

CIDC

# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

—DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

# 数据中心公募REITs解析

C-REITs市场发展近况



## 公募REITs——资产的“IPO”

## REITs与基础设施公募REITs

- ▶ 不动产投资信托基金（Real Estate Investment Trusts, REITs）是一种资产证券化产品，以发行受益凭证的方式，公开汇集公众投资者的资金，投资于不动产物业。REITs通过专业的管理机构进行物业的日常经营管理，物业所产生的租金收入以派息的方式分配给投资人，从而使投资人能够在享有物业增值收益的同时获取长期稳定的租金收益，是不动产物业的“IPO”，投资者可将其持有的份额在公开的二级市场上进行交易转让。
- ▶ 基础设施领域公募REITs试点是我国探索公募REITs市场的首次尝试，优先支持基础设施补短板行业，包括铁路、港口、收费公路等交通设施，风电、光电、水电等能源基础设施，供水、供电、停车场等市政基础设施，污水、固废处理等生态环保设施，还包括仓储物流、园区、保障性租赁住房以及其他新型基础设施，并探索在水利设施、旅游基础设施领域的优质资产。

REIT结构示意图



CIDC

# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

2023/2/27-28 北京·国家会议中心

主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会

支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、  
云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈

## REITs试点发行概况

➤ 自2020年7月开始试点以来，截至2023年2月，全市场已有25只公募REITs上市交易，总发行规模770.64亿元，资产类型主要包括产业园、物流仓储、高速公路、环保设施、保租房、能源等。从发行情况来看，当前市场有以下特点：



