深交所推出国内首只公募房地产投资信托基金

证券时报记者 朱筱珊

经中国证监会核准，鹏华万科前海 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金作为国内第一只公募房地产投资信托基金于今日发行。该产品成立后将在深交所上市。

据了解，鹏华前海万科 REITs 拟募集 30 亿份。基金合同生效后的 10 年封闭运作期内，将通过增资方式以基金总资产 50%的比例投资于目标公司——深圳市万科前海公馆建设管理有限公司的股权，获取前海企业公馆项目自 2015 年 1 月 1 日起至 2023 年 7 月 24 日期间 100%的物业租金收益。期间该产品在深交所上市交易，给持有人提供流动性便利和退出机制，投资人除了发行期认购之外，还可以通过二级市场进行买入和卖出交易。

前海金融创新新进展

深交所副总经理林凡表示，前海 REITs 作为国内首只公募房地产信托基金成功推出，标志着拥有“自由贸易试验区”和“金融业对外开放试验示范窗口”的前海金融创新又有了新的进展，是我国资本市场资产证券化产品发展史上一个里程碑，具有重要的现实意义。一是前海 REITs 是国内房地产投资信托基金从私募跨向公募的一次飞跃，进一步打开了基金产品的创新发展空间，有力地拓展了资本市场深度与广度。随着我国资本市场改革创新的深入推进和房地产金融的转型发展，国内 REITs 蕴含着蓬勃发展的巨大潜力，是对传统证券产品的有效补充。前海 REITs 上市有助于进一步丰富场内交易品种和完善市场产品结构，有助于拓展资本市场的广度与深度；二是前海 REITs 是满足企业融资需求、服务实体经济的代表性金融产品，有助于撬动社会资本参与前海开发建设。作为国内资本市场的首只公募 REITs，前海 REITs 为参与前海建设的企业提供了公开、便捷、高效的融资渠道，计划募集资金 30 亿元，为企业输送宝贵的发展资金，有助于推动社会资本参与前海开发建设，有力地支持实体经济发展；三是作为创新性低风险投资工具，REITs 对资本市场发展普惠金融注入了新动力，有助于提升我国社会整体财富管理水平。作为一种创新性低风险投资工具，REITs 在不改变产权的前提下，提高了房地产的流动性与变现能力，为广大投资者提供了多样化资产配置的重要选择，充分体现了国家发展普惠金融的政策导向，有助于从整体上提升我国社会的财富管理水平。

大力推动产品创新

据介绍，早在 2003 年，深交所即组织专业团队着手 REITs 研究，2006 年以来与相关市场主体共同合作设计产品、储备项目，并积极参加中国证监会有关 REITs 产品的制度设计与项目论证工作。近年来，两只私募形式的 REITs 产品“中信启航”和“苏宁云创”先后在深交所综合协议平台挂牌转让，为公募 REITs 的推出积累了宝贵经验。

今年上半年，深交所启动场内产品创新发展规划，在研究境内外主要证券交易所产品创新方式的基础上，进一步明确创新路径。深交所未来五年将着力打造多样化产品、多交易方式和多元化参与主体的综合交易平台，建立涵盖权益、基金、固收（含债券、资产证券化）、衍生品和指数等五大类产品，覆盖证券现货和衍生品主要品种，产品之间相互支撑、相互促进和协调发展的产品体系。

今年以来，深交所在产品创新方面取得了长足进展。一是积极推动股票期权试点：完成期权业务规则体系建设，完成 21 周全真演练，做好与中国结算、投资者保护基金公司等相关单位有序衔接，交易、风控、检查、业务管理、信息专栏等技术系统建设将于 6 月底前全部准备就绪。二是壮大债券市场：修订《公司债券上市规则》并对外发布；配合小公募预审核业务，完善内部工作流程；三是完善资产证券化创新平台：上半年挂牌产品 26 只，发行市值 376 亿元；研究扩大基础资产资产证券化产品的基础资产涵盖小额贷款、租赁债权、公用事业、高速公路、电力销售和旅游门票等。四是大力推动基金超市建设：截至 5 月底，共有 384 只基金在深交所上市，场内资产规模超过 4000 亿元；深市首只跨时区 ETF 纳指 100ETF 即将上市，国内首只商品期货基金白银 LOF 即将发行；落实内地与香港基金互认，争取近期做好上线运行准备。

