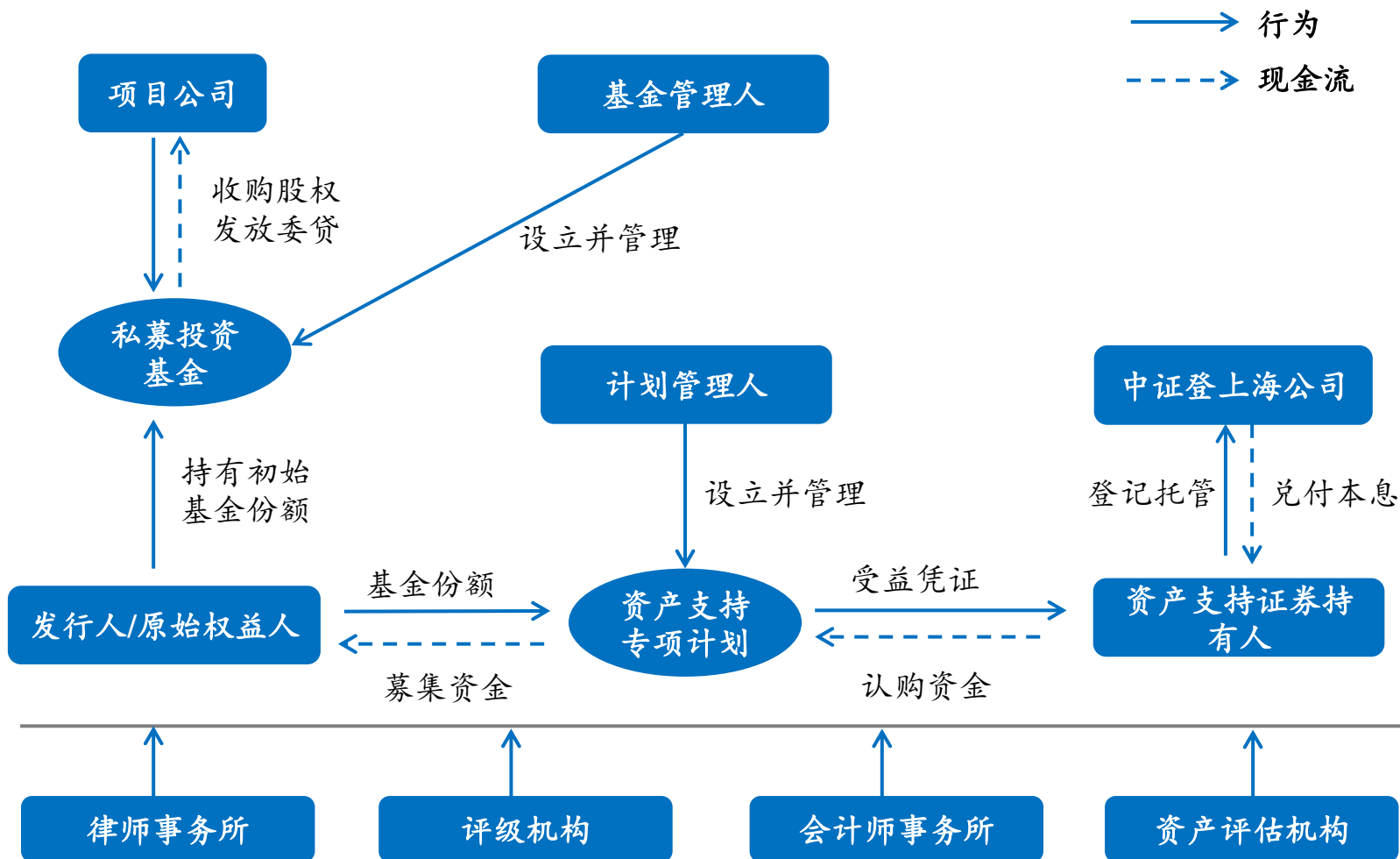


## 类REITs交易结构



## 类REITs产品方案

- ◆ **产品规模：**融资规模上限为会计师事务所对项目公司股转对价与负债的评估价值之和
- ◆ **产品期限：**产品多采用3+N或5+N的结构，每3年或5年附发行人票面利率调整权及优先收购权
- ◆ **退出机制：**
  - 1、**本息支付方式：**按年付息，过手还本，到期一次性偿还剩余本金
  - 2、**基础资产回归：**
    - ①若私募基金公开上市，基础资产归股东所有
    - ②若回购人回购基金份额，基础资产原状返还
- ◆ **现金流归集方式：**