**市场需求旺盛，认购倍数高：**自2022年深圳能源REIT开始，近11只公募REITs中有10只发行的网下认购倍数超过100倍，平均网下认购倍数达到128倍，华润有巢REIT网下213倍的认购倍数创历史新高。



**战略投资人占比较高：**市场已上市的25只公募REITs平均战略配售比例达到67%，其中原始权益人及其关联方的跟投自持平均比例为37%，超过战略配售份额的一半，市场机构和其他企业持有的战略配售比例平均为30%。



**原始权益人类型逐步多样化：**现有发行主体中已包含央企、地方国企、外资企业、民营企业等各种类型。



**交易架构创新：**以贴合资产实际情况、解决发行障碍为出发点，在满足监管要求的前提下，多个原始权益人、承债收购、有限合伙架构等多种交易形式均出现实操案例。

CIDC

# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

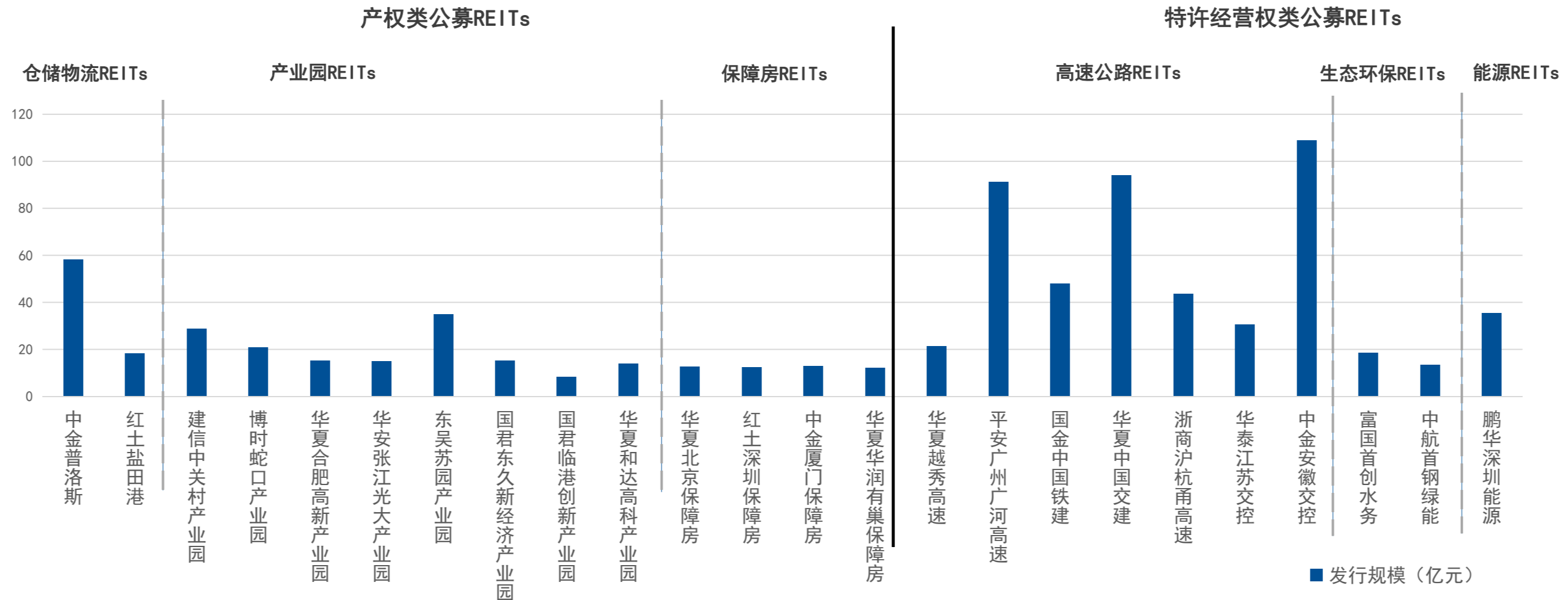
2023/2/27-28 北京·国家会议中心

主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会

支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、  
云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈

## REITs发行规模与资产类型

上市REITs中，产权类公募REITs共15只，发售规模占比38.49%，特许经营权类公募REITs共10只，发售规模占比61.51%。高速公路资产单体发行规模较大，其他类型资产首发规模多在10-20亿区间。





# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

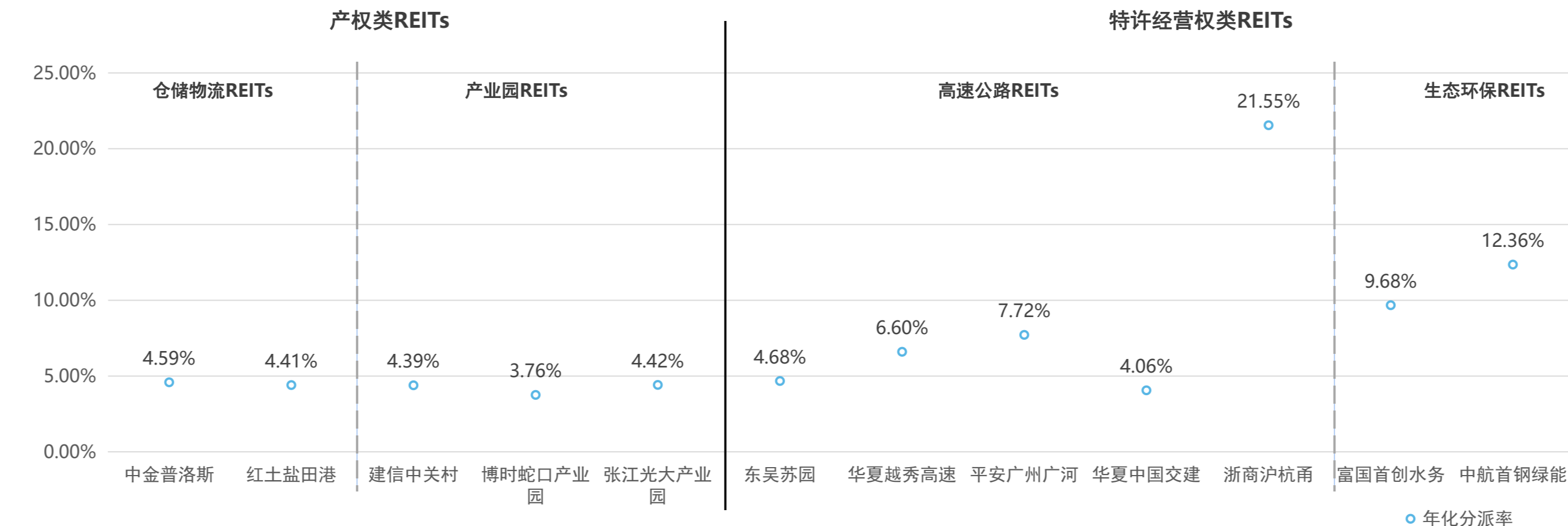
2023/2/27-28 北京·国家会议中心

主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会  
支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈



