

基金经理理解盘首批公募REITs上市首秀 公募REITs更适合长期持有、价值投资

■本报记者 王思文
见习记者 张博

6月21日9点30分许,首批9只基础设施公募REITs在沪深交易所正式上市交易。截至收盘,9只公募REITs均实现收涨,迎来上市“开门红”。

“我国有着巨大的基础设施存量规模,随着首批公募REITs试点项目的上市,配套措施的完善,未来REITs市场前景广阔。”中航基金相关负责人表示,《证券日报》记者表示,公募REITs是我国基础设施投融资体系的又一次重大创新,是有效盘活存量基础设施项目,促进投资良性循环的重要工具。

值得注意的是,在公募REITs亮相的同一日,上海市发改委发布《关于上海加快打造具有国际竞争力的不动产投资信托基金(REITs)发展新高地的实施意见》,提出加快打造具有国际竞争力的REITs发展新高地和REITs产品发行交易首选地。市场各方正齐心协力,扎实推动公募REITs市场行稳致远。

莫将公募REITs视作股票 莫将公募REITs等同于“炒新”

据悉,公募REITs上市首日涨跌幅限制比例为30%,非上市首日涨跌幅限制比例为10%。据东方财富Choice数据显示,开盘后9只公募REITs集体飘红,不过涨幅呈两极分化态势,蛇口产业园盘中一度涨幅近20%;而广州广河等公募REITs涨幅则略有下跌。截至收盘,9只公募REITs上市首日全部收涨,迎来上市开门红。

“公募REITs作为一种新的金融产

品,上市后的价格是由二级市场买卖双方共同决定的,因此上市首日的价格表现要看投资者对各个REITs项目投资的交易意愿来决定。”博时基金相关负责人对《证券日报》记者表示,因为公募REITs的现金分红比较可预期,因此其在价值比较容易通过DCF(现金流折现法)来计算出来,公募REITs的二级市场价格会围绕内在价值波动,波动幅度总体而言应小于股票。

“可能有部分公众投资者由于不了解公募REITs,将公募REITs视作股票,将认购等同于‘股票打新’,将公募REITs上市等同于‘炒新股’。”中航基金相关负责人表示,需要提醒的是,公募REITs是不同于股票和债券的一种新的资产类别。投资者在进行公募REITs投资时,应多“留一份清醒”,坚守长期投资、价值投资理念,警惕参与短期炒作可能带来的投资风险和损失。

防范风险 仍是重要课题

作为投资标的,公募REITs与股票、债券等其他金融资产关联性低,能起到风险分散、优化资产配置等作用。

不过,公募REITs的风险问题仍值得关注。中航基金相关负责人表示,投资公募REITs可能面临的主要风险包括基金价格波动风险、流动性风险等。“公募REITs本身的特点是派息相对稳定,确定性较强。从产品特性上看更适合长期持有、价值投资。”

博时基金相关负责人表示,《证券日报》记者表示,二级市场的价格出现大幅度波动,新进入的投资者会面临两个风险:一是长远来看价格会向内在价值回归,



因此出现价格下跌导致投资亏损的风险;二是因为价格上涨,使得持有REITs的预期IRR(内部收益率)下降,可能不能满足投资者的投资收益率要求。

“当然与之对应的,当价格大幅度下跌至明显偏离内在价值时,也会出现投资机会。低价买入的投资者一方面未来价格上涨的时候可以获利退出,也可以长期持有通过分红来获得不错的持有期收益。”该负责人说。

从流动性风险来看,据记者了解,公募REITs属于封闭式基金,投资者退出主要在二级市场交易而非向公募基金赎回,同时,公募REITs投资者结构以机构投资者为主,这让公募REITs的流动性备受关注。