搭建金融资产跨境交易平台

前海 REITs 的推出是深交所发挥自身优势，支持前海建设的一次有益尝试。按照国务院规划，前海定位于“在金融改革创新方面先行先试，建设我国金融业对外开放试验示范窗口”。2014 年 10 月，证监会推出 15 条“支持深圳资本市场改革创新、加快推进前海金融现行先试”政策，提出“原则支持在前海设立由经国务院批准的证券期货交易所主导发起的私募产品投融资平台”。为了在更高层次、更大范围探索实现境内外资本市场合作，深交所从前海改革开放的大格局出发，积极贯彻落实证监会要求，积极推进前海金融资产跨境交易平台的筹建工作。

深交所在前海建设的金融资产跨境交易平台，将紧紧围绕人民币国际化及“一带一路”国家战略目标，以广东自贸区和前海深港合作区发展为契机，充分发挥深交所地处深圳、毗邻香港的区位和文化优势，利用跨境平台作为桥梁，将香港国际化金融服务与内地实体经济发展结合起来，搭建内地企业在香港更便利高效的融资渠道，为香港市场提供更多人民币计价金融工具，促进两地市场深度融合发展。长远来看，深交所在前海搭建的交易平台将连接深港，辐射全球，实现与国际成熟金融市场基础设施和国内其他金融产品交易平台的广泛对接，成为境内外投资者参与国内、国际市场的重要枢纽，具有多元化、开放性特点，在场内私募产品及其衍生品、固定收益产品发展上成为具有独特市场竞争力的国际化交易平台。

林凡强调，新形势下，深交所将按照国务院“新国九条”要求，结合市场环境条件，着力完善多层次的市场体系、多样化的产品体系、多元共治的自律监管体系和多维度的服务体系，与相关市场参与主体一同努力，全面提升资本市场服务实体经济发展的能力和水平。

顶级商业地产资产证券化：开启投资新时代

证券时报记者 朱景锋

公告显示，鹏华前海万科 REITs 将于 6 月 26 日至 7 月 2 日通过场外和场内两种方式公开发售，单笔认购的最低金额为 10 万元，投资者可通过浦发银行、兴业银行、国信证券等各大银行券商进行认购。

鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金，在合同生效后 10 年内（含 10 年）为基金封闭运作期，期间可在深交所上市交易。鹏华前海万科 REITs，是国内首只在封闭期内投资目标公司股权以获取商业物业租金收益为目标的公募基金，通过增资入股万科前海企业公馆公司权益，参与前海金融创新落地和试验。

鹏华前海万科 REITs，在合同生效后的 10 年封闭运作期内，将以不高于基金合同生效日基金总资产 50%的比例投资于目标公司（深圳市万科前海公馆建设管理有限公司及其组织形式变更后的实体）股权，以获取商业物业稳定的租金收益机会；鹏华前海万科 REITs，还将以不低于 50%的基金资产，投资于依法发行或上市的股票、债券和货币市场工具等，以获取固定收益类资产和低风险的二级市场权益类资产的投资收益机会。

分享租金收益机会

作为中国未来的“曼哈顿”，深圳前海正逐渐成为投资客们的理想物业投资新领地。而为了让更多普通投资者抓住机会，分享前海政策红利及未来发展机遇，鹏华前海万科 REITs 创新性地将顶级商业地产资产证券化。

鹏华前海万科 REITs 基金的部分基金资产，将通过增资方式持有目标公司——即深圳市万科前海公馆建设管理有限公司 50%的股权至 2023 年 7 月 24 日，获取自 2015 年 1 月 1 日起至 2023 年 7 月 24 日期间前海企业公馆项目 100%的实际或应当取得的除物业管理费收入之外的营业收入，营业收入依据相关协议约定的业绩补偿机制和激励机制进行调整。

截至 2015 年 3 月，前海企业公馆项目已签约或确认入住意向的面积比例已达到 100%。随着前海商业生态圈的逐步成形，各项优惠政策措施的不断落实，前海公馆项目租金收益有较好成长空间，这将为未来基金的运作提供良性稳定的现金流保障。

优化资金配置结构

目前，随着国内投资者理财意识的不断觉醒，资产配置结构也在不断优化。而 REITs 作为在海外市场运作成熟的一类资产证券化投资品种，具备收入稳定、高分红、高流动性、高成长性等特征，长期以来被投资者视为股票、债券、现金之外的第四类资产，是重要的分红产品，可以增加资产配置的多样性，一定程度地分散投资风险。

鹏华前海万科 REITs，将采用现金分红方式，在满足分红条件的前提下，基金收益每年至少分配一次；每年基金收益分配比例不低于基金年度可供分配利润的 90%，现金收益回报稳定可期。

鹏华前海万科 REITs 的募集目标为 30 亿份，其中，基石投资人前海金控将以自有资金或其指定机构认购 3 亿份，自基金合同生效之日起 2 年内不得转让。同时，鹏华基金将以自有资金认购 1000 万份，自基金合同生效之日起 3 年内不得转让。