## REITs可供分配现金分派水平

截至2023年2月，有12只REITs自上市以来进行了分红。整体而言，产权类REITs分派率整体偏低，年化分派率分布在3.76%-4.59%之间；特许经营权类REITs的年化分派率分布在4.06%-21.55%之间，由于各项目摊本安排不一致，因此分派率差异较大。



# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

2023/2/27-28 北京·国家会议中心

主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会  
支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈





# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

2023/2/27-28 北京·国家会议中心

主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会

支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、

云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈

### REITs价格指数及与股债指数的相关性

#### 上证综指 & REITs指数



#### 10年期国债收益率 & REITs指数



# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

2023/2/27-28 北京·国家会议中心

主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会

支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、

云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈

# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

2023/2/27-28 北京·国家会议中心

主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会

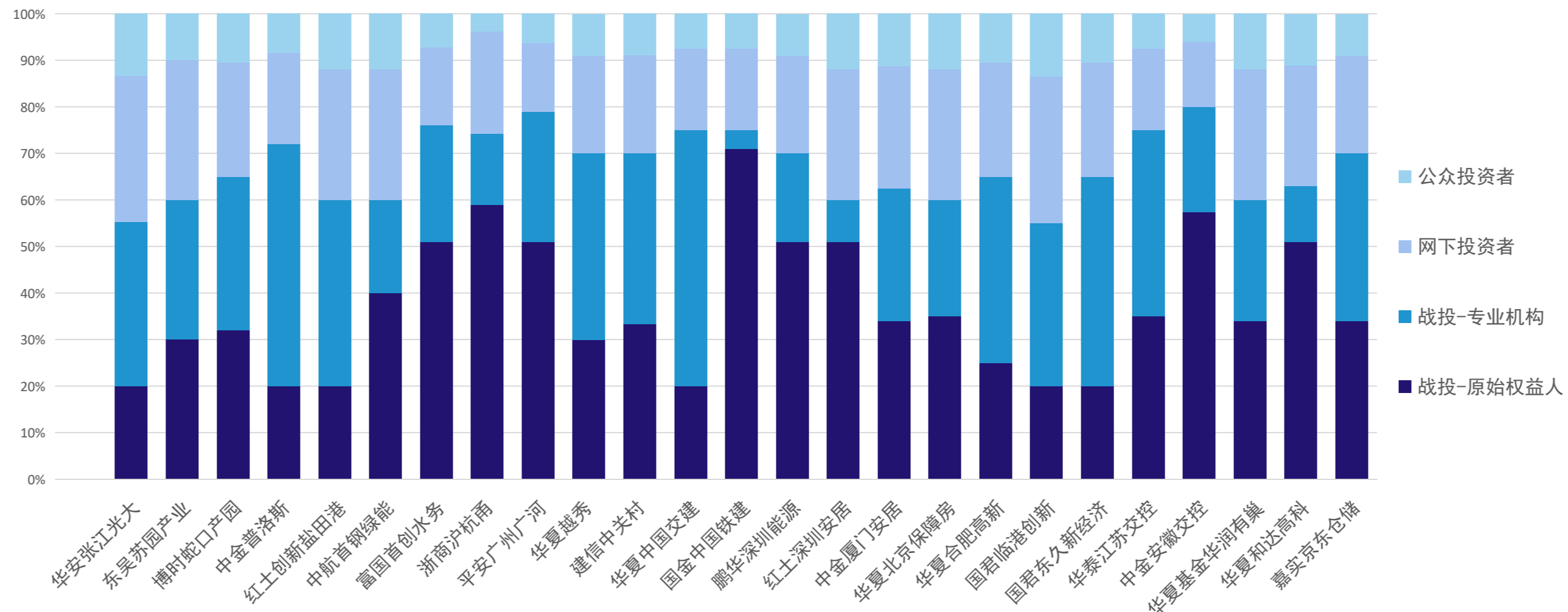
支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈

## REITs投资者结构

公募REITs首发投资者结构

当前REITs市场以机构投资者持有为主

已披露年报/半年报的产品中，个人投资者持有份额占比区间为4.24%-24.43%，其中个人投资者持有比例最高的产品为中航首钢绿能REIT和富国首创水务REIT。



# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

2023/2/27-28 北京·国家会议中心

主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会

支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈

## 数据中心的REITs化逻辑

## 新型权益募资路径

投资群体需求集中，资产上市审核要点相对明晰，扩募路径明确，适合深耕同类资产的持有人。

## 持续扩张

为资产开发收购等设定了明确的退出标准，提升扩张能力。

## 轻重分离

降低重资产折旧对公司利润率的侵蚀，提升ROE的同时保留运营权，持续输出运营管理服务。

## 估值提升

行业EV/EBITDA水平约为13-25倍，粗略对应4%-8%的资本化率，实践来看“老”项目优化效果更为明显

EQIX转型前后估值倍数变化



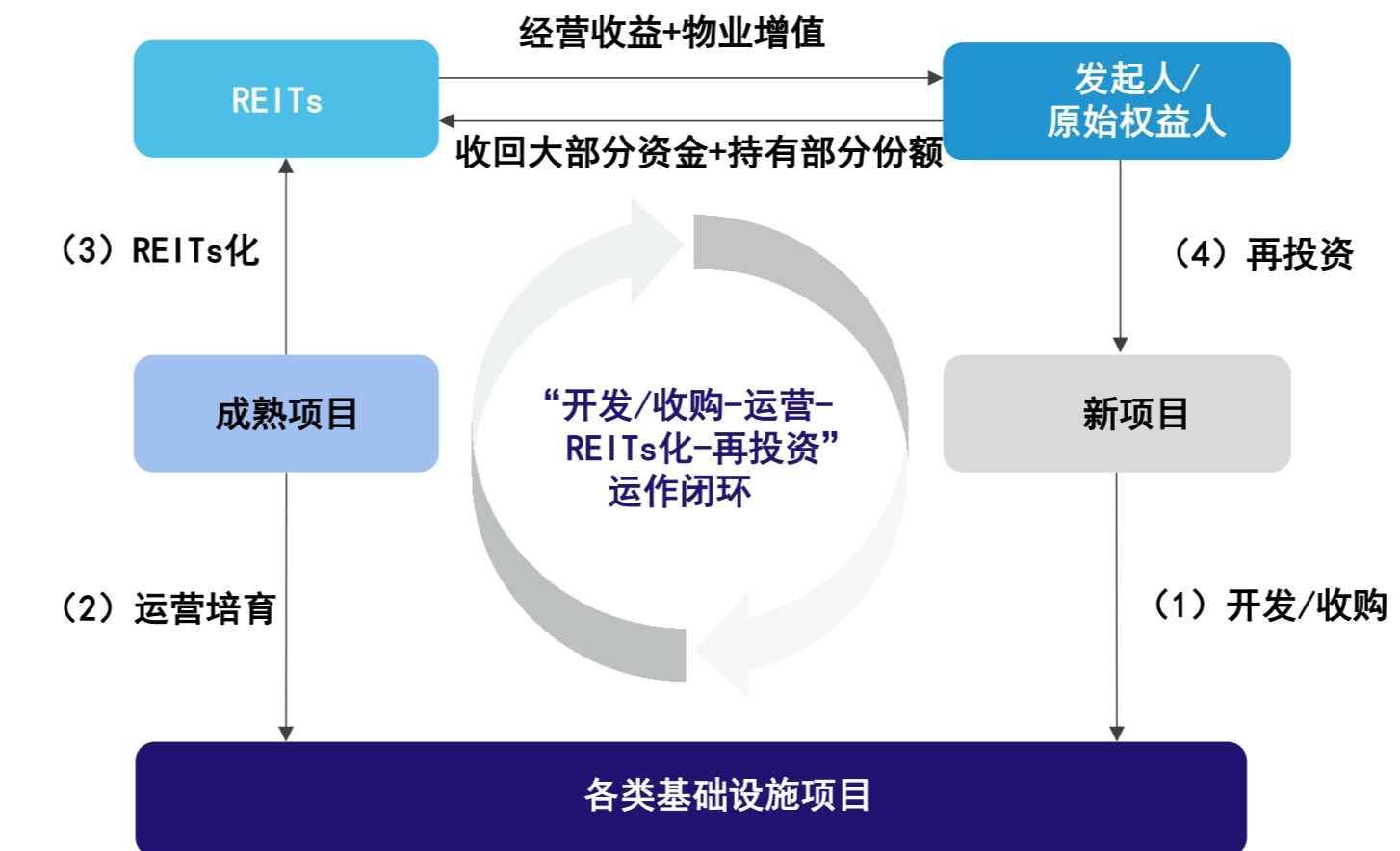
数据来源：Factset 中金公司



## 公司资产上市的新平台，收并购内外部资产扩大运营规模

企业通过公募REITs首发实现存量资产盘活后，可以扩募用于收购新增资产，为企业搭建了全新的资产上市平台，可以不断通过扩募新增收购公司内部运营成熟的资产，实现“投资建设→培育成熟→REITs→回收资金→再投资”的良性循环；同时也可以利用公募REITs扩募收购公司外部的优质资产，纳入公司的运营管理，扩大公司运营管理规模和影响力。

REITs作为上市平台具有一定稀缺性，在存量市场中，REITs早期发行者具有一定先发优势，获得资源聚集效应和资产整合能力。





# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

2023/2/27-28 北京·国家会议中心

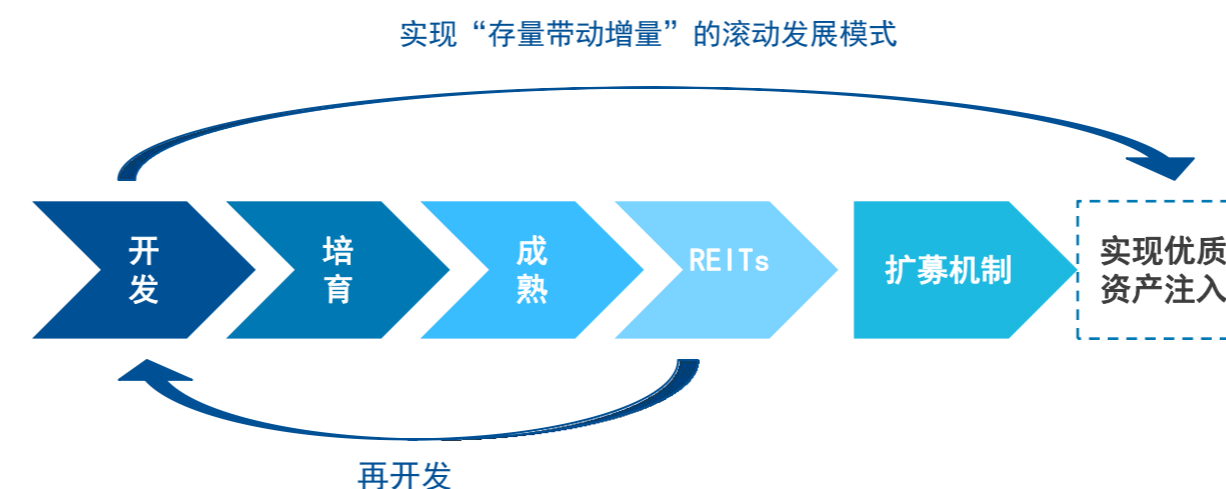
主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会

