

扩募、扩容盘活存量资产 公募REITs成重要融资市场

本报记者 顾梦轩 夏欣 广州 北京报道

在我国公募REITs即将迎来“三年大考”之际,3月24日,国家发改委和证监会相继发文,对REITs申报、发行等流程提出更完善的规范措施。与此同时,公募REITs常态化发行工作又迈出关键一步。3月31日,首批四单基础设施公募REITs——中金普洛斯REIT、华安张江光大园REIT、博时蛇口产业园REIT和红土盐田港REIT的扩募发售正式获批。

公募REITs持续扩容

扩募的同时,公募REITs的底层资产也在持续扩容。

针对此次扩募,华安基金有关人士在接受记者采访时表示,此次扩募的获批对华安张江光大园REIT有着深远的意义:一是持续扩大资产规模,实现规模效应和协同效应,有利于发挥规模效应和集聚效应,进一步提升对相关产业客户的吸引力,对于基金产品的估值水平和流动性都将起到正向支撑作用;二是拓宽租赁收益的来源,进一步分散投资风险和提高投资配置价值;三是助力盘活优质存量资产,促进存量资产与新增投资的良性互动。

红土创新基金方面也表示,随着扩募及首发资产扩容等举措的落地,国内基础设施公募REITs体量将持续扩大,这将为更多优质基础设施资产进行资产证券化提供可能,并逐步缓解目前二级市场基础设施公募REITs“供不应求”的局面。同时,扩募的落地将加快形成投融资“投—管—退”的资产良性循环,赋予产品不断成长的生命力,也将进一步完善国内基础设施公募REITs市场制度建设,助力市场高质量发展。

上海证券基金评价中心高级基金分析师孙桂平博士指出,海外公募REITs市场主要通过不断扩募来

“此次扩募成功落地,将为基础设施项目原始权益人提供一条高效便捷的资产上市渠道,进而持续盘活优质存量资产,形成存量资产与新增投资之间的良性互动。”华安基金有关人士在接受《中国经营报》记者采访时表示。

Wind数据显示,截至4月5日,沪深两市共有27只公募REITs上市,规模超900亿元。记者注意到,大多数公募REITs上市以来二级市场表现相对平稳,截至4月5日,14只上市后市累计涨幅为正,3只上市以来涨幅超30%。

增加规模,最终形成一系列专业的资产管理运营平台,获得市场认可,给予较高估值。而我国基础设施资产规模庞大,若要实现公募REITs长期良性发展,扩募势在必行,专业的基础设施资产只有被更专业的管理机构运营才能发挥其最大价值。

扩募的同时,公募REITs的底层资产也在持续扩容。3月29日,首批两只新能源REITs——中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“中航京能光伏REIT”)、中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“中信建投国家电投新能源REIT”)正式上市。

“新能源REITs发行在资本市场上具有较强的示范意义。”孙桂平指出,从产业发展而言,新能源项目作为重资产运营的项目,借助REITs可以盘活存量资产,降低企业负债,拓宽融资渠道,助力和推动新能源行业的长期健康发展。

“从投资角度而言,新能源行业作为国家大力扶持的重点行业,具有长期投资价值,借助REITs在获取可观分红收益的基础上,又可以享受到行业发展红利带来的长期资产增值收益。”孙桂平说。

常态化发行提升发行效率

常态化发行缩短了REITs发行时间,提升了发行效率。

3月24日,国家发改委和证监会相继发布《国家发展改革委关于规范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》(简称“236号文”)、《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》,鼓励消费REITs发展,百货商场、购物中心、农贸市场等零售类地产项目纳入基础设施资产范围。

孙桂平指出,两部委发文的关注点在于支持消费基础设施建设,意味着未来REITs资产类型将继续扩容至商业地产等领域,此举有利于盘活存量资产,降低企业负债率,拓宽企业融资渠道,提升商业地产运营效率,以及后续消费基础设施建设,将进一步促进消费,拉动经济增长。

红土创新基金方面表示,过去十几年,中国在基础设施领域做了大量的投入。时至今日,新

基建投资仍然是拉动中国经济持续发展的重要驱动力。基础设施公募REITs作为打通一二级市场的产品,无论在盘活存量资产,引导市场化资金参与新基建,还是在降低宏观杠杆率方面都起到了积极作用。从相关政策的不断落地,也可以看出无论从国家宏观经济层面还是监管机构要求,都希望有更多符合要求的行业或领域的资产类型扩充到公募REITs市场中,成为股票、债券之外另一个重要融资市场。

