

逾百亿元资金认购 国金中国铁建高速REIT获追捧

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管理人(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,该类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

资金踊跃认购

6月21日至22日,国金中国铁建高速REIT公开发售,基金份额发售价格为9.586元/份,发售总份额为5亿份,募集总规模为47.93亿元。根据公告,国金中国铁建高速REIT向公众投资者发售的初始基金份额数量为0.375亿份,规模约3.6亿元。基金募集期间投资者可以多次认购基金份额,场内认购每次认购金额为1000元或者其整数倍,场外认购每次认购金额不得低于1000元(含认购费)。如发生比例配售,遵循全程比例配售原则。

据销售渠道透露,投资者对国金中国铁建高速REIT认购非常积极,截至21日14时,据不完全统计,国金中国铁建高速REIT已获超过60亿元资金认购,超过预定募集规模,将启动比例配售。最新数据显示,截至当日16时30分,已有超过100亿元资金认购,销售十分火爆。

公募REITs发行由三部分组成,一是向战略投资者定向配售,二是向符合条件的网下投资者询价发售,三是在顺利完成网下投资者询价后,向公众投资者公开发售。此前,国金中国铁建高速REIT于6月15日进行了网下询价。根据公告,剔除无效报价后,共收到51家网下投资者管理的125个配售对象的询价报价信息,拟认购数量为28.9亿份。网下询价的火热景象,已经显示了投资者对该产品投资价值的高度认可。

底层资产优质

国金中国铁建高速REIT的主要原始权益人(发起人)是中铁建重庆投资集团有限公司、重庆高速公路股份有限公司。原始权益人铁建重投、重庆高速拟合计持有71%的基金份额。

资料显示,渝遂项目公司成立于2004年9月,由中铁建集团联合重庆高速集团设立,是中铁建集团在重庆地区的第一条高速公路管理公司,公司背靠实力雄厚的央企集团,平台资源凸显。国金中国铁建高速REIT的基础资产是享有特许经营权的渝遂高速重庆段,位于中国经济增长第四极——渝遂双城经济圈的核心走廊。

从高速公路途径的区域经济方面看,重庆市近年来GDP增长较快,常住人口增速持续为正。重庆汽车拥有量增速近10年一直高于全国平均



视觉中国图片 制图/杨红

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

品不到一天全部售罄,部分基金公司宣布提前落幕。

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,

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此次解禁份额占总份额的平均比例为33.9%,超过目前流通份额占总份额的平均比例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,但战略投资人的减仓计划有差别,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。通联数据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-

ITs总流通市值仍然不大。从解禁份额的战略投资人构成看,主要是金融机构和部分产业资本,目前大部分REITs市价相对于发行价有一定溢价,不排除部分战略配售投资人有兑现收益的动力,卖盘的增加可能对二级市场造成一定压力。另一方面,战略配售投资人主要是专业机构投资人,正常而言有相对理性的交易方式和交易策略。同时,短期二级市场价格的大幅下降也会提升REITs的分派率、IRR等收益指标,对于理性投资人而言,可能带来资产配置机会。

部分资金会适时配置

公募REITs解禁潮对市场流动性有多大影响?富荣基金公募REITs投资总监王甲同表示,鉴于此次解禁前,市场公募REITs份额供给少,而适合配置REITs的保险、理财等属性资金无法实现足额配置,在供给关系失衡的情况下,流通的公募REITs存在超额溢价情况,甚至部分REITs二级市场涨幅较大。即使在近期REITs价格出现一定回撤的情况下,已发行的公募REITs平均溢价也超过20%。如果市场流通盘再增加约一倍的供应量,部分溢价过高、估值偏离度较大的产品可能存在价格回撤的压力,这可能会带动整个REITs二级市场承压。

私募排排网财富管理合伙人荣浩的观点较为谨慎。他表示,解禁后REITs的溢价率会有一个回归到合理估值的过程。但是各战略投资人的减仓计划可能有差别,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,

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,股票资产渐入佳境,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市场的反弹形成一定抑制作用,但REITs部分限售份额解禁的实际影响较为有限。待首批公募REITs解禁卖压释放后,或重新迎来二级市场的配置机会。建议投资者同时关注后续新上优质项目的发行配售机会以及二级市场的底部配置机会。

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。

博时招商蛇口产园REITs的基金经理胡海寅表示,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。除自有资金外,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。

市场起伏,数据回复两大“灵魂发问”

□白敬璇

时间点作为进场日期,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,上证指数在将近的时间里下跌超30%,投资者恰好买入半山腰的位置,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 also 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

截至2022年5月27日,上证指数市盈率(TTM)12.21,处于历史低位,低于最近十年中几个下行趋势比较明显的区间,以区间中

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,在最近十年的历史上,上证指数从4次跌至12倍市盈率界值(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后的收益率。

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,今年以来,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(剔除农林渔牧和综合金融),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者们而言也是十分困难的。最后就用芒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。



-CIS-

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。

广发道琼斯石油指数的基金经理叶帅分析称,国际油价在最近一周出现了较大幅度的回调。从回调因素来看,有消息称欧佩克开始研究下一

步增产行动,加之俄罗斯方面释放出的信息,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。

供需基本面偏紧

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。

爆款产品再现 私募大佬“逆市”发行

●本报记者 王宇露

元,成为二季度以来难得的爆款产品。

盈京投资董事长庄涛的新产品,2月末在中信银行、兴业银行和招商银行发售,总发售规模最终达到33亿元。渠道人士表示,该产品为三年定开产品,募集难度较大,在当时的市场环境下,能募集到如此规模较为罕见。

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。在发行市场较为低迷的时候,勇于发行新产品,显示了部分私募对后市的信心。

市场孕育转机

除了发行新基金,私募大佬们还密集发声,甚至以“真金白银”表达对投资机会的重视。

近日,管华雨在路演中表示,对于A股市场的判断是今年上半年处于震荡整理期,下半年有望重拾升势。考虑到整体估值不高,政策趋向宽松,市场出现系统性风险的几率很小。如果下半年海外市场压力减轻,国内稳增长措施持续发力,A股存在走出区间震荡、重拾慢牛的契机。

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、向上进攻的可能。”

具体到行业方向上,管华雨比较看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车等行业都具备较好的投资机会。

庄涛此前也表示,成长型投资在下半年的机会大大高于上半年,对优质赛道的优质成长类企业信心十足。他表示,能持续保持高景气度的赛道比较稀缺,投资机会可能会因为各种原因推迟,但不会缺席。

睿郡资产此前发布公告称,基于对资本市场长期健康稳定发展的信心以及同持有人共进退的初心,董承非将运用不少于4000万元人民币的个人资金,认购募集的新产品,这也体现出他对当前市场处于相对底部的判断和对未来的信心。

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。

今年1月,管华雨宣布从彤源投资离职,并于3月成立新私募平台上海合远私募基金管理有限公司。

今年1月,管华雨宣布从彤源投资离职,并于3月成立新私募平台上海合远私募基金管理有限公司。

今年1月,管华雨宣布从彤源投资离职,并于3月成立新私募平台上海合远私募基金管理有限公司。