

有效盘活存量资产,促进资金脱虚向实——

基础设施公募REITs 平稳开局

本报记者 彭江

财金观察

首批9只基础设施公募REITs(不动产投资信托基金)6月21日上市以来,交易价格呈现逐渐企稳的走势。在近日举办的中国REITs论坛2021年会上,与会专家认为,首批9个试点项目的顺利上市和平稳运行标志着我国公募REITs市场建设迈出关键一步。

基础设施公募REITs的推出是深化金融供给侧结构性改革,强化资本市场服务实体经济能力,进一步创新投融资机制的一项重要举措。“十四五”规划纲要提出,要推动基础设施REITs健康发展,有效盘活存量资产,形成存量资产和新增投资的良性循环。

开好局、起好步之后,后续如何运营好、发展好公募REITs,对基金管理人和市场参与各方均带来新的挑战。

各方积极推动

REITs是不动产资产证券化的一种重要方式,可将不动产资产或权益转化为流动性较强的标准化金融产品,在证券交易所交易。其大致模式是将高速公路、供水供电等基础设施的大部分收益权分割成小份出售给普通投资者,既帮助基础设施的持有方快速回笼资金,也让投资者获得投资收益。

“市场对首批REITs认可度较高,共募集资金314亿元,项目涵盖产业园区、高速公路、仓储物流、污水处理等多种资产类型。募集资金重点用于科技创新、绿色发展和民生等补短板领域。”证监会副主席李超在中国REITs论坛2021年会上表示,产品上市以来总体运行平稳,各项指标正常,符合试点预期,取得了较好的开端。

首批9只公募REITs产品中,有5只在上海证券交易所上市,4只在深圳证券交易所上市,首批产品主要投向基础设施补短板项目。据上交所总经理蔡建春介绍,上交所首批试点项目共融资170亿元,目前市场运行平稳有序,“投资者参与积极理性,发行市盈率整体超过15倍,二级市场流动性维持在较为合理的区间,日均换手率在0.8%左右,整体高于境外成熟市场。价格发现功能较为有效,引导资源合理配置的作用正逐步发挥”。

基础设施REITs是连接资本市场和实体经济的一类重要产品,对实体经济发展具有重大促进作用。国家发展改革委投资公司副司长韩志峰表示,首批项目发行后,资本市场对实体企业的支持作用非常直观地展现出来,“以首批上市的一个项目为例,该项目发行成功后,原始权益人的资产负债率下降了约5个百分点,相当于可以增加200亿元左右的融资空间,对企业的长远健康发展发挥了非常重要的支撑作用”。

由于基础设施公募REITs整体上具有中等风险、中等收益的特征,也为广大投资者提供了一个低门槛参与国家基础设施建设、共享发展成果的投资工具。工银理财有限责任公司副总裁魏泉红认为,REITs有债的属性,每年分红;也有股的属性,可以有一定的溢价,适合理财资金配置。从投资角度看,REITs底层资产是目前市场上最优质的基础设施资产,具有稳定的投资价值。

发展极具潜力

今年7月份,国家发展改革委发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》,将试点范围扩大到清洁能源、旅游、水利、保障性租赁住房等基础设施领域。

业内专家认为,基础设施REITs作为一种国际通行的盘活存量资产的金融工具,可以借助资本市场公开、透明机制,广泛吸引各类社会资金参与。我国探索推出标准化、权益型的REITs产品,是投融资机制的一项重大创新探索,既有利于促进资金脱虚向实,支持国家重大战略实施和基础设施补短板领域建设;也有利于提升基础设施的专业化管理水平和运营能力,提高资源配置效率,推动基础设施高质量发展;更有利于扩大股权融资比重,降低资产负债率,防范实体经济风险。

专家建议,应积极推动保障性租赁住房、清洁能源、新型基础设施、市政基础设施等领域中的REITs项目落地。“保障性租赁住房面临融资难问题,不仅前期资金投入大、回报期长,由于缺乏投资退出渠道,政府和社会资本持续投资意愿

和投资能力受到限制。在这种情况下,采用REITs工具实现投资良性循环,可促进租赁市场的机构化与专业化。”北京大学光华管理学院副院长张峰说。

中国建设银行副行长张敏建议,从权益性投资的角度来看,保障性租赁住房的收益回报与其他类型的基础设施资产相比较低,公募REITs通道的打开在金融方面提供了有力的支持,但还需要财税政策的配套支持,降低供给端成本,提高投资端收益,实现市场化发行的商业逻辑。

发行公募REITs对清洁能源行业同样具有重要意义。协鑫能源科技股份有限公司总裁费智认为,发行公募REITs可以提高企业资金流动性水平,降低有息负债和资产负债率,使企业良性发展。