回望公募REITs三年的发展,华夏基金基础设施与不动产投资部行政负责人莫一帆指出,目前公募REITs的市场规模不大,只有800亿的体量,与传统公募基金规模相比仍处于发展的初期。我国过去几十年快速发展,也沉淀了大量优质的基础设施资产,再加上百货商场、购物中心等消费类基础设施,适合于发行公

警惕非理性上涨,切勿跟风炒作

投资者基于理性分析判断,根据未来分红预期,合理评估REITs投资价值,树立理性投资理念。

莫一帆特别提醒投资者在参与REITs投资时,需要注意可能出现的风险。

第一,底层资产运营风险。公募REITs投资集中度高,80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券(ABS)并最终投资于基础设施项目,因此公募REITs收益率很大程度上依赖基础设施项目运营情况,基础设施项目可能受经济环境变化或运营不善等因素影响,导致实际现金流大幅低于预测数据,存在基金收益率不达预期的风险,基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配

水平的稳定。

第二,二级市场价格变动风险。公募REITs在证券交易所上市交易,二级市场价格波动将直接影响投资者的投资收益。投资者需仔细研究REITs投向的底层资产质量,对于基础设施的区位、历史经营情况、现金流预测情况、资产评估价值的合理性等因素有一个综合判断,再根据二级市场的价格是否偏离REITs基本面做出投资判断。

莫一帆表示,如果二级市场价格出现比较大的回撤,可能是逢低布局的好机会;如果涨幅已经较高的部分产品价格进一步上

公募REITs近三年业绩表现前14		
证券代码	基金名称	涨跌幅(%)
508000.SH	华安张江光大园REIT	35.05
508056.SH	中金普洛斯REIT	30.66
180301.SZ	红土创新盐田港REIT	30.23
508027.SH	东吴苏园产业REIT	24.97
508006.SH	富国首创水务REIT	24.24
180801.SZ	中航首钢绿能REIT	14.82
180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	13.98
180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	12.17
508001.SH	浙商沪杭甬REIT	7.49
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	1.58
180103.SZ	华夏和达高科REIT	1.27
508008.SH	国金中国铁建REIT	1.09
508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	0.98
508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	0.52

数据来源:Wind

募REITs的资产规模庞大,预计未来REITs将是个万亿级的庞大市场,前景可期。

孙桂平指出,2021年,REITs上市首年仍分两批次发行,2022年以来公募REITs实现常态化发行,步入发展新阶段。常态化发行缩短了REITs发行时间,提升了发行效率,促进了REITs市场快速

涨,显著超出其内在价值,短期内不建议追高。“整体看来,公募REITs的投资还是要结合底层资产的内在价值、隐含的长期投资回报率、二级市场流动性,以及投资人自身的投资回报要求,进行综合考虑和投资判断。”莫一帆说。

记者注意到,此前证监会也提醒过投资风险,让投资者切勿跟风炒作。证监会发文表示,公募REITs产品所持基础设施项目盈利能力较强,分派率良好,二级市场价格较发行价上涨存在一定业绩支撑,但投资者应理性看待公募REITs产品与公募基金、股票等其他品种的差异,正

确理解公募REITs长期持有、稳定经营基础设施项目的投资逻辑。此外,由于境内公募REITs市场刚刚起步,市场对于REITs产品及其投资逻辑尚不熟悉。投资者应警惕部分产品交易价格可能存在非理性上涨,切勿跟风炒作,避免高溢价买入相关REITs份额造成投资损失。证监会建议投资者基于理性分析判断,并根据未来分红预期,合理评估REITs投资价值,树立理性投资理念。对于广大投资者来说,稳健、安全、收益中等、适宜长期持有,是公募REITs作为投资产品的“角色定位”。

全面贯彻新发展理念 建设银行高质量发展再上新台阶

经营质效持续提升 支持实体精准有力

集团资产总额34.60万亿元,较上年增长14.37%;净利润3231.66亿元,较上年增长6.33%;资本充足率18.42%、不良贷款率1.38%、拨备覆盖率241.53%;基于良好的业绩,董事会建议派发末期现金股息每股0.389元(含税)……

