产金融产品中独具优势，以中国房地产基金领军者的身份遥遥领先于同业机构。

光大安石深谙地产基金全周期运作逻辑，不仅重视前端的风险研判、投资决策与后端的综合资产管理，同样重视成熟资产的退出与价值实现。截至目前，光大安石管理的项目已累计成功退出超过 500 亿元人民币，为投资人实现了良好回报。作为中国最早组建专业资产证券化团队的不动产投资机构，光大安石通过证券化方式实现资产价值，既可以大幅降低持有资产的杠杆融资成本，亦为旗下在管的成熟资产提供了另一可供选择的退出渠道。2016 年 8 月，全国首单“PERE+REITs”——光大安石重庆观音桥大融城 REITs 在深交所挂牌发行，优先级平均成本低至 3.9%。2018 年 12 月，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。凭借其优质资产的深厚储备与资产证券化业务的持续突破，在中国公募 REITs 呼之欲出的今天，光大安石已占尽先机。

光大安石综合资管体系亦日臻完善，目前已经拥有开发、改造及运营各类型房地产项目的资产管理能力。公司以其独立的投资决策机制、灵活的投资策略和深耕细作的自主操盘能力，提供主动开发业务管理、商业运营业务管理、物流地产运营管理等全套综合房地产资产管理服务，并能够最终实现以资产出售、股权交易、证券化等多种方式退出的一体化解决方案，从而能够实现开发、商业及物流等项目的全流程管理。

此外，光大安石还建立了完善的风险评估与风险控制体系。在宏观层面，公司对地产市场、政策、利率等定期跟踪，适时结合公司实际情况调整发展策略；在项目层面，公司对在管项目实行严格筛选和评估并深度参与主动管理。依托自身的专业能力与对中国资本市场的洞察，光大安石可根据各类投资者的实际需求设计风险匹配的交易方案及项目结构；而在项目开发、改造及运营过程中，光大安石资产管理团队则持续提升物业运营效率和租金收入水平，对项目全过程进行高质量的管理和监控。通过风险识别、风险评估、风险应对和风险监测，光大安石能够对各类项目的“募、投、管、退”各个环节进行全面的风险控制。

运营物业全覆盖：光大安石深耕不动产资管布局

截至目前，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、工业园区及大型城市综合体等，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生命周期。

大融城购物中心是光大安石商业板块的核心品牌，本品牌最初发轫于重庆观音桥商圈，并凭借着光大安石平台的综合实力快速崛起。通过“重资产并购，轻资产输出”策略的持续驱动，大融城系列已短短数年间在全国 9 座城市完成了 14 个项目的布局，在资产组合管理、主动开发管理、商业运营管理、投研顾问、融资与资产证券化退出等方面形成了一套可供复制推广的样本，在商业地产投资的“募投管退”全周期四个环节构成完整闭环。



大融城全国主要布局分布图

今后，光大安石仍将坚定不动产跨境投资和资产管理平台的定位，以价值投资为导向，积极发掘培育优质资产，并充分依托平台自身“募、投、管、退”的全链条服务优势，通过资产证券化、多元化基金合作等模式深度促进产融结合、释放资产价值，继续引领中国不动产金融创新。