## 类REITs方案优势

### 盘活存量资产

类REITs可将流动性较低的且非证券形态的房地产投资直接转化为资本市场上的证券资产，并可实现资产出表

### 保留物业运营权利

项目公司继续担任资产服务机构的角色管理运营底层物业资产，保留了物业运营权

### 融资规模大

结合物业估值、现金流预测安排及评级要求，能够做大融资规模，发行规模最高可做到物业评估值

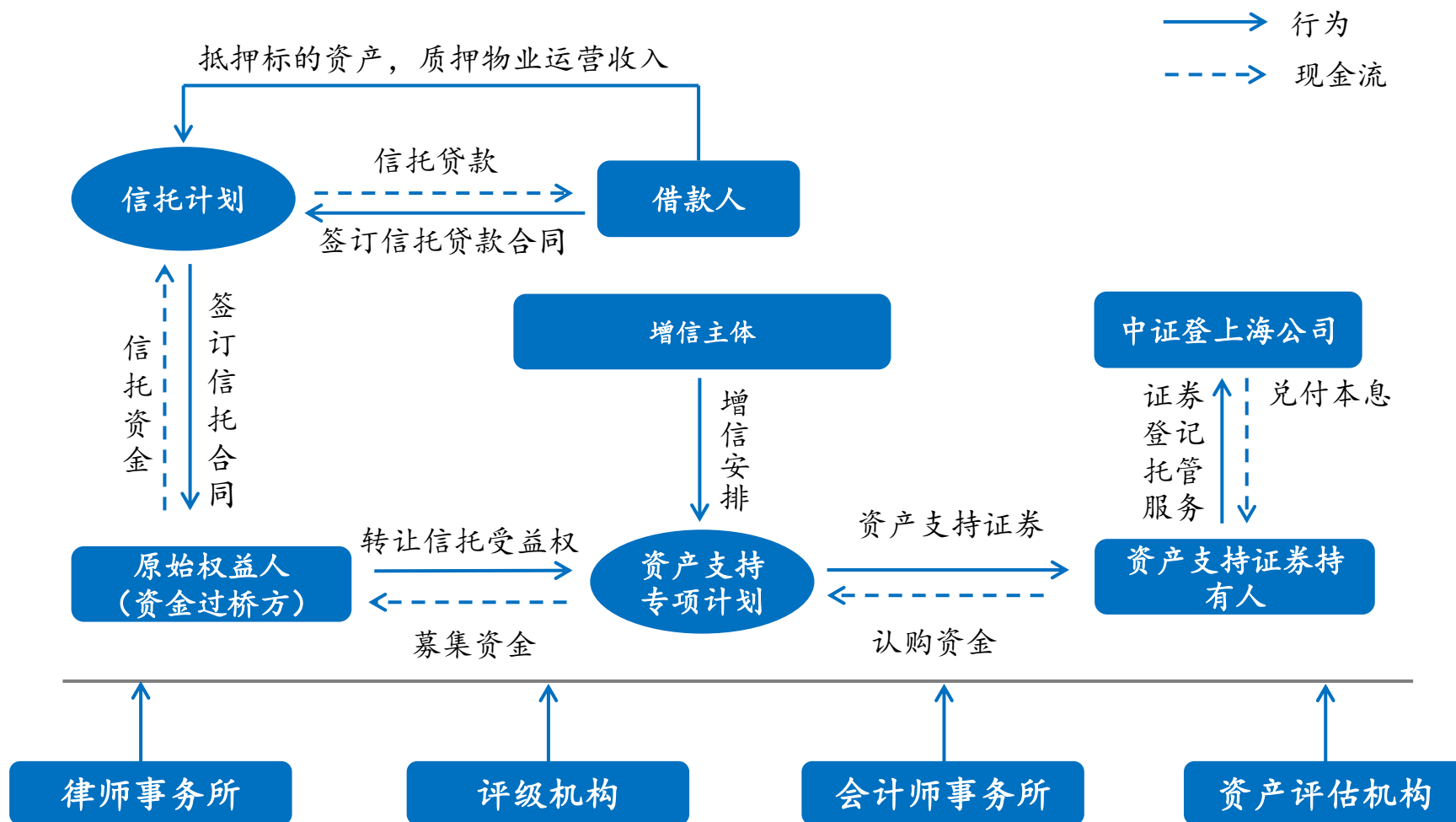
### 期限灵活

项目期限安排3+N或5+N的结构，即每个行权期，企业可通过再定价的方式拉长融资期限，灵活的融资期限可控制总成本