“去年我们很好地平衡了安全性、流动性和盈利性。”3月30日,建设银行行长张金良在2022年度业绩发布会上表示,“这些数据说明2022年建行资产负债稳健均衡增长,经营效益保持市场前列。”

回顾2022年,面对内外部多重不确定性,建设银行完整、准确、全面贯彻新发展理念,持续提升专业性,聚焦服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革等重点任务,纵深推进新金融行动,服务实体经济质效不断提升,资产质量稳中向好,在支持经济社会发展和满足人民美好生活需要中实现自身高质量发展。

展望2023年,张金良认为,银行行业的经济发展经营环境总体向好,建设银行今年将紧紧围绕服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革三大任务,全面提升经营发展质效。

2022年,建设银行实现了资产负债协调增长。截至2022年末,集团资产总额34.60万亿元,增幅14.37%;其中发放贷款和垫款净额20.50万亿元,增幅12.79%。负债总额31.72万亿元,增幅14.77%;其中吸收存款25.02万亿元,增幅11.81%。

经营效益保持稳中有进。建设银行2022年实现净利润3232亿元,增幅6.33%;利息净收入6431亿元,增幅6.22%;净利息收益率2.02%;平均资产回报率和加权平均净资产收益率分别为1.00%和12.27%,为客户股东创造稳定可靠

深化新金融行动 构建新发展格局

2022年,建设银行全面深化落实新金融行动实践,围绕住房租赁、普惠金融、金融科技“三大战略”,不断提升科技支持业务发展能力,赋能新金融高质量发展。

围绕住房租赁,建设银行持续探索金融助力房地产发展新模式。积极支持刚性和改善性住房需求,满足房企合理资金需求,全面做好“保交楼”配套金融服务。持续完善住房租赁金融服务新体系,发起设立募资规模300亿元的住房租赁基金,形成集股权投资、

坚守金融为民理念 全力支持社会进步

2022年,建设银行持续深耕乡村振兴、绿色发展、养老健康、消费金融、大财富管理等国计民生重点领域,奋力谱写中国式现代化的金融新篇章。

为了向乡村振兴注入金融动能,建设银行满足涉农客户多样化、多层次的金融需求,致力增强乡村金融服务可获得性。截至2022年末,该行涉农贷款实现跨越式增长,余额突破3万亿元,较上年增加5387.08亿元,增幅21.85%。

为了提高绿色金融服务质效,

的价值回报。

实现自身稳健向好发展的同时,作为国有大行之一,建设银行全力支持实体经济,持续释放金融动能。

在助力稳住经济运行基本盘方面,建设银行加大绿色金融、普惠金融、先进制造业、战略新兴产业等领域信贷投放,精准滴灌重点领域重点区域,为实体经济注入源源不断的金融动能。截至2022年末,该行境内公司类贷款11.02万亿元,较上年增加1.43万亿元,增幅14.87%。基础设施行业领域贷

融资支持、管理运营、REITs上市为一体的“投、融、管、退”服务闭环。截至2022年末,该行公司类住房租赁贷款余额2421.92亿元,较上年增加1087.31亿元,增幅81.47%,支持住房租赁企业超过1000家、保障性租赁住房项目超过600个。建信住房“CCB建融家园”平台企业用户达1.6万户,个人用户超4300万户。管理房源超过16万间,开业运营的“CCB建融家园”长租社区超过200个。

围绕普惠金融,建设银行聚焦

建设银行完善绿色金融发展长效机制,打造涵盖绿色信贷、绿色债券、绿色基金、绿色租赁等类型的多元化服务体系。截至2022年末,该行绿色贷款余额2.75万亿元,较上年增加7869.76亿元,增量创历史新高。

为了专注服务大众客户助力社会进步,建设银行持续深化“分层、分群、分级”个人客户经营管理体系,纵深推进大财富管理战略,强化消费者权益保护,推动个人金融业务高质量发展。同时,积极开

款余额5.71万亿元,增幅12.62%;投向制造业的贷款2.24万亿元,增幅32.78%;战略性新兴产业贷款余额1.47万亿元,增幅59.80%;全年累计为5170个核心企业产业链的11.90万户链条客户提供9205.41亿元供应链融资支持;京津冀、长三角、粤港澳大湾区公司类贷款增速均超过20%。“科创评价”体系已在全行完成推广,覆盖超过60万户科创企业。与2180户专精特新“小巨人”企业开展信贷业务,贷款余额683.49亿元。支持积极财政政策实施,加大债券投资,金融投资总

