

关注信托行业冷暖

房地产信托提前“入冬” 前三季度募资规模同比降超三成

■本报记者 邢萌

近日,在冷空气侵袭下,北京地区已寒风阵阵。近期遭遇寒潮的还有房地产信托,10月份以来,房地产信托募资规模大幅受挫。用益信托发布的数据显示,前两周(10月4日-17日),集合信托市场上的房地产信托募资规模仅6.16亿元,环比减少83.36%,如此低迷的表现令业界颇感意外。

事实上,房地产信托市场自9月份就已显现出颓势。中国信托登记有限责任公司(简称“中国信登”)登记的数据显示,今年9月份,房地产信托募资规模不足400亿元,较1月末大降近80%。如果将时间轴拉长至整个前三季度,房地产信托的募资规模同比下降超三成。

9月份信托违约25起 房地产领域占比近半

房地产信托作为最主要的信托业务之一,正面临严峻的挑战。用益信托发布的数据显示,前两周(10月4日-17日)共有404款集合信托产品成立,环比减少57.78%;成立规模126.72亿元,环比减少66.89%。

从投向领域来看,各类信托产品均有不同程度的下滑,房地产信托成立规模下滑幅度最大。其中,金融类信托产品的成立规模67.33亿元,环比减少67.91%;房地产类信托产品的成立规模6.16亿元,环比减少83.36%;基础产业类信托产品的成立规模31.06亿元,环比减少55.42%;工商企业类信托产品的成立规模22.17亿元,环比减少55.99%。

中国信登最近发布的登记数据也印证了房地产信托市场已提前

前两周(10月4日-17日)新成立集合信托产品募资情况

产品分类	累计募资额	环比变动
金融类信托	67.33亿元	-67.91%
房地产信托	6.16亿元	-83.36%
基础产业类信托	31.06亿元	-55.42%
工商企业类信托	22.17亿元	-55.99%



王琳/制图

“入冬”。相关数据显示,9月份信托行业新增完成初始登记的信托产品2941款,环比下降2.32%;募资规模4493.37亿元,环比下降8.51%。其中,投向房地产行业的信托规模为389.49亿元,较近12个月均值下降44.79%,较今年1月末下降79.08%。

记者注意到,今年9月份,信托产品违约事件主要集中在房地产领域。据用益信托发布的数据,截至9月末,共发生信托产品违约事件25起,涉及金额106.09亿元。其中,发生12起房地产信托产品违约事件,涉及金额合计61.85亿元。

今年以来,房地产信托市场热度明显降温,募资规模持续滑坡。

用益信托发布的数据显示,前三季度,集合信托市场共成立4331款房地产信托产品,同比减少8.05%;募资规模合计4133.46亿元,同比减少32.37%。

因违约事件频发,房地产信托业务成为重点监管对象。今年以来,华澳信托、四川信托等4家信托公司因涉嫌业务违规被处罚。相关公告显示,上述信托公司涉及的违法违规行为主要包括:未有效履行尽职调查职责、严重违反审慎经营规则、变相为房地产企业缴纳土地出让金融资、信托资金违规用于缴纳土地出让价款等。

用益信托研究员帅国让对《证券日报》记者表示,房地产信托规模

明显收缩,主要是受以下因素影响:一是“三道红线”监管新规以及房地产行业信贷集中度管理新规的执行,对房地产信托业务的影响比较明显;二是在经济下行压力和监管约束力持续加大的背景下,房地产企业信用下沉,房地产领域的风险加速暴露,信托公司在开展房地产业务时比以往更加谨慎。

房地产信托转型 有两条路可以选择

长期以来,房地产信托一直是信托公司的利润支柱,也因此深受投资者青睐。

“过去几年,房地产信托成为对

抗通胀的一大投资工具。”普益标准研究员陈雪花对《证券日报》记者表示,房地产信托项目虽然也出现过风险,但由于该类项目大多设置了抵押、质押等风控措施,特别是将不动产作为抵押,抵押率也相对较低,在土地价值不断升高的背景下,这类项目整体风险较低。

陈雪花分析称,对投资者而言,房地产企业能够承受的融资成本较高,房地产信托的预期收益率也相应高于其他产品;对信托公司来说,在房企资金需求较大和投资者对房地产信托的热捧下,发行房地产信托也是一个较好的选择。