### 增值收益

融资方可认购次级资产支持证券，保留增值收益

## CMBS交易结构



## CMBS产品方案

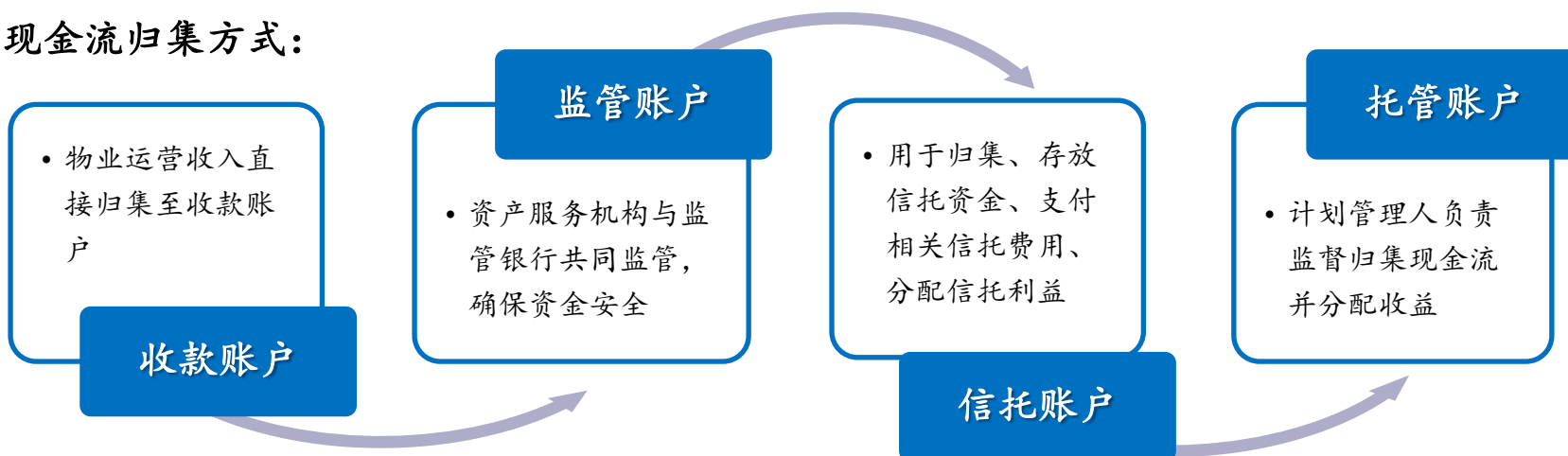
- ◆ **产品规模：**发行规模上限为物业估值的60%，具体根据租金现金流情况及评级要求调整
- ◆ **产品期限：**产品采用3+N或5+N的结构，每3年或5年附发行人票面利率调整权及投资者回售选择权，总期限由发行规模/EBITDA确定。EBITDA为税息折旧及摊销前利润，即净利润+所得税+财务费用+房产摊销