普惠金融群体差异化需求,丰富数字化线上化服务供给,扎实推进普惠金融高质量发展。该行升级打造“建行惠懂你”3.0综合化生态型服务平台,形成涵盖信贷、财富、经营三大板块的功能布局。截至2022年末,该行监管口径普惠金融贷款余额2.35万亿元,较上年增加4776.76亿元,增幅25.49%;普惠金融贷款客户253万户,较上年增加58.92万户;“建行惠懂你”APP累计访问量2.1亿次,授信客户199万户,授信金额1.64万亿元,创历史新高。

展养老金融布局和试点,全面开办个人养老金业务,依托集团牌照优势,搭建养老场景生态,提供一体化健康养老综合解决方案。

为了推动消费复苏,建设银行持续构建消费金融生态圈助力扩大内需。2022年,该行深耕消费信贷,创新推出汽车、装修、旅游、教育、留学等领域消费信贷服务;建设银行手机银行用户数达到4.4亿,“建行生活”用户数突破1亿,累计为35万家商户门店提供免佣金的线上经营和流量平台,承接发放

额8.54万亿元,增幅11.75%。助力稳外资稳外贸,畅通全球贸易产业链、供应链和价值链,“建行全球撮合家”平台累计为35个国家和地区的1.7万余家企业举办了210余场数字会展和跨境对接活动。贸易融资投放1.77万亿元,有力保障外贸企业资金需求。

在守牢金融风险底线方面,建设银行统筹安全与发展,牢固树立“全面、全程、全员、全局、全球、全集团”的全面风险管理理念,强化对重要风险类型和重点风险领域的预判、监测和分析。持续完善全

围绕金融科技,建设银行继续夯实新金融数字基础设施建设,核心技术自主可控能力不断增强,形成敏捷协同的集团金融科技合力,对内与对外赋能相融并进。打造“建行云”金融云服务品牌,算力规模较上年提升超30%,整体规模和服务能力保持同业领先,为超过200家金融同业、政府部门等客户提供科技服务。同时,完善金融科技体制机制,加大金融科技投入。截至2022年末,金融科技人员15811人,占集团人数的4.20%;金融科技投入

220多个城市政府消费券超30亿元,拉动社会民生消费近百亿元。

为了以金融智慧回馈社会,建设银行始终秉承“金融向善”初心。2022年该行拓展“劳动者港湾+”服务,向社会开放“劳动者港湾”13875个;实施多项适老化及无障碍改造,满足残疾人和需特殊关爱群体的需求。该行还持续打造公益品牌,开展母亲健康快车、高中生成长计划、“善建家园”乡村振兴项目和建行希望小学等长期公益项目,2022年公益捐赠总额1.28亿元。

面主动智能的现代化风险管理体系,细化明确三道防线协同控险管理职责,主动强化重大金融风险防控,持续推动智能风控体系拓维升级,提升风险抵补能力,发挥风控价值创造能力,各类风险整体可控。2022年,建设银行持续做好风险研判,前瞻主动应对风险挑战,调整优化信贷结构,加强信贷基础管理,强化风险防控,妥善化解处置,资产质量保持平稳。截至2022年末,该行集团不良贷款余额2928.25亿元,不良贷款率1.38%,较上年下降0.04个百分点。

232.90亿元,占营业收入的2.83%。

以创新驱动数字化经营,建设银行发布了《数字建行建设规划(2022~2025年)》,明确数字化经营的发展方向 and 总体路线图。持续完善以“双子星”为核心的生态场景体系,加速推进业务、数据、技术“三大中台”建设,围绕重点业务领域积极开展产品创新。2022年,全行开展10项战略性创新项目,完成28项总行重点创新项目、2115项分行自主创新项目和2666项分行移植创新项目。

新时代东风浩荡,春潮澎湃。随着需求逐步向好,各类市场主体活力将显著增强,加之宏观政策支持持续释放,我国经济运行将总体回升,这为银行业持续推进高质量发展创造了广阔机遇和空间。2023年,建设银行将坚定信心、抢抓机遇,着力服务实体经济,深化战略执行、筑牢客户基础、紧抓精细管理、提升经营质效、守牢风险底线,在国家高质量发展进程中把握战略主动,巩固厚积优势,赢得美好未来。 广告