

获批满一年 公募REITs 的破与立

自2021年5月17日首批9只产品获批开始,公募REITs 试点落地距今已有一年时间。由于底层资产主要投向基础设施建设,即便在2022年市场波动不断的情况下,公募REITs 的表现也相对稳健,并呈现了较好的增长趋势,首批产品上市至今的收益率大多也实现正收益,最高达到45.16%。然而,经历了一年发展后,也有基金管理人坦言,公募REITs 业务在国内仍处于起步阶段,当前,仍面临合规手续交涉部门多、项目申报繁琐、市场项目少、流通份额小等多项难点待解。

首批9只产品获批满周年

自2020年4月《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs) 试点相关工作的通知》发布后,《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》也在同年8月“ 靴子落地”,为公募REITs 在国内发展吹响号角。直至2021年5月17日,首批9只公募REITs 产品获批,也标志着公募REITs 正式扬帆起航。

如今,首批公募REITs 获批已满周年,同类型产品也扩容至12只。目前,还有华泰紫金江苏交控高速公路REIT、鹏华深圳能源清洁能源REIT等多只产品已递交申请材料并处于审核阶段。

值得一提的是,即使是在2022年市场波动不断的情况下,公募REITs 上市至今的业绩表现也相对稳定,普遍呈现出较好的增长趋势。据东方财富数据显示,截至5月18日,首批9只公募REITs 产品中,有8只基金上市至今的收益率均实现正增长,其中,富国首创水务REIT以高达45.16%的收益率暂时领先其余产品。

此外,截至5月18日,浙商证券沪杭甬杭徽高速REIT、东吴苏州工业园区产业园REIT、华安张江光大园REIT、中金普洛斯仓储物流REIT、中航首钢生物物质REIT、红土创新盐田港仓储物流REIT、博时招商蛇口产业园REIT自上市至今的涨幅也分别达到11.96%、18.25%、20.4%、22.75%、28.44%、29.57%、30.87%;而平安广州广河REIT上市至今的收益率则为-3.07%。

波动市场下相对稳定的业绩表现,也为公募RE-ITs 新品的顺利发行提供了助力。回顾此前,华夏中交REIT在今年4月7日发行当天一日售罄,吸金超1500亿元,成为2022年震荡市下罕见的爆款基金。

展业过程仍存多重难点

整体来看,首批9只产品获批满一年,背后的基金管理人人们也无疑经历了旗下公募REITs 业务从无到有、逐步壮大的一年。那么,这一年中,各家机构的业务得到了怎样的发展?下一步的发展规划又是怎样的?

博时招商蛇口产业园REIT基金经理刘玄向北京商报记者提到,在招商蛇口产业园REIT运营团队方面,运营管理团队2021年成员为3人,而为了进一步加强公募REITs 的运营管理工作,运营管理团队在2022年预计将增加至5人。

富国首创水务REIT基金经理李盛表示,富国基金为公募REITs 业务做了充足的准备。首先,成立专门的业务部门并制定业务管理制度和规范。其次,按照业务负责人、业务骨干、储备业务精英等层次梯次分布,在开展业务的同时实现新老人员的传帮带,助力公司公募REITs 业务的长效发展。再者,积极对接原始权益人、行业内的优质项目,为新发产品以及存量产品的扩募超前布局,未来将按照成熟一个发行一个的总体目标有序推进。

整体而言,由于公募REITs 在国内属于起步阶段,业务方面相对于传统公募业务而言,也存在众多不同点。在经历了一年的发展后,有部分基金管理人表示,在公募REITs 展业过程中,遇到的部分难点仍待解决。

李盛提到,公募REITs 业务相对于传统的公募基金业务而言,从业务拓展模式到管理运营模式都有很多不同,需要基金管理人做出相对应的组织安排和调整,并且需要融入一定的投行文化。“从具体项目上看,REITs 业务实际上是资产的IPO,标准化程度比较低,每个项目都有相应的特性和需要多方沟通协调解决的问题,需要管理人和相关中介服务机构有专业性、有韧性、有创新性地逐个解决。”

中航基金不动产投资部也坦言,在公募REITs 实操过程中,确实存在部分难点。例如,在合规手续方面,由于部分项目运营时间长,合规手续证件存在缺失,补办涉及部门众多,存在一定困难。另外,方案设计方面,在项目申报过程中,涉及了交易结构调整、资产重组、人员剥离、税务筹划等多方面内容,因此执行上也存在一定难点。

此外,博时招商蛇口产业园REIT基金经理王翹楚直言,由于REITs 市场目前仍在试点阶段,国内投资人对REITs 产品的理解还未完全成熟,存在市场推出的项目较少、流通份额不大等情况。

针对当前公募REITs 试点项目少、流动份额小等情况,IPG中国首席经济学家柏文喜认为:“上述问题可以通过不断扩大公募REITs 试点规模和试点范畴,并逐步将公募REITs 试点扩大至其原本最适合的商业地