- ◆ **退出机制**

1、**本息支付方式：**按年付息，过手还本，到期一次性偿还剩余本金

2、**基础资产回归：**在信托计划或专项计划根据条款结束后，基础资产原状返还

- ◆ **现金流归集方式：**



## CMBS方案优势

### 融资成本低

通过结构化设计使债项获得高于融资人主体的评级，发行成本低、流动性强，可降低融资成本

### 保留物业权利

项目公司继续担任资产服务机构的角色管理运营底层物业资产，保留了物业运营权；双SPV的结构可在保留物业所有权的前提下完成不动产标的租金债权的法律界定及基础资产的转让

### 融资规模大

结合物业估值、现金流预测安排及评级要求，能够做大融资规模，可实现物业估值60%的发行规模

### 期限灵活

项目期限安排3+N或5+N的结构，即每个行权期，企业可通过再定价的方式拉长融资期限，灵活的融资期限可控制总成本

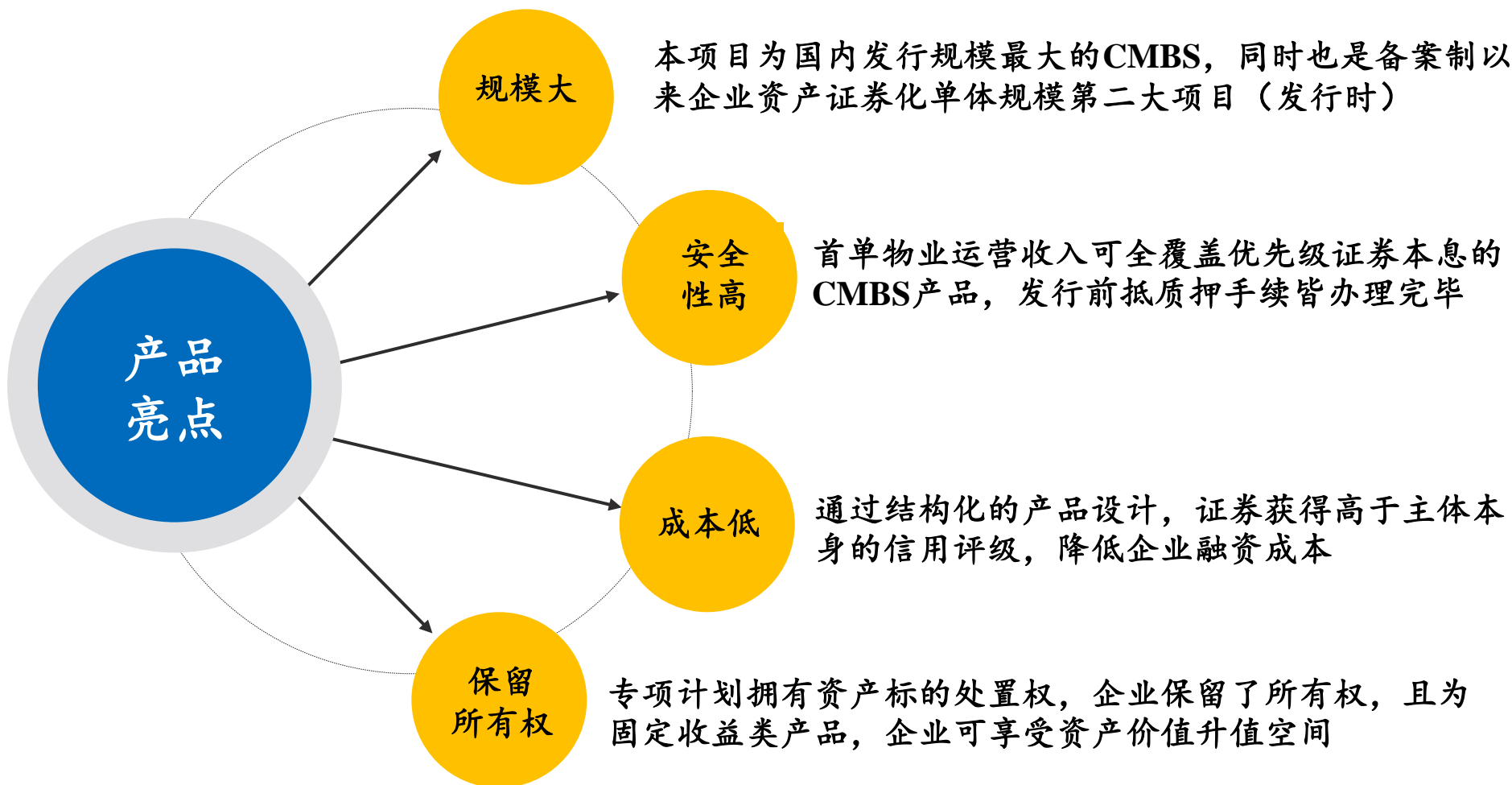
### 增值收益

融资方可认购次级资产支持证券，保留增值收益

## 案例：国金-金光金虹桥国际中心CMBS

证券分层	优先级		次级	合计
名称	优先A级	优先B级	次级	
发行规模（亿元）	54.60	15.40	8.00	78.00
规模占比	70.00%	19.74%	10.26%	100%
信用等级	AAA	AA+	NR	/
产品期限	24年 (3+3+3+3+3+3+3+3) 每3年附票面利率调整权和投资者开放退出选择权		优先级本息全部偿付完毕后	/
还本安排	本金固定摊还+利息分配	过手摊还	到期获得剩余资金及剩余资产	/
付息频率	自2017年起至2040年止的期间内，每一自然年度的11月24日（如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日）		期间不参与分配	/
基础资产及发行人	<p>该专项计划发行人——金光纸业（中国）投资有限公司（AA+），注册资本47.80亿美元，为国内知名的大型综合性造纸集团。旗下拥有“清风”、“唯洁雅”、“真真”等多个品牌。其持有的金虹桥国际中心物业位于虹桥板块，地理位置优越，占地面积约为3.55万平方米，总建筑面积约为26万平方米，是集商业、办公为一体的现代城市综合体，由一幢高148米的甲级写字楼及上海首个花园式购物中心“金虹桥商场”组成。</p>			

