

公募REITs今年三季度业绩发榜 27只盈利1只略亏

■本报记者 昌校宇
见习记者 方凌晨

截至10月25日,目前已上市的28只公募REITs2023年第三季度报告全部披露完毕。报告显示,除华安张江光大REIT在第三季度出现净利润亏损外(亏损18.86万元),其余27只产品全部盈利。

整体来看,大部分公募REITs底层项目经营表现稳定,11个项目第三季度均实现收入超1亿元,15个项目均实现净利润超千万元。

业绩趋势向好

纵览28只公募REITs产品三季报,部分REITs在收入和净利润方面表现较为亮眼。中信证券首席经济学家明明在接受《证券日报》记者采访时表示,“尽管板块间的修复节奏仍受到经济周期等因素影响而持续分化,但整体来看,公募REITs2023年第三季度业绩呈改善趋势。其中,暑期出行旺季支撑高速公路业绩修复,生态环保类的基础设施表现也较为亮眼,保障性租赁住房业绩持续高韧性。”

从收入方面来看,11个公募REITs项目底层资产第三季度实现收入均超1亿元。其中,鹏华深圳能源REIT以6.54亿元的收入位居榜首,中金安徽交控REIT、平安广州广河REIT、浙商沪杭甬REIT、国金中国铁建REIT4只REITs收入均在2亿元以上,分别为2.58亿元、2.28亿元、2.10亿元、2.05亿元,而中信建投国家电投新能源REIT、华夏中国建投REIT、中金普洛斯REIT等6只产品收入在1亿元到2亿元之间。

从净利润方面来看,有15个公募REITs项目底层资产第三季度净利润均在千万元以上。鹏华深圳能源REIT以1.37亿元的收入稳居第一,平安广州广河REIT、中航京能光伏REIT、国金中国铁建REIT分别以0.80亿元、0.53亿元、0.50亿元依次位列其后。

目前,28只公募REITs底层资产涵盖园区基础设施(9只)、交通基础设施(7只)、保障性租赁住房(4只)、仓储物流(3只)、能源基础设施(3只)、生态环保(2只)六大类。而在净利润超千万元的15只公募REITs中,有6只底层资



整体来看,第三季度大部分公募REITs底层项目经营表现稳定,11个项目均实现收入超1亿元,15个项目均实现净利润超千万元

王琳/制图

产为交通基础设施,底层资产为能源基础设施和园区基础设施的REITs各为3只,另有2只REITs底层资产为生态环保,1只REITs底层资产为仓储物流。

与此同时,慷慨分红一直是公募REITs的特性之一,多只REITs在三季报中也披露了分红相关情况。以中金安徽交控REIT为例,该基金三季度实现可供分配金额1.90亿元,今年前三季度累计实现可供分配金额5.96亿元。同时,该基金于10月25日发布2023年第三次分红公告,截止收益分配基准日(2023年6月30日)该基金按照基金合同约定的分红比例计算的应分配金额达1.75亿元。

中金基金相关负责人对《证券日报》记者介绍,“自去年11月份上市以来,中金安徽交控REIT已累计分配10.89亿元,每次分配金额均为基准日可供分配金额的99%以上。”

除了中金安徽交控REIT外,10月份以来,另有华泰江苏交控REIT、华夏北京保障房REIT也分别发布分红公告,公告显示,截止其收益分配基准日,两只REITs可供分配金额分别为1.30亿元、0.28亿元。

事实上,我国公募REITs设有强制分红比例的规定。根据相关监管要求,基础设施公募REITs连续两年未按照法

律法规进行收益分配的,基金管理人应当申请基金终止上市。同时,公募REITs在符合分配条件的情况下每年至少应至少分红一次,且收益分配比例不得低于基金年度可供分配金额的90%。

“随着第三季度业绩的修复改善,绝大部分公募REITs同期的可供分配金额完成也较好。”明明认为,拉长时间周期来看,REITs底层资产的经营情况在长期能够维持相对稳定的状态,叠加产品强制高比例分红的特征,有助于支撑分红的相对稳定。

