

# 逾百亿元资金认购 国金中国铁建高速REIT获追捧



视觉中国图片 制图/杨红

6月21日,国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“国金中国铁建高速REIT”)公开发售,其中向公众投资者发售的初始基金规模约3.6亿元。中国证券报记者从渠道处独家获悉,截至16时30分,国金中国铁建高速REIT已获超过100亿元资金认购,将启动比例配售。

从2021年5月国内首批公募REITs开启认购起,该产品便获得了投资者的火热追捧。首批9只公募REITs二级市场表现不俗,其中有8只涨幅为正,平均涨幅逾20%。业内人士表示,目前公募REITs市场规模较小,未来这一领域将呈现快速发展、资产多元化、投资机构化、运营专业化等趋势。

● 本报记者 王宇露

水平,当地高速公路行业发展势头较好。目前,渝遂高速已进入稳定运营期。据成渝通道规划、重庆市未来经济发展规划、沿线产业分布规划等,项目未来现金流成长空间可期。运营管理机构将主要采用原班运营人员,已运营项目多年,具备丰富的基础设施项目运营管理经验。

## 首批9只REITs表现不俗

2021年5月,首批公募REITs开启认购,获得了投资者的火热追捧,产

## 部分限售份额解禁

# 首批公募REITs估值料承压

● 本报记者 李岚君

6月21日,首批上市的9只公募REITs迎来部分限售份额解禁。据华泰证券统计,9只公募REITs此次解禁份额占总体流通份额的平均比例为33.9%,超过目前流通份额占总体流通份额的平均比例32.4%。也就是说,解禁使得这9只公募REITs的可流通份额平均增加超过一倍。业内人士称,在解禁后,部分REITs品种可能出现估值回归的过程,但战略投资者的减仓计划料有差别,总体影响有限。

## 首批REITs释放流动性

具体来看,中航首钢绿能REIT、浙商沪杭甬REIT、东吴苏园产业REIT、华安张江光大REIT的解禁份额小于流通份额,占比(解禁份额/流通份额)在40%至80%之间;富国首创水务REIT、博时蛇口产业园REIT、红土盐田港REIT的解禁份额接近或持平流通份额,占比在90%至110%之间;平安广州广河REIT、中金普洛斯REIT的解禁份额超过流通份额,占比在130%至190%之间。

今年年初,市场避险情绪一度高涨,资金大量涌向REITs。联通数据Datayes显示,9只REITs产品中,红土盐田港REIT的最高价一度冲至4.163元,当时该产品净值2.3元,溢价幅度超过80%;富国首创水务REIT则更为夸张,今年2月中旬的价格一度冲至7.519元,当时其净值3.7元,溢价幅度高达103.2%。

首批公募REITs本次部分限售份额解禁是否会对二级市场价格产生冲击?面对解禁份额,6月21日9只REITs产品表现相对平稳,并没有出现集体走低。

富国基金表示,首批公募REITs在发行时除原始权益人以外的战略配售份额占比较高,客观上导致本次解禁后上述REITs的流通份额增加比例较大,但总体来看,解禁后RE-

品不到一天全部售罄,部分基金公司宣布提前结束。

今年4月发售的华夏中国交建REIT,包含战略配售、网下发售和公众发售部分,比例配售前的募集总规模达到1524.12亿元,其中基金公众发售部分比例配售前募集规模约为842.33亿元。最终该基金公众发售部分的配售比例为0.84%,刷新了公募基金产品配售比例的历史最低纪录。

数据显示,公募REITs二级市场表现不俗。截至2022年6月21日收盘,

首批9只公募REITs中有8只涨幅为正,平均涨幅20.21%,其中收益最高的为富国首创水务REIT,上市以来涨幅36.72%。不过,首批公募REITs表现首尾差距明显,首尾品种的表现相差近40个百分点。

业内人士表示,目前公募REITs市场规模较小,又是新的产品类型,具有一定的稀缺性。未来随着我国证券市场架构的不断完善,公募REITs将呈现快速发展、资产多元化、投资机构化、运营专业化等趋势。

相信部分资金会适时介入。”