博时基金相关负责人表示,《证券日报》记者表示,公募REITs在交易机制上

已经引入了做市商制度,因此二级市场的流动性有一定的支撑。公募REITs流动性远不如股票是因为公募REITs投资者本来就是以持有为目的,而不是以交易为目的。

“基金公司已经通过投资者教育活动充分讲解了公募REITs的流动性特点,请投资者理性投资,尽量避免因为投资者的不理性而导致的流动性不佳的情况出现。”他表示。

业内人士普遍认为,公募REITs作为一种新的金融产品,其风险收益特征与股票、债券不同。在公募REITs发行、上市前后,基金公司也进行了多场线上、线下的投资者教育活动,引导投资者理性投资和长期投资。投资者应结合自身情况充分识别投资风险,避免非理性投资。

223项区块链信息服务入围第五批备案名单 北京以37个备案数量居首

■本报记者 邢萌

6月18日,国家网信办发布第五批共223个境内区块链信息服务名称及备案编号。从地域分布来看,北京再次拔得头筹,以37个区块链信息服务备案数量居首,广东和江苏次之,备案数量分别为35个、34个。上述三地组成头部方阵,备案数量已接近总量的一半。

北京已连续5批居于备案数量首位。记者统计发现,截至目前,北京的区块链信息服务备案数量多达340余个,占比接近全国的三成。

具体来看,金融场景成为热门领域。不仅银行、保险、券商等机构身影活跃在备案名单中,中银协、中证协、中国互金协会三大协会相关服务也均获备案。

备案总数逾1200个 北京占比近三成

“区块链可以加速传统企业数字化转型升级,为社会和经济高质量发展提供新动能。作为全国的科创中心,北京对区块链的投入与监管创新可以对其他省份推进各领域区块链应用提供一定的借鉴与参考。”中国移动通信联合会区块链专业委员会主任委员陈晓华对《证券日报》记者说。

截至发稿日,国家网信办共发布五批总计1238个区块链信息服务备案,其中,来自北京的单位区块链信息服务备案数量最多,达346个,占比为28%,接近全国总量的三成。

从备案主体来看,上市公司、金融机构、科研机构等区块链行业中坚力量皆在其中。以第五批备案情况来看,在北京备案的单位中,既有航天信息、民生银行等上市公司,也有中国信息通信研究院等科研机构。

作为我国区块链产业发展的排头兵,北京一直出台扶持政策助力行业做强。2020年6月底,北京发布区块链创新发展三年行动计划,明确了主要目标:到2022年,把北京初步建设成为具有影响力的区块链科技创新高地、应用示范高地、产业发展高地、创新人才高地,率先形成区块链赋能经济社会发展的“北京方案”。

北京还将区块链写入2021年政府工作报告中,提出“围绕人工智能、区块链等推进一批重大项目”,“建设基于区块链的可信数字基础设施”,并“壮大信息技术、健康医疗、智能制造、区块链和先进计算等优势产业规模”。

“北京发展区块链的优势主要体现在营商环境、科研优势和专业人才三个层面。”宁波标准区块链产业发展研究院副院长王延清对《证券日报》记者表示,一是北京基于多年来互联网产业集聚发展的经验,为高新技术产业的发展提供了一个良好的营商环境;二是北京高校众多,各类研究载体丰富,为区块链技术创新和突破提供了重要保障;三

是北京在高科技领域汇聚了众多头部企业和领军人才,专业人才的集聚效应明显,为区块链的发展提供了人才保障。

相较于之前,这次备案名单发布后,相关概念股反应平淡,“沾链就涨”已成过往。首批备案名单发布后第一个工作日,曾掀起“炒链”之风,80只区块链概念股中78只上涨,更有28只个股集体涨停。随着多批备案名单陆续发布,炒作势头渐微,市场回归理性。

金融场景居多 金融业三协会现身名单

与以往类似,金融场景成为第五批备案区块链信息服务的主要应用领域之一,多个银行、保险、券商等金融机构均有参与。比如,民生银行的“民生银行区块链可信存证服务平台”、工银科技的“银行函证区块链服务平台”、泰康养老保险的“泰康养老金区块链”、东方证券的“东方证券区块链平台”等服务均获备案。