看好REITs未来表现

Wind资讯数据显示,截至10月25日,已上市公募REITs共有28只,首发募集资金总额超924亿元。而第29只公募REITs中金山东高速REIT也将于10月27日正式上市。一直以来,REITs的增量扩容备受市场和投资者关注,也持续获得政策层面的支持。

10月20日,证监会发布《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)〉第五十条的决定》,将公募REITs试点资产类型拓展至消费基础设施,自发布之日起施行。

证监会同时表示,将会同相关部门单位,推进符合条件的消费基础

设施项目发行公募REITs,同时强化市场监管,充分发挥REITs盘活存量资产、扩大有效投资的积极作用。

而目前上市公募REITs的管理人也对基金未来表现充满信心。就中金安徽交控REIT相关情况,中金基金相关负责人表示,“中金安徽交控REIT三季度通行费收入(不含税)25604.62万元,环比上涨7.33%,日均断面自然车流量(含免费车流量)为2.37万辆,环比上升5.26%。中金安徽交控REIT底层资产沿江高速芜湖(张韩)至安庆(大渡口)段(简称‘沿江高速’)是国家综合立体交通网主骨架‘6轴7廊8通道’和安徽省综合立体交通网主骨架‘4轴5廊6通道’的组成部分,是我国长三角地区连接长江中游城市群、成渝双城经济圈最重要的公路通道之一;同时途经安徽城市密集且经济发展水平较高的皖江城市带。虽然今年以来交通量受到周边路网变化影响,但长期来看,沿江高速的战略叠加影响和区位优势较明显。”

展望四季度,明明认为,REITs一级市场扩容增量明显提速,有望为市场供给更多的优质资产,同时做大规模以承接后续潜在的增量资金。此外,随着宏观经济的修复,REITs底层资产的经营情况或有望稳步改善。

黄金主题基金 10月份以来收益率亮眼

■本报记者 王宁

Wind资讯数据显示,截至10月25日(下同),在全市场逾万只公募基金中,本月内收益率排名靠前的25只产品均为黄金主题基金,收益率均在5.57%上方。

多位分析人士表示,由于近期海外市场基本面波动较大,避险情绪推动国际金价大幅走高,受益于标的资产价格上涨,黄金主题基金收益率同步水涨船高;短期来看,基于美联储加息预期临近和美债收益率见顶等因素,国际金价仍有上行空间。

数据显示,月内黄金主题基金多项数据排名均处前列,例如在收益率方面,排名靠前的产品均为黄金主题产品,具体来看,包括国泰黄金ETF、工银黄金ETF、华夏黄金ETF和易方达黄金ETF等。其中,多只产品份额涨幅超过7%。

从中行期货投资咨询部研究员王莹向《证券日报》记者表示,月内黄金主题基金表现亮眼,主要在于国际金价接连走强。“近期国际基

本面有所波动,令避险情绪迅速升温,推动国际金价大幅走强。”

“市场避险情绪是本轮金价走强的主要支撑,同时,原油等大宗商品价格也受到相关影响。”国元期货高级金属分析师范丙向记者补充表示,投资者本就对美国通胀和全球经济增长存在忧虑,而预期美联储加息临近,国际金价有走强动能。

从标的资产波动来看,本月内国际金价基本上呈现单边上涨行情。相关数据显示,纽约商业交易所黄金期货主力12月合约在10月初探底1823.5美元/盎司后便开启持续上涨行情,10月20日更是突破2000美元关口,截至目前,期价仍维持在1980美元/盎司附近运行。

值得注意的是,原油主题基金作为商品型基金的另一大主题产品,月内表现明显欠佳。Wind资讯数据显示,23只原油主题基金同期收益率全部告负。多位分析人士表示,从黄金和原油价格短期表现来看,多因素仍将支撑金价走高,而原油涨幅或有不确定性。

“黄金主题基金收益率持续走强,与标的资产价格运行节奏保持一致,预计金价在加速走高后有所企稳,但较5月份高点仍有差距。”范丙表示,目前正处于美国货币政策转换期,市场对海外经济前景仍持续担忧,对于风险偏好缺乏稳定性。

