

首批消费基础设施REITs项目获受理

证券时报记者 张淑贤 吴少龙

10月26日,华夏华润、中金印力、嘉实物美、华夏金茂等4单消费基础设施公募REITs项目获得中国证监会及沪深交易所受理。

首批消费基础设施公募REITs来了

今年3月,国家发展改革委、中国证监会分别发布《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报推荐工作的通知》、《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行相关工作的通知》,明确将基础设施REITs试点范围拓展至消费基础设施领域。10月20日,中国证监会对《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(简称REIT指引)第五十条作适应性修订,将公募REITs试点资产类型拓展至消费基础设施。

从时间节奏上看,REIT指引修订发布不到一周,市场就迎来首批消费基础设施项目受理。

记者了解到,首批受理的消费基础设施公募REITs项目底层资产较优质,运营稳定性良好,经营业绩具备较强的增长潜力。

其中,华夏华润和中金印力两单项目获深交所受理。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,地处青岛市核心商圈,是目前青岛规模最大、品质高、覆盖全域的城市级购物中心。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,为杭州城西单体总建筑面积最大的TOD购物中心,最新出租率超过99%。

嘉实物美、华夏金茂两单项目获上交所受理。华夏金茂项目底层资产为购物中心长沙金茂览秀城,作为央企中国金茂打造的首个览秀城产品,2016年开业至今已运营近7年,收益总体稳定,市场竞争能力较强。嘉实物美项目发起人物美集团,系首都重



中金公司有关专家:

我国消费基础设施存量资产丰富、参与主体多元、市场化程度高,未来消费基础设施REITs有望打开千亿级的市场空间。

图虫创意/供图 周靖宇/制图

要的民生企业,是我国最大、发展最早的现代流通企业之一,项目4个人池资产均位于北京市中心城区,总建筑面积约7.8万平方米,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。

在业内人士看来,消费基础设施项目进展稳步有序,给市场传递着积极信号,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。

助力盘活 数万亿消费基础设施

首批消费基础设施REITs项目的推出,是落实党中央国务院有关部署的具体举措,助力扩消费、稳增长,将进一步丰富REITs资产类型和投资人投资标的,为消费基础设施领域企业构建“投融资管退”良性循环、促进提质增效和战略转型提供了广阔空间,为基础设施REITs市场长期健康发展注入新动力。

中金公司有关专家表示,我国消

费基础设施存量资产丰富、参与主体多元、市场化程度高,未来消费基础设施REITs有望打开千亿级的市场空间。

在中信证券看来,在基础设施REITs净回收资金应主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目要求下,发行消费基础设施REITs有利于加速兴建线下消费空间,促进改善消费条件、创新消费场景。

需要说明的是,我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,将其纳入公募REITs试点,也为投资者投资于具有稀缺性的消费基础设施项目提供了便捷渠道,有利于进一步提升REITs市场规模和交易活跃度,激发市场活力。

持续推动公募REITs市场生态建设

首批消费类REITs项目获正式受理,显示出我国公募REITs已初步具备在提质增效基础上实现常态化发行的趋势。

深交所相关负责人表示,接下来,深交所将继续按照证监会统一部署,

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。

近年来,上交所持续推动公募REITs市场生态建设,助力形成公募REITs常态化发行趋势。公开数据显示,今年以来,上交所加快推动公募REITs常态化发行,已有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。上交所表示,后续将积极支持消费基础设施公募REITs项目的审核发行,持续推进公募REITs审核流程及市场生态体系建设日渐完善。

随着首批消费基础设施公募REITs获受理,业内预计未来公募REITs市场规模将会持续扩容,而产品规模和种类的丰富,有利于吸引资金参与公募REITs投资,REITs产品的长期投资价值将会得到广大投资者的进一步认可。

养老基金委托投资合同规模超1.64万亿

证券时报记者 郭博昊

10月26日,人社部召开新闻发布会,介绍2023年前三季度人力资源和社会保障工作进展情况。相关负责人表示,前三季度,人力资源社会保障各项工作主要指标符合预期,就业形势保持总体稳定,全国城镇新增就业1022万人;社保基金管理和委托投资工作扎实推进,截至9月,养老基金委托投资合同规模超过1.64万亿元。