但在当前情况下,传统的房地产信托融资模式难以为继,转型成为业内共识。“房地产信托在信托总规模中占据重要地位,房地产信托转型成功,有利于推动信托行业整体转型升级。”百瑞信托研究发展中心高级研究员孙新宝对《证券日报》记者表示,近年来,在强监管的背景下,房地产信托各方面门槛明显提升,各家信托公司开启了转型之路。在业务范围上,信托公司将传统房地产业务不断外延,延伸至房地产租赁市场、IDC市场等;在业务模式上,从传统的融资类向股权投资类转型;在区位选择上,更倾向于国家都市圈战略辐射地域。

关于房地产信托的转型之路,陈雪花认为,有两条路可走。一条路是从增量地产向存量地产转变。目前一线城市正逐步进入存量房产时代,新房开发步伐逐步放慢,房地产行业更加重视存量房产的物业配套设施升级改造,信托公司可通过设立专门的团队,对该类地产进行投资。另一条路是调整房地产业务方向,从住宅地产转向多元化地产方向,重点探索商业地产投资以及租赁市场等。

生猪期货反弹源于现货支撑 机构对四季度走势存在分歧

■本报记者 王宁

10月19日,期货市场生猪2201主力合约再度大涨3.67%,报收于16375元/吨,创出9月2日以来收盘新高。与此同时,A股市场中的33只生猪养殖概念股也全线大涨。其中,新五丰、天康生物、双汇发展、正邦科技等6只个股收盘封涨停。

多位分析人士在接受《证券日报》记者采访时表示,生猪概念股期现联动、全线上涨,主要得益于现货市场的强劲支撑。自今年3月份以来,生猪现货价格可谓一泻千里,直到9月中旬才止跌回稳。国庆假期结束后,生猪现货价格更是强劲反弹,一方面源于供需两端格局有所改善;另一方面受到第四季度消费预期的提振。

股市和期市联袂反弹

东方财富Choice数据显示,截至目前,A股市场共有生猪概念股36只,在国庆假期后整体走势强劲。10月19日,A股中的生猪概念股和期货市场更是形成联动,集体走出大幅上涨行情。其中,A股中的猪肉概念指数上涨97.21点,涨幅为4.69%。33只生猪概念股更是全部走高,除新五丰、天康生物、双汇发展、正邦科技等6只个股收盘涨停外,温氏股份、天邦股份、新希望、立华股份、唐人神等多只概念股涨幅也超过5%。

生猪期货的当日表现也不遑多让,生猪2201主力合约大涨580点,涨幅为3.67%,报收于16375元/吨。该合约当日成交额逾5万手,持仓4.99万手,均创出阶段性新高。

自9月份以来,生猪期货整体呈现V型反弹走势。五矿期货农产品高级分析师王俊向《证券日报》记者表示,生猪期货V型反转走势,主要得益于现货市场的强劲支撑。自今年3月份以来,生猪现货价格一路下跌,期货市场亦步趋弱,维持弱势。直到9月中旬,空头氛围得到充分释放,在现货市场供需两端改善的情况下有所反弹。

“国庆长假后,生猪现货价格触底回升,是股期市场价格反转的直接原因。现货价格触底回升,既有上游对低价抵触的原因,也有天气转冷后消费回升的利多因素影响,对生猪价格产生了明显提振。”王俊分析称。

东证衍生品研究院农产品资深分析师黄玉萍也对《证券日报》记者表示,9月初,生猪现货市场中长期供给过剩迹象明显。同时,因局地疫情反复,下游团体性消费受到一定抑制,需求端未能带动价格反弹。9月中旬以来,伴随猪价超跌,养殖户抗价情绪较强,叠加收储政策、稳定产能政策信号释放,以及国庆节备货需求开启,下游屠宰企业采购难度高于前期,猪价呈稳中略涨态势。进入第四季度后,终端消费有所回暖,下游走货情况好转,全国生猪价格触底上涨。

养殖企业积极参与套保

公开数据显示,7月份至9月份,生猪现货价格持续下滑,多数养猪企业生产经营面临较大风险。目前逢逢三季报发布之际,从中可以发现,报告期内,部分生猪养殖企业通过参与衍生品套保,对利润实现了较大锁定。

港股上市公司中粮集团旗下的中粮集团旗下唯一肉类平台,该公司相关负责人对《证券日报》记者表示,“自今年生猪期货上市后,我们认为盘面价格远高于公司养殖成本,在2021年生猪产能全面恢复的情况下,公司根据国资委及中粮集团相关规定,对9月份计划出栏的生猪按相应比例进行了卖出套保,从而锁定了利润,规避了经营风险。”

在该负责人看来,生猪2109合约从上市价格30680元/吨下跌至9月份的12760元/吨,已经“腰斩”,而生猪现货价格也从当时的高点35.8元/公斤下跌到当前的11元/公斤左右,这对我国生猪养殖产业来说是一个巨大冲击。在此情况下,若猪企通过期货市场对自身的生猪出栏量进行套保,就可避免市场波动带来的行业风险。