支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈

# REITs扩募路径的当前实践

基金代码	基金简称	资产类型	发行时间	扩募申报时间	扩募资产	扩募资产估值(亿元)	占首发资产估值比重
508056.SH	中金普洛斯REIT	仓储物流	2021/6/21	2022/9/29	3个仓储物流园(环渤海经济区、粤港澳大湾区、成渝经济圈)	17.67	33.05%
180301.SZ	红土盐田港REIT	仓储物流	2021/6/21	2022/9/29	世纪物流园项目, 包括1座仓库	3.7	21.70%
508000.SH	华安张江光大REIT	产业园区	2021/6/21	2022/9/29	张润大厦项目	16	108.84%
180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	产业园区	2021/6/21	2022/9/29	招商局光明科技园科技企业加速器二期项目的部分基础设施	11.38	45.02%
508006.SH	富国首创水务REIT	环保水务	2021/6/21	2022/9/29	长治市两大污水处理项目及其对应污水处理厂提标改造工程	10.27	58.82%

- 将原先需要长期持有的项目提前退出, 回收的资金用于新建或投资项目, 形成“开发-培育-成熟-REITs-再开发”的完整链条。
- 通过扩募机制, 将成熟资产逐步注入REITs平台, 建立可持续的融资通路。



# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

2023/2/27-28 北京·国家会议中心

主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会

支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈

## 资产重估的价值释放

## REITs资产估值方法

主要为收益法中的现金流折现法（DCF），估值模型如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + S$$

$P$ ：评估对象的资产价值

$R_i$ ：预测期内第*i*年的预期收益（NOI或FCFF）

$r$ ：折现率

$n$ ：收益预测期

$S$ ：资产终值，为预期期末可回收资产价值折现到评估基准日的价值

产业园：产业办公6-6.5%，工业厂房8-8.5%  
仓储物流：7-8%  
高速公路：8-10%  
能源类：7%-9%

土地使用权年限或以其他形式确定得土地使用期限

非产权类资产一般到期归零

估值影响因素

折现率  $r$

预期收益  $R_i$

剩余期限  $n$

资产终值  $S$

参考指标：IRR、Cap rate  
产权类资产Cap Rate多落于4.5-5.2%区间



# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

2023/2/27-28 北京·国家会议中心

主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会

支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈



# REITs的发行条件

资产基本要求	
基础设施项目	权属清晰、资产范围明确
发起人（原始权益人）	依法合规直接或间接拥有项目所有权、特许经营权或经营收益权
试点范围	根据958号文要求，试点范围扩大至全国
运营时间	原则上不低于3年；对已能够实现长期稳定收益的项目，可适当降低运营年限要求
盈利能力	近3年保持总体盈利或经营性净现金流为正
收益情况	持续稳定且来源合理分散
净现金流分派率	未来3年不低于4%
当期目标不动产评估净值	原则上不低于10亿元
发起人可发行REITs资产规模	不低于首次发行规模的2倍

## 股东和政府许可转让

- 发起人（原始权益人）、项目公司相关股东已履行内部决策程序，并协商一致同意转让
- 如相关规定或协议对项目公司名下的土地使用权、项目公司股权、特许经营权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置存在任何限定条件、特殊规定约定的，相关有权部门或协议签署机构应对项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议，确保项目转让符合相关要求或相关限定具备解除条件
- PPP（含特许经营）类项目：PPP（含特许经营）协议签署机构、行业主管部门应对项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议
- 项目以划拨或协议出让等方式取得土地使用权的：政府相关部门或土地出让合同签署机构应对项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议
- 项目以招拍挂出让或二级市场交易方式取得土地使用权的：应说明取得土地使用权的具体方式、出让（转让）方、取得时间及相关前置审批事项



# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

2023/2/27-28 北京·国家会议中心

主办单位：中国通信工业协会数据中心委员会

支持单位：宁夏东数西算产融研究院、中科新基建产融研究院、中国人工智能产业发展联盟、云计算产业发展联盟、云计算发展与政策论坛用户委员会、中国IDC圈



CIDC

# 算力产业高质量发展大会

COMPUTING POWER INDUSTRY HIGH QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

## 暨数字产业高质量发展论坛

DIGITAL INDUSTRY HIGH-QUALITY DEVELOPMENT CONFERENCE

# THANKS!