人社部新闻发言人、政策研究司副司长陈峰在发布会上表示,前三季度,各级人社部门全力以赴稳定和扩大就业。1-9月全国城镇新增就业1022万人。9月份城镇调查失业率5.0%。就业优先政策深入实施,1-9月延续实施阶段性降低失业和工伤保险费率、稳岗返还、一次性扩岗补助等政策,为企业减少成本1419亿元,支出就业补助资金809亿元。

重点群体就业工作持续加强,组织实施“三支一扶”计划,全国共招募4.2万名高校毕业生到基层服务;开展防止返贫就业攻坚行动,截至9月底,脱贫人口务工规模3297万人;加强岗位精准推荐,1-9月失业人员再就业396万人、困难人员就业129万人。同时,就业服务不断优化,1-9月为7万余家重点企业解决用工需求162万余人。

当前正处于高校毕业生秋招季,2024届高校毕业生陆续进入就业市场,叠加市场上还有一部分离校毕业生没有落实工作。为做好高校毕业生等青年就业工作,人社

部就业促进司副司长宋鑫强调,人社部将落实社保补贴、吸纳就业补贴、税费减免等支持政策,激励市场主体吸纳就业。提前安排2024届毕业生招录招聘工作,稳定公共部门就业岗位。

在社会保障方面,社会保障重点改革扎实推进。陈峰介绍,截至9月底,全国基本养老、失业、工伤保险参保人数分别为10.6亿人、2.4亿人、3亿人,基金累计结余8万亿元。全国社保卡持卡人数13.77亿人,覆盖97.4%人口,8.51亿人领用电子社保卡。同时,推动企业职工基本养老保险全国统筹,支持基金困难省份养老金发放;个人养老金制度平稳实施。此外,社保基金管理和委托投资工作扎实推进,截至9月,养老基金委托投资合同规模超过1.64万亿元。

对于新就业形态就业人员职业伤害保障问题,人力资源社会保障部工伤保险司司长郑克波表示,去年7月1日,人社部同相关部门在部分地方、部分平台企业正式启动新就业形态就业人员职业伤害保障试点工作。

试点工作在北京、上海、江苏、广东、海南、重庆、四川7个省市的出行、外卖、即时配送、同城货运4个行业开展,涵盖了曹操出行、美团、饿了么、达达、闪送、货拉拉、快狗打车7家平台企业。截至2023年9月,累计有668万人纳入职业伤害保障范围,试点省份支付职业伤害保障待遇4.9亿元。切实保障新就业形态就业人员职业伤害权益的同时,对促进平台经济规范健康发展发挥了积极作用。

田湾核电站累计安全发电超4000亿千瓦时

记者从江苏核电有限公司获悉,截至10月25日,田湾核电站在运6台机组累计安全发电超4000亿千瓦时,等效减排二氧化碳约3.2亿吨。

田湾核电站位于江苏省连云港市连云区,规划建设8台机组,全面建成后装机总量超900万千瓦,每年可提供清洁电力超700亿千瓦时。目前,田湾核电站1号至6号机组在运,每天约有1.58亿千瓦时的清洁电能从这里“流进”电网;7号、8号机组在建,2台机组预计分别于2026年、2027年投运。

随着田湾核电站发展壮大,近年来,国网连云港供电公司不断加强电网运维,保障绿色核电安全、高效向外输电,不断满足市场需求。

“我们综合运用卫星遥感、无人机、可视化等科技手段,完善智能巡视、综合研判、应急处置等工作机制,保障田湾核电站8条外送输电线路安全稳定运行。”国网连云港供电公司设备管理部主任任祥运介绍,智慧巡检站的建成投运,让线路运行的可靠性进一步提升。(据新华社电)

并购重组产业逻辑特征渐显 深市公司焕发新活力

证券时报记者 吴少龙

推进转型升级,锚定高质量发展,资本市场并购重组主渠道作用凸显。

数据显示,2020年至2023年三季度末,深市上市公司披露重大资产重组(含发行股份购买资产)方案合计317单,合计交易金额约7600亿元;实施重大资产重组209单,合计交易金额约8405亿元。并购重组交易日趋理性,产业逻辑特征日渐明显。