## 产品亮点：国金-金光金虹桥国际中心CMBS





## 市场反响：国金-金光金虹桥国际中心CMBS

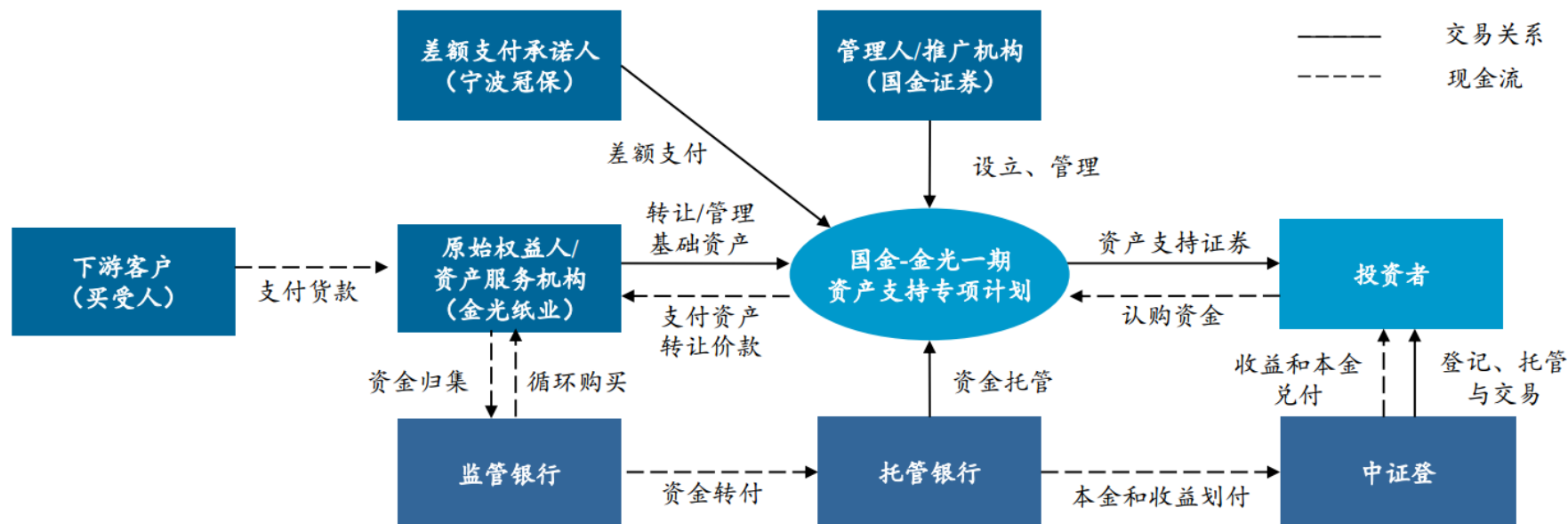
- 鉴于企业良好的信用资质、资产标的优越的地理位置、基础资产稳定的现金流、产品完善的结构设计，该专项计划获得了市场的高度认可。虽然发行金额较大，但仍取得了**3倍以上的超额认购**
- 地产界人士认为，金光纸业发行此CMBS项目，不仅仅突破了传统的银行贷款限制，还推动了商业地产资产证券化的进程
- 各大主流媒体反响强烈，包括但不限于人民网、新华网、搜狐、网易、腾讯新闻、21世纪经济报、上海证券报等均纷纷报道与转载



