

内页导读

14 股市大势

好销产品难操作
难卖产品好操作

新民财经

内页导读

15 理念分享

忽略指数涨跌
选好个股是关键

本报经济部主编 | 总第 139 期 | 2021 年 5 月 22 日 星期六 本版编辑: 刘珍华 视觉设计: 邵晓艳 编辑邮箱: xmjib@xmwb.com.cn

财经风向标

靠现金分红也能获高收益

首席记者 连建明

公募REITs“整装待发” 普通投资者也可参与

REITs降低了投资者布局优质不动产项目的门槛



什么是 REITs?

机构投资者翘首以盼的 REITs, 在个人投资者群体中知名度并不高。

从官方定义来讲, REITs (Real Estate Investment Trusts) 即不动产信托投资基金, 是一种通过发行股份或受益凭证, 汇集投资者资金购买不动产, 并委托专门的机构进行投资经营管理, 将投资综合收益按比例分配给投资者的证券工具。通俗地说, 股票型基金买股票, 债券型基金买债券, 而公募 REITs 则是买不动产, 比如说本次获批的 9 个项目便包括高速公路、产业园区、仓储物流等。

REITs 起源于上世纪 60 年代, 是全球金融市场中与股票、债券并列的大类配置资产之一。目前, 美国、日本、新加坡等超过 40 个国家与地区已制定 REITs 相关法规, 全球上市 REITs 总市值超过 2 万亿美元。其中, 美国 REITs 市值超过 1.2 万亿美元, 包括日本、新加坡等在内的亚洲市场 REITs 市值近 3000 亿美元。

本报记者 杨硕

首批基础设施公募 REITs 产品即将面世, 增添一个投资新品种。

5 月 17 日晚, 沪深证券交易所发布公告, 首批 9 单基础设施公募 REITs 项目经沪、深交易所审核通过并向中国证监会申请注册后, 正式获得中国证监会准予注册的批复, 标志

着沪、深证券交易所基础设施公募 REITs 试点进程又跨越了一个重要的里程碑。

首批 9 只 REITs 中, 上交所的 5 单所涉项目分别是: 张江光大园封闭式基础设施、沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施、首创水务封闭式基础设施

证、苏州工业园区产业园封闭式基础设施、普洛斯仓储物流封闭式基础设施, 深交所的 4 单分别所涉项目是: 首钢生物质封闭式基础设施、招商蛇口产业园封闭式基础设施、广州交投广河高速公路封闭式基础设施、盐田港仓储物流封闭式基础设施。

1 与公募基金多有不同

据平安基金相关人士介绍, 目前国内已有的类 REITs 产品债权属性更强, 而公募 REITs 强调“权益型”和“浮动收益”。权益型 REITs 具有介于股票和债券之间独特的风险收益属性, 能够降低投资组合波动率, 并提升投资组合的收益。

记者了解到, 和债券相比, 基础设施公募 REITs 无固定利息回报, 但是有稳定强制的分红机制, 并在此基础上有资产增值带来的份额价值提升预期。REITs 依靠于资产本身现金流产生能力, 同时对管理人的运营能力和资源禀赋要求较高。

另外, 公募 REITs 和类 REITs 的核心区别在于: 前者是长期权益型永续运作产品, 可通过物业的真实出售来达到资本变现, 后者更偏向于有期限的“明股实债”产品。

而在业内人士看来, 与普通的公募基金产品相比, 公募 REITs 产品的不同之处主要有三个方面:

一是投资标的不同 基础设施公募 REITs 产品以拥有持续、稳定经营现金流的不动产作为底层基础投资资产。普通的公募基金通常以上市公司股票、债券等作为主要投资标的。

二是收益来源不同 基础设施公募 REITs 产品的收益来源, 主要是经营收益以及因资产增值带来的资本利得收益, 对于高速公路等基础设施, 收益来源更多由不动产经营收益构成。普通的公募基金除获取股息、利息收益外, 灵活调整投资组合配置, 资本利得收益显得更重要。

三是产品定位不同 基础设施公募 REITs 产品作为“自下而上”搭建的“资产上市平台”, 借助发行人、管理人在不动产投资经

营领域的专业优势及资源积累, 促进基金价值不断提升。普通的公募基金主要依靠基金管理人的主动投资能力, 通过灵活配置资产, 实现投资收益。

2 普通投资者如何参与?