近年,深市上市公司牢牢把握新一轮推动提高上市公司质量工作要求,以全市场注册制改革为契机,积极利用并购重组工具做优做强。

产业并购占据主流

“创新”是创业板的鲜明特色,注册制改革让“创新”成色更加彰显。

记者了解到,改革后的创业板坚守板块定位,突出“优创新、高成长”特色,把支持科技创新摆在突出位置,着力支持企业通过并购重组实现关键领域技术突破与战略布局,在新材料、高端装备制造、生物、新一代信息技术和新能源等优势产业集群化发展趋势明显。

数据显示,注册制实施以来,截至2023年9月底,累计24单创业板重组项目注册生效,交易金额合计390.98亿元,超70%项目目标的资产集中于新一代信息技术、高端装备制造、新材料等战略新兴产业;超70%项目属于产业整合并购,有效推动并购重组在服务国家战略、支持产业转型升级中的重要作用。

充分发挥资本市场在企业并购重组中的主渠道作用,是资本市场落实国家战略规划、服务实体经济高质量发展的重要体现,有利于促进上市公司优化产业链一体化水平、培育先进产能,推动科技、产业与资本高水平循环。

以创业板为观察截面,记者梳理

发现,深市上市公司并购重组产业和实体特征愈发鲜明,围绕主业开展转型升级、提升核心竞争力的产业逻辑特征基本确立。

据梳理,2020年至2023年三季度末,深市披露的317单重大资产重组方案中,以横向并购、纵向并购等方式进行产业扩张整合交易186单,以剥离资产聚焦主业为目的的产业精简整合交易54单,合计占比超过七成。

与此同时,深市并购重组交易行业集中度进一步提升,先进制造、数字经济、绿色低碳等三大重点领域重组活跃度较高。实施完成的重组方案中,从行业分布看,近五成标的属于制造业,且以电子、医药生物、基础化工、机械设备等高端制造业为主;从交易金额看,建筑材料、国防军工、机械设备、医药生物、基础化工等标的行业重组金额占比约五成。

国企民企“因企制宜”

2021年,天山股份实施重大资产重组交易,完成了中国建材集团旗下水泥资产整合,成为A股资产规模、产能规模最大的水泥行业上市公司,助力“碳中和”背景下作为高能耗的水泥行业供给侧结构性改革。这是深市历史第二大并购交易方案。

2022年,全球最大风电运营商龙源电力吸收合并ST平能,实现国家能投集团新能源板块整体上市及龙源电力回归A股,进一步完善了深市新能源产业格局,助力加快实现“双碳”战略目标。

践行国企深化改革,促进价值实现和价值发现。深市国企上市公司用一个又一个鲜活的案例,贡献了积极运用重组工具加速资产整合、提升企业价值、创造显著经济效益与社会效益的国企改革样本。

数据显示,2020年至2023年1-9

月,深市国企实施完成并购重组单数分别为20单、23单、16单、15单,交易金额(含配套募集资金)分别为2234.58亿元、1827.23亿元、1199.33亿元、1276.72亿元。其中,通过并购重组实现产业整合及延伸的单数占比分别为65%、43.48%、62.5%、60%,金额占比分别为85.43%、79.46%、31.16%、41.84%,反映了深市国企充分利用资本市场深化国企改革,优化产业链一体化水平。

民企方面,聚焦主业,完善重点领域战略布局是其运用并购重组工具主攻方向。

近年来,深市民企在并购重组市场较为活跃,2020年至2023年1-9月,民企实施完成并购重组单数分别为50单、28单、24单、15单,交易金额(含配套募集资金)分别为1004.29亿元、388.83亿元、419.17亿元、71.49亿元。

深市民营上市公司,特别是民营龙头充分利用重大资产重组深耕产业链,强链、补链整合并购日渐增多。如美的集团并购科陆电子,通过发挥科陆电子在能源管理与储能业务方面的优势,实现工业、民用能源管理全覆盖,形成从电网调度、储能到用电的完整产业链。

创业板实施注册制改革以来,注册生效的重组项目超70%为民营企业,收购资产集中于制造业,广泛覆盖信息技术、节能环保、生物医药、高端装备等战略性新兴产业,通过并购重组加大对先进制造、数字经济、绿色低碳等领域的重点投入,为高质量发展提供新动能。