产领域来加以解决”。

筹备扩募步入进行时

事实上,2022年以来,监管部门及相关负责人也曾多次提出要深入推进公募REITs 试点,进一步促进投

融资良性循环。证监会也在今年3月表示,正在指导交易所抓紧制定REITs 扩募规则,将适时征求市场意见。

中航基金不动产投资部认为,扩募机制出台有助于企业可以形成“开发-培育-退出-再开发”的投融资良性循环。此外,扩募也能有效扩大市场规模,进一步提升流动性。

针对公募REITs 的扩募,多位基金管理人也表示已有充足准备。平安基金REITs 投资中心基金经理马赛表示,目前已搭建起涵盖项目执行、基础资产投资、运营全流程的专业团队,对应中后台部门也做好了充分的扩募准备。后续,将继续依托平安集团综合金融服务优势,充分发挥协同效应,深耕基础设施公募REITs 领域,发挥规模优势,降低管理成本,提升投资者收益。

江西银行全力写好“ 强攻二季度、确保双过半”文章

“ 以昂扬斗志全力强攻二季度、确保双过半,奋力夺取疫情防控和经济社会发展双胜利,为完成全年经济社会发展目标打下坚实基础。”近日,江西银行召开党委会会议,传达学习全省一季度经济运行分析会暨 强攻二季度、确保双过半”动员视频会议精神,要求全行牢牢把握 稳住、进好、调优”经济工作思路,全面落实 八个强攻”要求,全力打好二季度攻坚战。

| 迅速响应 | 吹响 集结号”

今年一季度,江西银行经营工作实现了平稳开局,各项指标稳中向好。二季度作为全力冲刺年度目标的关键时刻,江西银行深入贯彻落实省委、省政府决策部署,锚定“ 双过半”目标,主动策应我省双“ 一号工程”,聚焦惠企纾困、全省重大重点项目建设等服务领域,用实际行动诠释金融使命与担当。

深耕普惠金融、绿色金融、乡村金融、市民金融,培育转型发展潜力,助力经济持续恢复和高质量发展。主动靠前服务,围绕江西省重点推进的大中型建设项目,数字经济产业赛道、数字经济集聚区、重点企业和重点项目,制造业单项冠军,专精特新“ 小巨人”,绿色节能降碳等重点领域,加强产品和服务创新,积极运用白名单准入、加快审批流程、专项规模保障、FTP优惠,加大政策支持和资源倾斜,持续提升金融服务质效。

积极落实中央加强对实体经济降费让利政策及江西 助企纾困28条”政策举措,对受疫情

影响较大的生产制造、交通运输、批发零售、住宿餐饮、文化旅游等行业的小微企业、个体工商户贷款实行优惠利率。今年1-4月发放普惠型小微贷款104亿元,支持10397户普惠型小微企业和个体工商户发展,直接减费让利金额达到6800多万元,切实降低企业综合融资成本,助力实体经济持续恢复。

顺应消费升级,不断完善个人信贷产品“ 江银快贷”,满足各类市民群体衣、食、住、行等综合消费信贷需求,今年以来,累计投放个人消费贷款超25亿元,同比增幅71%。在消费支付优惠上加大力度,储蓄卡互联网支付营销活动累计带动客户消费3691.6万元,助力居民多样性消费需求。

牢记地方银行使命,全力服务地方经济。江西银行以时不我待、只争朝夕的紧迫感,强攻二季度、冲刺“ 双过半”,在统筹推进服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革各项工作上展现新作为、实现新突破。

| 深耕本土 | 打出 组合拳”

持续优化、创新线上化信贷产品,发力供应链金融,强化“ 政银”“ 银担”合作,丰富产品体系,不断提升小微企业服务质效;进一步强化信贷资源有效供给,全方位保障疫情防控物资重点生产企业及受疫情影响企业融资需求,助力企业复工复产;推出消费信贷优惠等措施,加大金融服务支持居民百姓消费的力度,让百姓扎根落户、安居乐业;持续下沉服务,主动对接乡村振兴领域融资需求,强化“ 三农”保障,助力“ 一县一业”高质量发展,保持脱贫地区信贷投放力度不减……

作为地方法人银行,服务好中小微企业、新市民、个体工商户和新型农业主体等重点领域和薄弱环节,一头关系着实体经济发展,一头牵动着百姓民生福祉。二季度,江西银行继续发挥地方金融主力军作用,坚定地与政府、企业、百姓站在一起,强化金融服务,打出抗击疫情影响“ 组合拳”,助力复工复产、复商复市。越是艰难越是给力,江西银行锚定上半年信贷增长250亿元的目标,要实现二季度比一季度强,奋力跑出高质量发展“ 加速度”。