看好市场估值修复 今年以来险资举牌次数大增

■本报记者 苏向泉
见习记者 杨寒寒

近日,阳光人寿认购天图投资IPO股份引发市场关注,截至10月25日,《证券日报》记者梳理中国保险行业协会官网数据了解到,年内险资举牌次数合计已达9次,超过2021年、2022年两年次数之和,总耗资已超过10亿元。

险资作为重要的机构投资者,市场不仅关注其举牌动向,更关注其对权益市场的研判。昆仑健康保险相关负责人日前对《证券日报》记者表示,权益市场当前处于高赔率位置,中期积极信号已经出现,权益市场估值修复可期。

年内险资9次举牌

尽管今年以来A股和港股市场波动较大,但险资举牌热情不减。

除近期阳光人寿认购天图投资IPO股份引发举牌外,据《证券日报》记者梳理,险资年内其他8次举牌分别为:阳光人寿举牌首程控股;长城人寿举牌中原高速及浙江交科;太平洋保险和关联方及一致行动人4次举牌光大环境;中国人寿举牌万达信息。

对比来看,2022年险资共有7次举牌,其中5次主动举牌、2次被动举牌。而2021年则仅有1例险资举牌。整体来看,今年险资举牌热度回升。

就今年险资加大举牌力度,普华永道中国金融行业管理咨询合伙人周瑾对《证券日报》记者表示,主要有两方面原因:一是,去年以来资本市场出现较大跌幅,今年险资机构希望把握估值低点的机会,配置权益资产;而且,当前市场利率仍处于下行周期,预期权益投资更能穿越周期,更好地匹配负债成本,因此加大权益资产配置或将是目前险资共识。

二是,从今年开始,上市险企执行新的会计准则,在新准则下,股权投资会反映市值波动,因此险企通过举牌来实现权益法核算,从而可以减少当期损益的波动性。

东北证券非银金融首席分析师郑君怡对《证券日报》记者补充表示,今年险资举牌次数增多与三方面原因有关:一是政策支持保险业增持上市公司股票;二是今年宏观经济向好,险企预期权益市场将会回暖;三是举牌的部分为港股,其目前估值水平较低。

百城首套平均房贷利率低至3.88% 一线城市仍保持较高水平

■本报记者 彭妍

尽管10月份LPR(贷款市场报价利率)维持不变,但在近期多城宽信贷政策逐步落地背景下,购房信贷环境进一步宽松,带动10月份以来整体房贷利率走低。贝壳研究院数据显示,10月份百城首、二套房平均房贷利率分别降至3.88%、4.44%。与此同时,本月银行平均放款周期为20天,与上月持平,维持较快的放款速度。

具体来看,一线城市中,10月份首、

二套房利率分别为4.38%、4.88%,较上个月分别降低10BP、7BP;其中深圳分别降低40BP、30BP至4.1%、4.50%,与广州持平;京沪暂未变化,为全国最高水平。二线城市首套房利率维持上月的3.88%,二套房利率为4.45%,较上月降低10BP。三四线城市首、二套房利率分别降低2BP、14BP至3.85%、4.41%。

据了解,一线城市房贷利率仍保持较高水平,尤其是北京、上海均处在全国最高水平。数据显示,在利率方面,百城中仅有一线城市首套利率高于

4%,14个城市二套房利率高于4.4%。中指研究院市场研究总监陈文静对《证券日报》记者表示,10月份房贷利率创新低的原因是,一方面,监管部门落地相关政策后,各地积极跟进调整房贷利率。相比于首套房,二套房房贷利率下降幅度更大。另一方面,各地继续根据当地实际情况下调房贷利率,降低购房成本。

此外,今年以来下调购房首付比例的城市不断涌现。据贝壳研究院监测,首付比方面,百城中九成以上城市已执

行商贷首套最低20%、二套最低30%的首付比。

9月份以来,各地政策出台频次加快,全面落实首套住房“认房不用认贷”,供给端政策支持力度也在加强,核心城市政策效果有所显现。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄对《证券日报》记者表示,政策落地节奏加快,核心城市政策效应逐步传递至市场端,带动市场呈现修复态势。