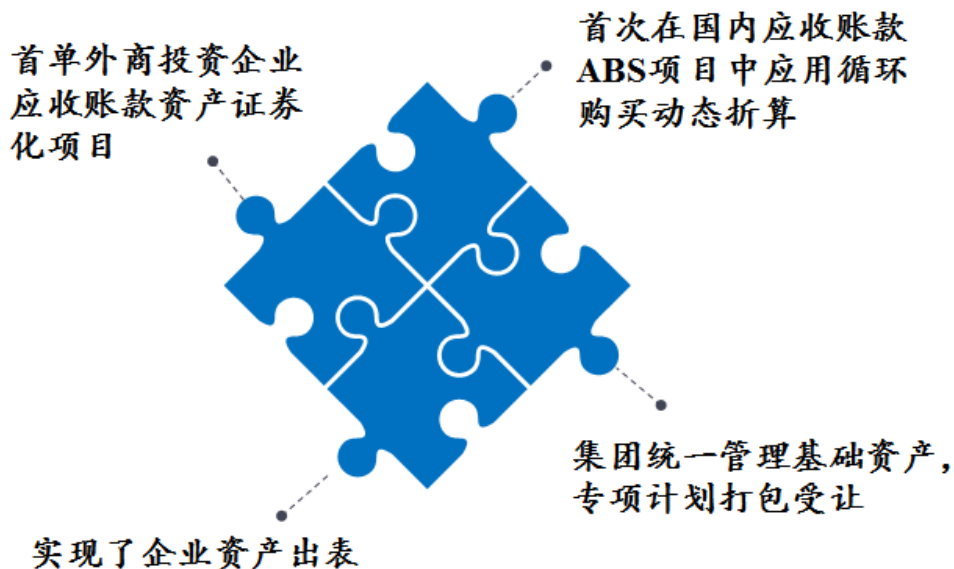
# 应收账款类资产证券化

## 案例：企业应收账款资产证券化

项目名称	国金-金光一期资产支持专项计划
融资人	金光纸业（中国）投资有限公司
发行规模及期限	12.10亿元（优先级10.53亿元，占比87.02%，期限共36个月；次级1.57亿元，占比12.98%）
增信措施	优先级/次级分层结构；中国出口信用保险公司保险对底层应收账款提供保险；循环购买动态折算；宁波冠保仓储有限公司提供差额支付
资产特点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>极度分散</b>：基础资产涉及金光纸业全国下属29家子公司，入池下游客户总数达320家，遍布全国27个省市自治区，初始入池应收账款笔数超过25000笔</li> <li>■ <b>期限短</b>：大部分应收账款集中于30天~180天</li> </ul>



## 产品亮点：国金-金光一期资产支持专项计划



**第一财经** 首页 | 大直播 | 新闻 | 视听 | 数据 | 专题 | 图集

### 国金证券推国内首只外资企业应收账款ABS

第一财经 · 股市 张婧睿 实习生林倩 2015-07-30 16:50