加大信贷支持。用足用好支小再贷款政策工具,丰富信贷产品,精准信贷投放,运用“ 超抵贷”“ 融易贷”“ 云企链”等拳头产品,进一步放宽小微客群准入条件,持续加大对先进制造业、战略性新兴产业、科技创新以及全省重点产业集

群等领域普惠型小微企业贷款投放,对受疫情影响出现暂时性经营困难的小微企业,给予无还本续贷、不抽贷、不断贷、不压贷,确保“ 应贷尽贷”,二季度筹措信贷资金150亿元,专项用于重点领域信贷投放,确保金融“ 活水”不断流,企业经营稳中有序。

强攻促进消费。二季度将进一步加大消费信贷优惠力度,计划投放500万元个人消费贷款免息券,助力“ 江西省大宗商品消费季”活动。紧抓居民百姓高频消费场景,配套网上支付优惠权益,与中国银联、微信、京东、美团等头部机构合作开展各类优惠活动,进一步激发消费市场活力。

做实民生保障。支持重点群体,将针对新市民住房信贷需求制定专项政策,按揭贷款利率降低5个BP,调整首付款比例,开通办贷绿色通道,进一步降低新市民购房门槛和贷款融资成本,提升新市民借款和还款便利度。不断增强金融产品有效供给,引入推广教育年金险、终身寿险等六款长期保障型保险产品,扩大居民保险保障覆盖面;加大中长期储蓄产品推广,持续发行大额存单产品,支持居民长期储蓄;广泛开展投资者教育活动,提升居民百姓消费者权益保护、投资理财观念、保险保障意识,远离非法金融活动,守护居民百姓“ 钱袋子”。

华夏基金也提到,公司组建了专业的REITs 团队,开展REITs 研究储备,现已设立基础设施与不动产投资部。除了专业的投资运营团队,搭建了全流程的公募REITs 运营支持体系,公司在研究发展部和基金营销部设置REITs 专员,在项目承揽、执行、产品报送、销售等各环节发挥重要作用。同时,公司拥有成熟的中后台支持体系和管理系统,确保REITs 稳健高效运营。

在中国(香港)金融衍生品投资研究院院长王红英看来,在资管新规打破刚兑、理财产品不再保底的背景下,鉴于公募REITs 的底层资产相对良好,具有股债双赢的特点,预估未来公募REITs 产品的发行市场会呈现出快速上升的势头。

北京商报记者 刘宇阳 李海媛

| 全员奋战 | 打响 冲锋战”

“ 700万元的流动资金贷款不到一周就发放到位了,解决了我们的燃眉之急。多亏江西银行滨江支行的工作人员,不仅主动上门还提供全程指导。”近日,南昌某饲料有限公司负责人对江西银行的贴心帮扶由衷致谢。据悉,该公司因受非洲猪瘟及新冠疫情双重影响,销售受阻,滨江支行在了解到企业融资需求后,上门为其量身定制了服务方案,按照“ 急事急办、特事特办”的原则,将700万元信贷资金送到客户手中,及时帮助企业渡过难关。

深耕、下沉、陪伴、帮助……疫情发生以来,江西银行践行使命担当,以“ 江银速度”全力保障金融服务顺畅。为全力打好二季度攻坚战,江西银行强攻惠企纾困,为奋力夺取疫情防控和经济社会发展双胜利贡献金融力量。

——萍乡分行以优质普惠产品“ 融易贷”作为敲门砖,为江西省重点医疗物资保供企业提供融资方案。通过成立专项小组、优化审批流程、简化办理手续等方式,第一时间为企业提500万元流动资金支持,及时帮助企业采购防疫物资原材料。

——上饶分行聚焦民生保障工程、助力乡村振兴。在了解到铅山县万亩蔬菜基地项目因资金短缺项目施工进度缓慢的情况下,为其开辟贷款绿色审批通道,及时发放3亿元项目贷款,在保障工程进度的同时,带动全县18个乡镇近千名农户创利增收。

——跑市场、走园区、访企业,截至2022年4月底,抚州分行已向抚州市多个重点项目、重点企业放款7.43亿元,工业贷款余额4.59亿元、增幅65.5%,制造业贷款余额2.88亿元、增幅49.23%,绿色信贷余额8.96亿元、增幅30.61%。

——南昌迎宾大道支行保障金融服务“ 不断档”,支持江西省循环经济示范试点单位、省级“ 专精特新”企业生产不停工,快速响应并组建工作小组,向企业提供6000万元绿色信贷资金。

……
坚定信心、铁定决心,抢抓机遇、攻坚克难,江西银行正在按照全省一季度经济运行分析会暨 强攻二季度、确保双过半”动员会的部署,加压奋进、主动作为,持续为地方实体经济发展注入金融“ 活水”,为完成全年经济社会发展目标贡献“ 江银力量”。