此外,中银协等金融行业三大协会也有相关服务备案。具体来看,中银协备案“中国贸易金融跨境交易区块链平台”,中证协备案“中国证券业协会投行业务电子底稿监管系统”,中国互金协会备案“基于区块链的数字函证平台”。

“金融行业是最先开展区块链研究及应用的领域。”陈晓华表示,金融行业一直存在业务流程链条长、风险控制代价高以及数据安全隐忧等业务痛点。区块链不可篡改、可追溯等技术特点使其在促进数据共享、优化业务流程、降低运营成本等方面具有天然优势,这为优化金融体系提供了良好的创新思路。

“区块链是基于非对称加密的分布式账本系统,天生具备金融属性,目前在金融场景中应用的技术契合度最高,应用进展也最快。同时,推动区块链技术在金融场景的应用有助于提高金融配置资源的效率,符合国家推动金融服务业实体经济发展的政策要求。”深圳市信息服务业区块链协会副会长余维仁对《证券日报》记者分析道。

“当前,区块链在政务领域的应用被寄予厚望,成为技术落地的突破口。”王延清认为,一方面,区块链有利于促进跨部门、跨区域间的数据共享和流通,充分挖掘数据的要素价值;另一方面,区块链有利于优化业务协同办理,深化“最多跑一次”改革;同时,利用区块链技术还可以提高政府办事、审批和信息公开的透明度,增强政府的公信力。

政务场景亦不在少数,不少地方政府有关部门纷纷备案区块链信息服务。例如,上海市浦东新区大数据中心备案“浦东新区政务区块链监管服务平台”,安徽省大数据中心备案“安徽省电子证照区块链”、泸州市数字经济发展局备案“政务区块链”等。

半数以上保险中介从新三板“大撤离” 目前挂牌的保险中介机构只剩下13家

■本报记者 冷翠华

从排队挂牌到陆续摘牌,保险中介机构正在持续从全国中小企业股份转让系统(“新三板”)撤退。

《证券日报》记者根据新三板分类结果进行查询,目前挂牌的机构仅剩13家(包括拟摘牌的宜信博诚),而在高峰时期,新三板挂牌保险中介机构有30多家,这就意味着已经有一半以上的保险中介机构从新三板撤离。同时,从新三板在审申请挂牌企业名单看,目前并无保险中介机构在列。

从“有进有出”到“净流出”

整体来看,近几年,保险中介机构与新三板的关系不断演变。2017年,保险中介机构迎来登陆新三板的高峰期,当年新挂牌保险中介机构达12家,约占当年挂牌保险中介机构总数的40%。2018年和2019年,新三板的保险中介机构则处于“有进有出”的状态,2020年以来,截至目前,则处于“净流出”状态。

对于这一转变,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,主要原因在于新三板的市场交易不够活跃,无法满足保险中介机构挂牌后的持续融资需求,以及借助资本市场扩大品牌影响力的需求,但作为公众公司,其还面临着较大的监管合规成本。近年来,保险中介行业受到资本市场的青睐,也有部分保险中介机构从新三板摘牌后转而谋求登陆其他资本市场。

6月18日,宜信博诚保险销售服务(北京)股份有限公司(简称“宜信博诚”)在新三板的股票停牌,原因是该公司已向全国股转公司主动申请终止挂牌。

宜信博诚表示,其拟终止挂牌的原因在于:为了满足公司经营发展以及长期战略规划的需要,并提高决策和经营效率,降低运营成本。从宜信博诚的经营情况来看,其2020年年度报告显示,去年公司营业收入约为2.7亿元,同比下降了26.21%;归母净利润约为-613万元,同比由盈利转亏损,降幅达183.88%。