中粮集团日前发布公告称,公司今年7月份-9月份实现生物资产公允价值调整前净利润(未经审核)约为8.5亿元。

据了解,自生猪期货上市后,国内养殖企业给予了高度关注,并逐步参与期货套保交易。截至目前,已有牧原股份等十余家公司发布公告,计划利用期货市场辅助经营;共有60家养殖企业申请了套期保值资格;有1800余家单位客户(不含资管、特法客户)参与生猪期货交易。在生猪养殖前20家龙头企业中,已有19家向大商所提交交割申请材料,有11家成为生猪期货交割客户。截至9月底,生猪期货法人客户日均持仓占比达35.3%。

对于未来市场走势,多位分析人士认为,出于对消费需求提升的预期,未来生猪供应将面临部分压力,预计生猪期货、现货价格还将维持较强走势。

王俊认为,第四季度消费需求缓慢提升,但生猪价格提升空间有限;今年年末至明年二季度之间,需求断档和供应压力将再度积累,生猪期货、现货价格有二次探底可能。因此,建议投资者观望为主,等待供需基本面的进一步明确。

“第四季度基本面将处于弱供强需格局。”黄玉萍表示,一方面,生猪大量出栏供应市场的状况仍将持续,冻肉库存量高企,出栏均重存在反弹回升的预期;另一方面,作为全年消费的旺季,第四季度消费回暖将显著优于三季度,但受疫情持续和消费替代等方面的影响,需求恢复或将低于正常年份。此外,若冬季再度出现疫情扩散情况,市场存在集中性抛售出栏的可能,将对四季度猪价反弹产生压制。因此,从供需来看,第四季度猪价存在季节性反弹的可能,但反弹幅度将弱于往年表现。

本版主编袁文 责编汪世军 制作张玉萍
E-mail:zmx@zqrb.net 电话 010-83251785

首批4只MSCI中国A50ETF22日起开卖 募资额合计不超过320亿元

■本报记者 王思文

首批MSCI中国A50互联互通ETF从产品申报到获批,只用了24天;从产品获批到发布招募书,只用了1天。10月19日,《证券日报》记者获悉,首批4只MSCI中国A50互联互通ETF产品将于本周五(10月22日)同时发售,发售期约为10月22日至26日。产品发行速度如此之快,可见基金公司对于MSCI中国A50互联互通ETF布局的重视程度。

继MSCI中国A50互联互通指数期货合约10月18日在香港证券交易所上市交易后,与之相关的期现联动产品MSCI中国A50互联互通ETF正式宣布发行“档期”,成为今年公募基金ETF市场的又一标志性事件。

首募总规模不超过320亿元

10月19日,易方达基金、华夏基金、汇添富基金、南方基金同时发布

旗下MSCI中国A50互联互通ETF产品发行公告,首募规模上限均为80亿元。

首批获批产品的名称分别为:华夏MSCI中国A50互联互通交易型开放式指数证券投资基金、南方MSCI中国A50互联互通交易型开放式指数证券投资基金、易方达MSCI中国A50互联互通交易型开放式指数证券投资基金、汇添富MSCI中国A50互联互通交易型开放式指数证券投资基金。

其中,华夏MSCI中国A50互联互通交易型开放式指数证券投资基金网上现金认购和网下现金认购的合计首次募集规模上限为78亿元,网下股票认购的首次募集规模上限为2亿元。

据此计算,首批4只MSCI中国A50互联互通ETF合计募集总规模不超过320亿元。若募集期内任一基金份额发售日出现超募的情况,将对募集期末日的有效认购申请采

用“末日比例确认”的原则给予部分确认,也就是按比例配售。

值得注意的是,通过网上现金认购,单一账户每笔认购份额需为1000份或其整数倍。但如果通过基金管理人办理网下现金认购的,最低认购份额规定则有所不同。华夏基金、汇添富基金设定为每笔认购份额须在5万份以上(含5万份),易方达基金、南方基金要求每笔认购份额须在10万份以上(含10万份)。

从发行时间来看,4只基金产品的发行时间均为10月22日至10月26日。首批4家基金公司相关负责人对《证券日报》记者表示,目前4家公募旗下的MSCI中国A50互联互通ETF都已做好了产品发售预热和投资者教育海报、视频等推介材料。