中信证券认为,首批公募REITs部分限售份额解禁后或重新迎来配置机会。今年3月以来,公募REITs与股票的相关联动性有所增强。当前,股票资产新人佳境,但REITs受制于临近的解禁卖压以及疫情多点散发对现金流的直接影响,近期REITs的反弹力度逊于股票。虽然公募REITs面临一定卖压,或对公募REITs市场的减持计划可能有差别,如果形成共振则会出现短期抛压;看重长期收益的机构短期内建仓的概率不大,要等估值溢价合理才会出手。目前,REITs平均的溢价率在20%左右,前期市场已经释放了一些估值风险,但部分产品估值还是偏高。“对于收益权类的REITs长期属性更偏债,适合追求确定性收益的资金。解禁后,待估值进入合理区间,

## 发展前景广阔

目前看来,首批9只REITs均完成2021年年度分红,二级市场回报良好。上市一年来,首批9只REITs运营稳健,信息披露持续规范。同时,REITs规则体系和制度建设逐步完善,配套细则基本覆盖业务全流程,扩募规则已正式落地,REITs市场有望加速扩容。

博时招商蛇口产业园REIT的基金经理胡海滨称,目前发行的REITs在发行认购阶段都出现了超额认购的情况,说明投资者较为认可REITs的投资价值,市场处于供不应求的状态。

东吴基金REITs总部副总经理李军表示,REITs的市场表现获得了越来越多投资者的认可,投资主体以机构投资者为主,主体类型愈发丰富。以险资为代表的长线资金加速进入,已成为投资市场的主力军;券商、资管公司、银行及其理财公司、公募基金及其子公司、私募基金、信托公司等各类金融机构纷纷进入该市场。除自营资金外,有条件的金融机构还在合规的前提下专门为投资REITs定制产品。

## 国际油价上半年涨逾40% 油气主题QDII收益率“水涨船高”

● 本报记者 徐金忠 万宇

今年以来,国际油价涨幅逾40%,油气主题的QDII表现也“水涨船高”。Wind数据显示,截至6月20日,多只油气主题QDII今年以来的收益率已经超过50%,在公募基金产品中名列前茅。

## 油气QDII业绩领跑

Wind数据显示,截至6月20日,今年以来全市场公募基金产品收益排行榜上,拔得头筹的是嘉实原油,今年以来的收益率达59.66%。收益率排名前五的产品中,除了嘉实原油,还有易方达原油A类人民币和南方原油A,截至6月20日这两只产品今年以来的收益率分别为55.08%和53.19%。此外,截至6月20日,华宝标普油气上游股票(QDII-LOF)人民币A、广发道琼斯石油指数(QDII-LOF)人民币A、诺安油气能源等多只油气QDII今年以来的收益率都超过了30%。

此外,重仓持有油气类ETF的QDII也取得了不错的收益。比如重仓海外油气类ETF的国泰大宗商品,截至6月20日,该基金今年以来的收益率达55.24%。在全市场的公募基金产品中,其今年以来的收益率仅次于嘉实原油。

## 油价料高位震荡

自上周开始,高企的大宗商品价格出现松动,国际油价回落的幅度较为明显。尤其是在6月17日,ICE布油期货主力合约和NYMEX原油期货主力合约单日跌幅均超5%,国际油价进入高位震荡格局。

## 爆款产品再现 私募大佬“逆市”发行

● 本报记者 王宇露

6月21日,私募大佬管华雨的新产品公开发售,仅上午的销售额就突破15亿元。随着其他赛道陆续启动发售,这一私募产品有望成为市场爆款。今年以来,尽管市场出现了较大波动,但仍有不少爆款私募产品诞生。业内人士表示,基金发行向来就有“好发不好做、好做不好发”的传统,坚持在发行“遇冷期”募集新产品,也体现了基金经理们对于后市投资机会的看好。

## 客户认购积极

6月21日,合远私募基金管华雨的新产品在中信银行和中信证券公开发售。据渠道人士透露,客户认购态度积极,仅上午半日,销售额已突破15亿元。截至中国证券报记者下午发稿时,销售额已突破20亿元。

管华雨表示,“目前点位A股各个宽基指数的估值都不太高。去年以来一些热门行业的股票大幅回调,估值水平大幅度调整,已经处在有吸引力的位置。未来一到两个月,是比较好的布局时点,A股有走出盘整、向上进击的可能性。”

具体到行业方向上,管华雨比较好先进制造和科技创新领域,新能源车、光伏、风电、储能、消费电子和智能化电动化等行业都具备较好的投资机会。

## 上半年不乏爆款产品

今年以来,尽管市场出现了较大的波动,但仍有不少“逆市”爆款私募产品诞生。睿郡资产管理合伙人兼首席研究官董承非“奔私”后的首批新产品睿郡承非系列产品5月9日起在招商银行、兴业系、中信系、平安银行等多个渠道开始发售,并于5月13日结束募集。该系列产品累计募集资金额达45亿