相关短板待补

“推动公募REITs市场长期健康发展仍然任重道远。”李超认为,需要进一步完善REITs的运营管理机制,提高信息披露透明度,根据业务特点探索符合发展实际的监管安排,形成监管合力,严肃查处各类可能的违法违规行,切实保护投资者合法权益,推动市场长期健康发展。

“要强化制度建设,在审核注册、发行成交、信息披露、治

理机制等方面完善和形成系统性的基础制度和配套规则。还应强化政策支持,进一步推动明确国有资产转让的相关政策,推动各类长线资金等机构投资者参与投资,推动出台专项税收支持政策等。”李超说,要继续加强顶层设计,总结试点经验,借鉴境外成熟市场经验,研究推出专项立法,系统构建符合REITs特点的制度安排,夯实法制基础。

蔡建春表示,要严格把好入口关,强化信息披露要求,压实中介机构责任。上交所近期将发布公募REITs审核流程指引,促进审核阳光化,主动接受社会监督。推动项目常态化运行,积累实践经验,展现示范效应。

“要探索和完善治理机制,结合境外市场实践和我国国情,加快完善内部治理机制。优化投资者结构,促进市场合理定价,推动扩大公募REITs群体,引入专项基金、社保基金、企业年金等多元化长期投资者,上交所将推动REITs产品纳入融资融券标的,提升产品流动性,推动公募REITs指数等的开发。”蔡建春说。

业内专家认为,基础设施公募REITs要实现高质量发展,还要在选好资产上下功夫,底层资产质量是成功发行REITs的关键。需要进一步加强项目储备,严把项目质量关,推进优质项目参与试点。只有促进项目平稳运行,才能保障投资者和公共利益,推动产品健康发展、行稳致远。



陶然论金

广东深圳证监局日前对深圳一家金融控股集团有限公司的两名主要负责人采取终身证券市场禁入措施。这是深圳证监局首次在私募领域采取的市场禁入措施。

之所以处罚如此严厉,很大程度上是因为该私募基金公司的“任性之举”触及了目前行业监管的“红线”——首先,其私募产品没有“准生证”;其次,未按照规定卖基金,即向非合格投资者募集资金;再次,向投资者承诺本金不受损失或者承诺最低收益;第四,挪用基金财产等且涉案金额特别巨大;等等。这也难怪监管下此招招,其实是在咎由自取。

本案之所以值得好好说说,是因为其具有一定的行业代表性,对投资者具有较好的警示教育作用。比如,为什么私募基金一定要备案且必须卖给特定投资者?简单说,这是法律规定和私募基金产品特性决定的。根据相关法律规定,中国证券投资基金业协会是证券投资基金行业的自律性组织。自2014年2月基金业协会履行《基金法》赋予的职责,开始实施私募基金登记备案以来,登记备案就已成为私募基金行业发展的重要自律监管举措,可谓是私募基金产品获取“准生证”的重要基础。

私募基金管理人在基金业协会登记、私募基金产品在协会备案,其实就是私募行业的“注册制”。私募备案正是将市场与监管部门的博弈转为市场主体间博弈,通过透明的注册标准、明确的行业行为准则和有效的事中事后监测处罚,保障市场主体间的博弈秩序和博弈环境,让市场主体行为真正回归市场,让私募基金管理人关注的焦点从监管部门回到自身信用声誉、客户利益和实体经济。

为什么私募基金必须“低调”营销买卖?私募基金,顾名思义,即只能以非公开的方式卖给特定合格投资者的基金产品。这类产品对营销规则更严,对持有人的风险承受能力要求更高,必须满足投资于单只私募基金的金额不低于100万元且净资产不低于1000万元等一系列要求。

通俗地说,与低门槛、普惠型、能公开营销的公募基金相比,私募基金的投资者门槛更高,并非适合所有投资者买卖。因此,私募基金更不可能承诺保本保收益,也不可能通过信件、微信、电话、互联网等公开方式宣传推介。私募基金投资投向股票市场、债券市场、商品市场,相对具有较高风险,监管部门设置较高的投资门槛,不是为了限制投资者,而恰恰是为了保护投资者。

这起案件启示投资者,对于那些承诺保本或保收益、“任性营销”的私募管理人,必须擦亮眼睛,谨记私募基金管理人不是持牌金融机构,中国基金业协会为私募基金管理人和私募基金办理登记备案不构成对私募基金管理人投资管理能力、持续合规情况的认可,不作为对基金资产安全的保证。投资者进行私募基金投资时,务必提高警惕,谨慎识别风险。

对于私募行业自身而言,则应以这类违法违规典型为鉴,全面总结行业内外风险事件的发生特点和处置经验,细化私募基金监管的底线要求,严格遵守私募行业登记备案的自律准则,推动行业真正回归“私募”和“投资”的本源,以实现更健康发展。