**搜狐财经** > 国际财经 > 全球经济

### 国金证券推国内首只外资企业应收账款ABS

正文 我来说两句 (0人参与) 扫描到手机

2015-07-30 16:50:00 来源：第一财经网站 手机看新闻 | 保存到博客 | 打印 | 分享

**中证网** 资讯 新闻 海外 基金 市 股票 期货 港股 产 公司 我要上市 信 沪市 深市  
www.cs.com.cn 讯 中国证券报 视频 场 行情 新三板 债券 业 公告 我要发债 披 中小板 创

渠道 月29 所固 产支

首页 > 基金 > 基金动态

### 国内首只外商投资企业应收账款资产支持证券落地

作者：朱苗 来源：中证网 2015-07-30 07:40 | 评论 | 分享到：

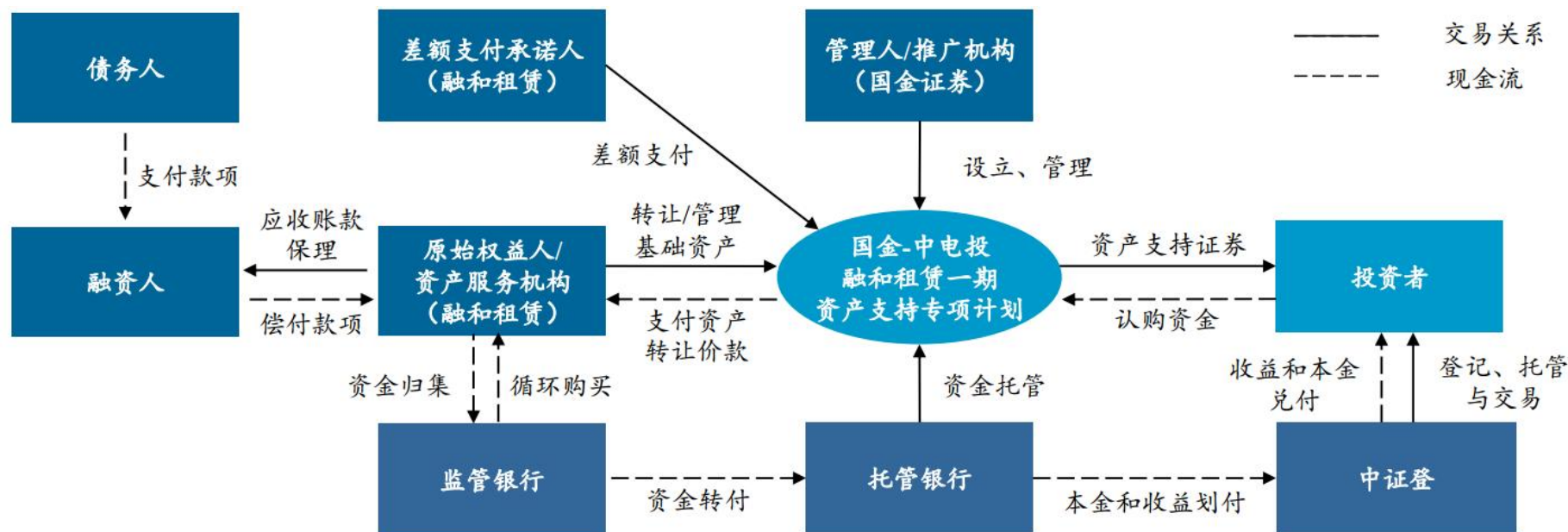
继破冰个人消费类租赁资产证券化后，国金证券又在企业应收账款证券化领域有了实质性的突破。“国金-金光一期资产支持专项计划”于2015年7月29日正式成立，并在上海证券交易所固定收益平台挂牌。这也是国内首只外商投资企业应收账款资产支持证券产品。