据相关资料显示, 公募 REITs 项目将采用通过向战略投资者定向配售 (即战略配售)、向符合条件的网下投资者询价发售 (即网下发售) 及向公众投资者公开发售 (即公众发售) 相结合的方式进行发售, 发售方式包括通过具有基金销售业务资格并经相关机构认可的场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行发售。

场内发售, 是指本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位发售基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在证券登记系统投资者的场内证券账户下。

场外将通过基金管理人的直销网点及基金场外销售机构的销售网点发售或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式办理公开发售。通过场外认购的基金份额, 登记在登记结算系统投资者的场外基金账户下。

有业内分析指出, 对投资者来说, REITs 工具降低了布局优质不动产的门槛, 丰富了投资品种。投资者花费少量资金购买基金就能享受到高速公路收路费、产业园区收租金、仓库使用费等收益。

一是聚焦重点行业 优先支持仓储物流、交通、污染治理、市政工程等基础设施补短板行业项目。鼓励信息网络等新型基础设施、国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点。

二是聚焦重点区域 优先支持京津冀、长

江经济带、雄安新区、粤港澳大湾区、海南、长三角等重点区域。支持国家级新区、有条件的国家级经济技术开发区开展试点。

三是聚焦优质项目 试点项目应当权属清晰, 原始权益人或其所属项目公司合法持有底层资产的财产权利; 运营模式成熟市场化, 有持续、稳定的收益及现金流, 来源具备较高分散度, 运营 3 年及以上; 底层资产已完成竣工验收, 各项前期工作手续完备; 企业信用稳健, 内部控制健全, 最近 3 年无重大违法违规行为。

3 未来有望达到万亿量级

有业内分析人士指出, 基础设施公募 REITs 的推出, 可填补国内资产管理行业配置图谱的空白, 具有较高的现实意义。一方面, 经过多年发展, 我国在基础设施领域形成了大量优质资产, 以此类基础设施项目作为底层资产的基础设施公募 REITs 产品具有稳定可靠的当期分红回报和长期增值潜力。同时, 依托专业化资产管理和运营管理, 基础设施公募 REITs 能帮助投资者实现跨时期、跨地域、跨产业的分散化资产配置; 另一方面, 国内资产管理行业经过多年发展, 资产管理业务规模合计已超过 100 万亿元。作为基于底层资产现金流的标准化金融产品, 基础设施公募 REITs 具有透明度高、现金流持续稳定和相当的市场流动性的特点, 能够有效填补中国资产管理市场的空白, 满足长期投资者对低波动、稳定收益的产品需求。

对于公募 REITs 未来的发展, 有公募基金负责人预计, 该市场将会是一个“蓝海”, 光是公募基础设施预计可能有 1 万亿元左右的体量。国泰君安证券也表示, 参考境外 REITs 市场发展情况和我国基础设施资产存量规模, 中国 REITs 市场有望达到万亿量级。

又到上市公司分红季节, 每天有几十家甚至上百家公司分红, 分红潮将持续几个月。今年分红最大的特点是现金分红占据主流, 上周末证监会副主席阎庆民表示, 去年上市公司分红金额创历史新高。今年, 根据各公司分红预案, 现金分红额再创新高。相比之下, 以前热门的高送转如今大大减少。

对于现金分红, 一些投资者不太看重, 觉得高送转可以带来股价上涨, 而现金分红没有多少收益。其实, 这是一个误区。随着市场日益理性, 高送转只是一个数字游戏, 这几年高送转后股价大涨的情况很少。现金分红别看少, 如果选择得好, 可以获得长期投资的高收益, 尤其是一些绩优股的股价跌至净资产附近, 买入长期持有, 通过分红获得的收益实际上相当不错。

举个例子: 上汽集团 (600104) 属于大盘蓝筹股, 2010 年 6 月 8 日实施 10 转 3 之后都是现金分红, 如果以 2010 年 6 月底 12.27 元价格买入, 那么, 10 年来累计分红为每股 10.58 元。加上今年分红方案为每股派现 0.62 元, 累计现金分红每股回报为 11.2 元, 收益率为 91.28%, 按 11 年计算, 年均收益率为 8.3%, 远远超过银行存款以及其他理财产品的收益。

算上股价上涨, 收益率还远远不止这些。本周四, 上汽集团收盘价为 20.44 元, 单纯从股价看, 从 2010 年 6 月底 12.27 元至今, 10 年涨幅只有 67%, 看上去涨幅不大, 但算上分红就完全不同。10 年每股累计分红 10.58 元, 使得 10 年前的投资成本下降到 1.69 元, 相对于目前 20.44 元, 前复权涨幅高达 11 倍, 前复权之所以涨幅大, 就是现金分红造成的。如果再往前推, 不断现金分红使得成本已经是负数, 就是说, 投资成本早已收回。

上汽集团属于股价表现一般的股票, 但股价长期上涨还是必然的, 因为净资产不断上涨。10 年前每股净资产 7.16 元, 如今每股净资产已经上升到 22.26 元。尽管目前的股价还低于净资产价格, 但凭借现金分红 10 年来照样可以获得很好的收益。2005 年底, 上汽集团股价只有 3.31 元, 低于当时 3.55 元净资产价格。如果当时买入, 那么, 这个价格目前成本为 -8.57 元, 15 年来的收益率更大得惊人。

对于一些业绩稳定的蓝筹股, 以净资产左右价格买入长期持有, 依靠现金分红实际上可以获得很好的收益。类似的还有中国神华、上海机场以及工商银行等等。投资要化繁为简, 简单的往往是有效的。与其研究难以预测的股价涨跌, 还不如以合适价格买入股息率高的绩优股进行长期投资。