本版编辑 陆敏 武亚东 美编 王子莹

周琳

擦亮眼睛认清非法私募

人民币汇率双向波动成常态

企业避险意识增强

本报记者 姚进

围绕6.47上下波动近一个月后,人民币对美元汇率中间价在7月28日大幅下挫195点报6.4929。7月29日,中间价报价继续下调至6.4942,创下近3个月以来新低。相比于6月1日的年内最高点6.3572,7月29日的报价已下调1370点。7月30日,中间价又上调340点报6.4602。

8月份以来,从2日到6日,人民币汇率中间价在每个交易日上下波动均为几十点。8月9日,中间价报6.4840,较6日又下调215点。到10日,中间价报6.4842,下调2个基点。

汇率市场变幻莫测,风险中性的理念正被越来越多的市场主体所重视。国家外汇管理局近日披露的数据显示,今年上半年,企业利用远期、期权等外汇衍生品管理汇率风险的规模接近6000亿美元,同比大幅增长了94%,这一增长比例高于同期银行结售汇增速69个百分点,推动企业套保比率升至22.8%,同比上升了7.5个百分点。据外汇局副局长、新闻发言人王春英介绍,套保比率呈现较高增长,说明企业汇率避险意识增强,适应汇率波动的能力提高,风险中性的经营理念有所提升。

对于人民币汇率近日走势,苏宁金融研究院宏观经济研究中心副主任陶金表示,近期贸易和资本市场领域出现了一些预期和资金流动方面的扰动。光大银行分析师周茂华认为原因主要有以下两方面:一是此前人民币汇率升值情况一定程度偏离基本面,本身存在修正需求;二是近期股市波动波及外汇市场。

汇市、股市同频波动也引发了业内对于两大市场之间关联性的探讨。周茂华分析认为,汇率对股市影响的主要

渠道一方面是通过跨境资本流动,人民币汇率升值如果受外资短期大幅流入的影响,而且这些资金确实进入了股市资产,此时人民币汇率与股市联系将增强。

“另一方面是影响上市公司的经营业绩。我国是大型外向型经济体,人民币升值值对我国中微观行业是把‘双刃剑’,人民币升值值通过影响企业大宗商品价格、出口竞争力等方面,间接影响我国部分企业盈利,进而影响相关板块个股股价。”周茂华表示,另外还有市场情绪,在一定的特殊环境下,人民币升值值可能会在一定程度上影响投资者对股市走势的预期等。

陶金表示,股市近期的波动确实影响到了汇率走势,但这种影响很可能是短暂的。中国股市长期向好的趋势比较明确。对于人民币汇率的后续走势,陶金认为,从政策面来看,央行容忍人民币汇率双向波动的幅度在加大,从经济基本面来看,不同国家的经济复苏仍然存在不确定性,从货币政策看,中美两国的货币政策调整幅度都不会太大,不会对汇率形成短期大幅度的单边影响。

“下半年还需要防范海外疫情反复,经济复苏、通胀前景不确定性,市场波动加剧对汇市的影响。”周茂华认为,人民币汇率有望继续保持平稳运行格局,双向波动常态化。国内经济基本面与政策面整体保持平稳,美联储将继续维持超宽松金融环境,美元升值动能偏温和。同时,人民币资产吸引外资趋势流入与人民币弹性显著增强。

每周观市

中国银行保险监督管理委员会北京监管局

关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会北京监管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告:

北京银行股份有限公司通州绿色支行

简称:北京银行通州绿色支行

机构编码:B0107S211000261

许可证流水号:00800555

业务范围:吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理国内外结算;办理票据承兑与贴现;代理发行、代理兑付、承销政府债券;买卖、代理买卖外汇;从事银行卡业务;提供信用证服务及担保;代理收付款项及代理保险业务;总行在国务院银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。

批准日期:2017年07月26日

机构住所:北京市通州区车站路22号

发证机关:中国银行保险监督管理委员会北京监管局

发证日期:2021年07月21日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站www.cbirc.gov.cn查询

中国银行保险监督管理委员会四川监管局

关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会四川监管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告:

中国光大银行股份有限公司成都冠城支行

机构编码:B0007S251010001

许可证流水号:01002959

业务范围:办理人民币存款、贷款、结算业务;办理票据贴现;代理发行金融债券;代理发行、代理兑付及销售政府债券;代理收付款项;经银行业监督管理机构批准的其他业务。

批准日期:2002年06月20日

机构住所:四川省成都市青羊区文武路9号1栋1层

发证日期:2021年07月16日

发证机关:中国银行保险监督管理委员会四川监管局

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站www.cbirc.gov.cn查询