步增产行动,加之俄罗斯方面释放出来的信息,供应面预期出现了一定的调整。此外,美联储大幅加息以及美石油企业或“被加税”进一步打压了市场信心,导致油价回调。

诺安基金也表示,上周在美联储加息、美国原油产量增加等多重因素影响下,油价出现调整。但当前原油基本面未发生实际改变,供给端受到地缘局势的影响,仍存在较高不确定性。

油价拐点将至还是继续维持高位?叶帅认为,从基本面来看,原油供需基本面目前仍旧维持紧张局面。截至6月17日当周,全球全部油品库存水平持续下降且低于5年均值。虽然市场担忧供应中断的情绪有所缓解,但实质上供给端大幅复苏的概率偏低。从政策端来看,美联储紧缩政策是当前压制油价的重要因素之一。从历史来看,油价见顶回落一般发生在加息周期后期,当前美联储加息周期仍在初期,预计对油价将造成一定影响,而不会导致油价拐点出现。

创金合信基金首席策略分析师王婧表示,在需求端,目前欧美地区是出行旺季,中国经济仍处在复苏阶段,即使面临美联储加息,对油价的进一步影响也可能要到出行旺季之后才能具体显现。目前,在供给端还没有看到明显的产能释放,因此原油价格依然会在高位震荡。

华宝基金杨洋表示,从历史上看,欧佩克方面增产的效果屡屡低于先前预期,而美国石油钻井数量的增加也非常缓慢,同样低于业界预期。他认为,在全球能源转型的大时代背景下,传统能源价格维持在高位、上游企业投资不足的现象将维持较长时间,直到新能源的供给能够逐渐替代旧能源成为主流。

## 市场起伏,数据回复两大“灵魂发问”

□白敬璇

今年以来,受到疫情反复,全球经济以及地缘政治、政策等多重因素的影响,A股市场震荡前行,我们在后台收到了不少投资者留言,比如:

“整体看着已经跌了一段时间了,但又怕抄底在半山腰。”

“市场起伏如过山车,我该恐惧吗?”

一、想“贪婪”,但害怕抄底在半山腰

近几年,许多投资者希望实践“越跌越买”的法则,而在操作过程中,基民们关心最多的问题就是,如果无法预知“精准底部”,“抄”在半山腰怎么办?

同时点作为进场日期,测算抄底在“半山腰”后短期及长期持有收益的对比。

以2018年的入场时点为例,上证指数在将近1年的时间里下跌超30%,投资者恰好买在半山腰的位置,持有至今(2022/3/31),偏股基金指数仍然实现了54.8%的正收益。

同时我们也发现,相对于上证指数,偏股基金指数所展现出的“回血能力”更强,在以上三次大跌半山腰买入后,偏股基金指数的表现均优于上证指数。在持有至今的情况下,偏股基金指数相较于上证指数的“长期赚钱效应”凸显。

二、感“恐惧”,行情总在绝望中诞生

平均水平(13.46倍),同时基金发行遭遇冰点期,市场悲观情绪蔓延。

既然上证指数市盈率12倍处于历史低位,那么这些时点入场,赚钱的概率有多少呢?

截至2021.12.31,在近十年的历史上,上证指数有4次跌至12倍市盈率临界值(即跌破12倍市盈率的前一天)。

以这些时点为买入偏股基金指数(930950.SCI)起点,计算其持有不同时间的收益率。

测算发现,在低估值区域进行长期投资,大概率能获得不错的收益。其中,持有三年的最高测算收益超132%。

从行业维度我们也看到,开年以来,绝大多数行业均遭遇大幅回调,因此估值普遍处于历史低位,在28个中信一级行业中(剔除农林牧渔和综合金融),半数估值处于过去五年20%分

位数以下。A股的整体配置价值不断显现。

(数据来源:wind;截至2022/5/27)

当然,“恐惧”和“贪婪”都是投资中正常的反应。

投资有时候也需要对抗一些人性,即使这种对抗于投资大师而言也是十分困难的。最后能用空格的一句话作为结尾:投资和人生一样,你需要有耐心、守纪以及即使遭受损失和身处逆境也不会放弃的能力。