陈文静表示,预计房贷利率仍将呈现小幅下行趋势。

两家主发起行获准增持各自旗下村镇银行

■本报记者 熊悦

10月24日,国家金融监管局发布两则村镇银行变更股权事宜的批复,内容为两家主发起行增持各自旗下的村镇银行。就在当天,苏农银行也发布公告称,已经完成对江苏靖江润丰村镇银行部分股东股份的收购。

股权进一步集中

具体来看,日前,国家金融监督管理总局海南监管局同意海南昌江长江村镇银行股份有限公司将股东黄鸿发持有的280万股(占比7%)股权转让给武汉农村商业银行(以下简称“武汉农商行”)。股权变更后,武汉农商行共持有该行股权1120万股,占比由21%增至28%。

同日,国家金融监督管理总局福建监管局批复,同意重庆农村商业银行股份有限公司(以下简称“渝农商行”)从福建平潭渝农商行村镇银行有限公司5名股东手中,合计受让2450万股股份。受让后,渝农商行合计持有该行9350万股股份,持股比例

从59%增至93.5%。

业内人士认为,主发起行对村镇银行的股份增持可以强化主发起行对村镇银行的股权控制,提高其风险抵御能力。

《证券日报》记者以投资者身份致电渝农商行相关部门,对方表示,渝农商行从几名股东手中受让福建平潭渝农商行村镇银行股份后,股权将进一步集中。村镇银行的股权较为分散会在一定程度上影响公司的经营决策效率,主发起行要加强对村镇银行的治理责任,理顺股权问题至关重要,也符合监管要求。

从形式上看,主发起行主要以受让股权的方式增持村镇银行。比如,苏农银行增持江苏靖江润丰村镇银行股份案例中,苏农银行从江苏靖江润丰村镇银行5户法人股东和35户自然人股东手中受让45.38%的股权后,该行村镇银行的股东仅有三位,除了绝对控股的苏农银行,苏州信托有限公司、江苏亚星锚链股份有限公司分别持有不到0.5%的股权。

中国银行研究院研究员杜阳对记者表示,村镇银行股权往往相对分散,

股东数量多且持股比例较小。此种股权结构下可能存在几个问题,一是股东之间的利益协调可能存在一定困难;其次,村镇银行股东之间可能存在较为严重的内部信息不对称,一些内部关联交易或资金流动可能存在利益输送问题。此外,村镇银行可能缺乏有效的股东参与和监督机制,股东会议、董事会和监事会的议事程序和决策制度可能存在不严谨和不规范的情况,导致决策过程的不透明和决策结果的不合理。

推动村镇银行改革

主发起行增持以强化对村镇银行的股权控制,是理顺村镇银行股权、提升经营治理水平、改革重组化解风险的重要手段之一。据记者不完全统计,截至10月25日,月内已有超过10家村镇银行的股权变更事宜获监管部门批复。

此外,今年以来,也有村镇银行因被主发起行吸收合并而解散的案例出现。如今年4月24日,原云南银监局发布公告,同意昭通昭阳富滇村镇银行股份有限公司因被富滇银行吸收合并

而解散。

根据原银保监会披露的数据,截至2022年6月末,我国共有3883家农村金融机构,占全国银行业金融机构数量的84.43%,其中村镇银行1649家。

杜阳表示,首先,主发起行增持村镇银行可以有效提升村镇银行造血能力,帮助农村居民更好地获得金融服务,解决农村企业、个体经营主体等融资难的问题,支持农村经济实现高质量发展;其次,可以有效解决村镇银行资本金不足问题,优化股权结构,增厚风险缓冲垫,有助于村镇银行化险改革,确保金融体系稳定运行。此外,有利于促进主发起行与村镇银行之间的资源共享,拓宽业务范围,践行金融服务的普惠性。

北京市惠诚律师事务所律师卢若峰告诉记者:“强化股权控制只是开端。一方面,有必要健全符合村镇银行特点的风险管理体系,以便切实提高村镇银行的风险防御能力,稳定金融秩序;另一方面,主发起行应基于自身经验,推动村镇银行做出符合其所处市场需要的改革创新,利用先进技术为业务赋能。”