深耕市场化改革 多举措提升监管服务质效

并购重组市场活跃度不断提升,离不开监管部门对并购重组的市场化改革持续深入推进。

2023年2月,为落实全面注册制相

关要求,深交所充分吸收创业板试点注册制改革以来的积极成果,在保持基础制度稳定性的同时,对深市两板重组标的资产行业准入、重组上市等作出差异化制度安排;同时,结合上位法规修订和最新监管实践情况,明确全面注册制下审核、注册信息披露要求,增加对上市公司重组股票异常交易监管的内容,进一步强化并购重组全链条监管。

与此同时,全面注册制实施后,深交所集中开展打造“三阳光两促进”系列行动,全部重组审核流程和审核资料在深交所官网公开;同时加大阳光化审核工作力度,持续提升咨询沟通、来访接待的质量与效率,着力“开正门、堵偏门、关后门”。对于符合小额快速条件的并购重组申请,受理后无问询环节,直接出具审核报告,不断提升审核质效,如当升科技,从受理至提交注册共计时20个工作日。

从完善配套规则,到推进“阳光审核”,在此基础上,深交所坚持多管齐下,把好重组入口关,从严打击违规行为。

据介绍,深交所坚决落实国家产业优化升级相关部署,对“三高”交易、重点行业及关键领域的重组方案加强监管问询。2022年至2023年三季度末,深交所共发出132份重组问询函,对15单重点关注的重组方案进行多轮问询,同时,用好约见谈话、现场督导等措施,压实中介机构责任,共同把好市场入口关。

深交所对重组商誉减值、承诺不履行、标的失控、控制权争夺等事项保持高度关注。2022年至2023年三季度末,深交所对56单拒不履行业绩承诺的案件依规作出纪律处分,涉及113名交易对手方或业绩承诺方,对5单并购标的信息披露违规的案例作出纪律处分,进一步强化监管威慑,维护市场秩序。

(上接A1版)

拆除新建和整治提升两大模式各具特色。叶裕民指出,拆除新建属于包容性改造,旨在通过合理规划增加容积率,并引入市场因素,平衡区域内的住宅和产业;一方面为老百姓回迁提供大量可支付的健康住房而非高端住房,另一方面城市更新融资地块以产业为主,商住结合。整治提升主要是针对城中村内集租房、商住房进行环境整治,其特点是低成本、低租金、见效快。

不论是何种改造模式,都与过往以房地产销售为导向的,供给大量的高端住房导致流动人口被排挤的“大拆大建”模式有本质区别。专家指出,三大新模式将实现提升城中村环境、满足新市民居住、推动城中村产业升级三大目标。

北京市城市规划设计研究院城市更新规划所主任工程师游鸿指出,城中村改造需要包容性改造,而不是“大拆大建”。“包容性的核心要素就是满足外来人口在城市中最基本的需求,安全、有尊严和可负担的居住。”

不过,叶裕民指出,拆除新建和整治提升依然面临诸多挑战。前者的开发周期漫长,平均时间大概10年,对开发商资金管理提出了要求。后者的整体生活品质依然偏低,不能满足新市民的家庭生活需求,缺乏盈利模式。因此,未来城中村改造三大模式各有利弊,需

要综合使用,因地制宜。

可考虑专项债券资金支持

超大特大城市城中村改造模式的调整也带来资金筹措渠道的改变。根据住建部要求,未来城中村改造将坚持多渠道筹措改造资金,既可以由地方政府筹措资金,也可以引入社会资本,银行业金融机构将给予政策性和商业性贷款支持。

中金公司研报指出,城中村改造或将新增部分供给以实现项目经济性,而在核心区适度增加有品质商品房供给,可激发合理的新增需求,有助于打平项目收支,吸引社会资本;若改造为保障性租赁住房、商圈或园区,则可以时间换空间,其租金和经营收益亦可吸引“长钱”参与。

除了吸引社会资本,中国城市发展研究院·农文旅产业振兴研究院常务副院长袁帅对记者表示,城中村改造具有良好的投资前景和长期回报,可以考虑通过发行专项债券提供资金支持。

华泰证券研究所首席宏观经济学家易峤同样认为,城中村改造前期投资较大、周期较长,当前宏观环境下,地方政府和承建主体的资金来源及执行能力可能成为“堵点”。如果专项债被允许作为城中村改造资金来源,或能缓解资金来源的压力。