破。“国金-金光一期资产支持专项计划”于2015年7月29日正式成立，并在上海证券交易所固定收益平台挂牌。这也是国内首只外商投资企业应收账款资产支持证券产品。

# 应收账款类资产证券化

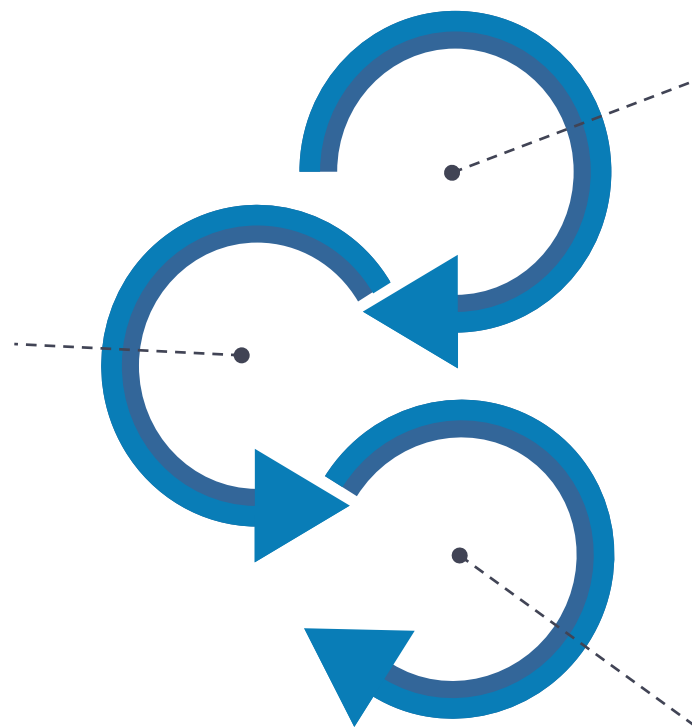
## 案例：保理融资债权资产证券化

项目名称	国金-中电投融和租赁一期资产支持专项计划
融资人	中电投融和融资租赁有限公司
发行规模及期限	4.14亿元（优先级3.94亿元，占比95.17%，期限共34个月；次级0.20亿元，占比4.83%）
增信措施	优先级/次级分层结构；折扣循环购买；循环购买动态折算；融和租赁提供差额支付
资产特点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 租赁公司项下保理应收账款，有助于企业拓展业务线条，助力电力行业产业链企业</li> <li>■ 涵盖保理资产类型较全，包括有追索权保理（回购保理）和无追索权保理（买断保理）</li> </ul>



## 产品亮点：国金-中电投融和租赁一期资产支持专项计划

租赁公司保理业务ABS，  
强化企业多条线业务



循环资产保障+主体信用，  
搭建双重信用结构，提高评级

央企开展ABS，实现低成本融资