跟踪指数显现三大投资亮点

随着A股优质资产在全球吸引力的不断提升,海内外资金加码布

局“做多中国”的脚步也日趋加快。MSCI中国A50ETF是专注于A股代表性资产的场内交易型产品,追踪标的均为MSCI中国A50互联互通人民币指数。

《证券日报》记者采访首批MSCI中国A50ETF指数投资部负责人后了解到,该指数有三大亮点。首先,MSCI此次在编制规则上采用了创新方法,先从各个行业中选取两只满足互联互通条件的市值最大的股票,然后再从母指数MSCI中国A50指数剩余成分股中选择权重最大的,直到指数成分股达到50只。

其次,该指数涵盖的行业分布更加均衡。数据显示,截至9月末,MSCI中国A50互联互通指数前三大行业权重分别为食品饮料(15%)、电气设备(14%)和银行(13%),相对于上证50指数、富时中国A50指数,属于新经济的行业(电器、医药、电子等)占比更高,金融占比相对更

“监管沙箱”出箱项目又添三个 京深渝三地已累计出箱七个创新应用项目

■本报记者 李冰

日前,中国人民银行重庆营管部发布关于重庆金融科技创新监管工具首批3个创新应用完成测试的公告。此次公示的“出箱”项目主要聚焦于区块链、大数据、人工智能等前沿技术,加上此前北京、深圳两地公布的“首批”“出箱”创新应用,目前已有7项创新应用“出箱”。

“各地金融科技创新监管试点首批‘出箱’项目的陆续公示,标志着中国版‘监管沙箱’在机制构建上已跑完‘最后一公里’。”中国政法大学法治与可持续发展研究中心副主任、北京市网络法学研究会副秘书长车宇对《证券日报》记者表示,从三个地区目前公示的“出箱”项目来看,前沿技术运用、服务实体经济、提升金融服务质量等方面的特征明

显,预计未来各地公布“出箱”项目将进入常态化。

重庆首批3个创新应用完成测试

金融科技创新监管试点应用,也就是金融科技“监管沙箱”,旨在引导持牌金融机构和科技公司,在依法合规、风险可控的前提下,探索运用新兴技术驱动金融创新,赋能金融提质增效,着力提高金融服务实体经济的能力。

重庆首批“出箱”的3项创新应用分别是:重庆农村商业银行申请的“支持重庆地方方言的智能银行服务”,中国互联网金融协会联合厦门银行、重庆富民银行和博雅正链(北京)科技有限公司申请的“基于区块链的数字函证平台”,度小

满(重庆)科技有限公司联合光大银行重庆分行申请的“磐石智能风控产品”。

从重庆公示的情况来看,首批金融科技创新应用申请机构呈现多元化特征,既有重庆农村商业银行、厦门银行、重庆富民银行、光大银行重庆分行等持牌金融机构,也有博雅正链(北京)科技有限公司、度小满(重庆)科技有限公司等科技公司。

其中,由度小满(重庆)科技有限公司联合光大银行重庆分行申请的磐石智能风控产品受到业界广泛关注。该产品基于大数据、深度学习、集成学习等人工智能技术,协助金融机构进行多维交叉验证和判断,以提升金融机构对小微企业主的风险识别能力,提高小微企业融资服务的质量和效率。

车宇认为,磐石智能风控产品的特征较为鲜明,并不局限于单一技术、单一场景、单一环节,而是呈现集成化、多元化、系统化的特征。该产品综合利用大数据应用和人工智能技术,可提高金融机构风险监测、识别、预警和防控能力,在金融机构信贷环节将起到积极作用。

国内出箱创新应用项目已达7个

在此之前,北京、深圳两地首批共有4项创新应用已顺利“出箱”。其中,中国人民银行营业管理部(北京)公布的北京首批顺利结束金融科技创新监管工具测试的三个创新应用分别是:中国工商银行申请的“基于物联网的物品溯源认证管理”与供应链金融”,中国银行申请的

“基于区块链的产业金融服务”,中信百信银行申请的“AIBank Inside产品”。中国人民银行深圳市中心支行官网公布的深圳首批完成金融科技测试的创新应用仅一个项目,是服务于福田区政府信用审批系统的“百信征信信用普惠服务”,该产品采用机器学习、大数据等多种新兴信息技术。

北京、深圳、重庆三地相继公示“出箱”项目,意味着金融监管步入新阶段。博通咨询金融行业资深分析师王蓬博对《证券日报》表示,从广泛“入箱”到严格“出箱”,监管层希望在鼓励创新的同时严防风险,也对相关创新技术服务实体经济的能力给予了认可。项目“出箱”后意味着监管升级,这些项目必须接受对应的金融监管部门管理,正式进入常态监管生态中。