节约运营成本,是多家保险中介机构退出新三板市场的重要原因。除了宜信博诚,在发布终止挂牌公告时,广商保险销售称:“信息披露成本较高,股票流动性较低、融资成本较高”;汇安汽车保险销售表示:“公司挂牌后支付的中介机构费用增加,导致公司的运营成本上升。”

一家券商相关人士对《证券日报》记者介绍,从信息披露的成本来看,各种相关费用大致在100万元左右,尽管绝对数目不大,但对不少中小保险中介机构来说,也是一块硬性成本支出。“关键是这项开支带来了什么?从融资看,新三板市场体现并不明显;从业务拓展看,由于信息披露的程序等原因,也可能影响决策效率。保险中介机构大多是中小企业,其整体运营对成本变化比较敏感。”该人士分析道。

周瑾指出,保险中介业务属于轻资产运营模式,对偿付能力资本并没有非

常严格的要求,相关机构融资主要是为了满足业务布局、人员招募和流量经营的需要,但目前市场对保险中介机构尤其是对新型的互联网模式中中介平台的估值还存很多的不确定性,需要进一步得到市场的验证,这也是保险中介机构融资面临的难题之一。

“互联网+保险”冲击中介

越来越多的保险中介机构退出新三板市场,与近年来保险中介机构的发展状况也有关系。有分析人士认为,受行业竞争、业务转型以及新冠肺炎疫情等因素影响,这两年保险中介机构的发展速度有所减缓,未来还面临监管风险、互联网的冲击,以及市场竞争加剧等多重风险。

记者随机抽取了4家保险中介机构查看其2020年的运营情况,同昌保险经纪公司的营业收入约5654.7万元,同比下降49.94%,归母净利润由盈转亏,净亏损约1819.3万元;鼎宏保险销售公司的营业收入约2.44亿元,同比下降10.36%;归母净利润约517.9万元,同比下降18.54%;正迅保险经纪去年的营业收入约5284.4万元,同比增长14.15%,净亏损1073.2万元,与上一年相比有所减亏;润华保险代理公司去年的营业收入约1.13亿元,同比下降24.90%,归母净利润约285.7万元,同比增长15.25%,是这4家保险中介机构中唯一取得净利润同比正增长的公司。

多家保险中介机构提到了互联网快速发展给传统保险中介机构带来的

风险。同昌保险经纪表示,大批“互联网+保险”模式的企业,对传统保险中介机构产生了一定冲击,传统保险中介也在积极探索互联网模式,如何不断调整并完善自身业务模式,理顺线上线下业务销售渠道,应对其他互联网企业的挑战,始终是公司需要面对的问题。

鼎宏保险表示,相对传统保险中介机构的粗放销售方式,互联网“大数据”优势挖掘客户更加精准,而目前公司在保险前端的信息技术方面的积累不足,必须赶上险企数字化转型的浪潮,适应互联网技术的新变化。润华保险表示,其所处的保险代理行业是一个充分竞争市场,该市场已呈现出经营规模越大的保险代理公司竞争力越强,经营规模较小且服务质量较差的保险代理公司竞争力越弱的特征,市场主体竞争愈加激烈,市场集中度进一步提高。

对未来几年保险中介机构面临的主要挑战,周瑾认为,主要是如何保持前几年的良好发展势头并支撑其对估值的预期。一方面,传统的线下营销模式近年来遇到了瓶颈,传统保险中介机构需要对现有的营销队伍架构和利益分配机制进行改革;另一方面,保险渠道和营销的线上化和数字化趋势正在加速,同时监管部门对保险中介机构利用互联网平台进行保险销售行为的要求也越来越规范和严格,因此,保险中介机构开展数字化转型也面临着挑战。

投服中心针对中国宝安修改公司章程事项 公开征集股东投票权

■本报记者 徐一鸣
见习记者 杨洁

近日,中国宝安集团股份有限公司(以下简称“中国宝安”)大股东韶关市高创企业管理有限公司(以下简称“韶关高创”)向公司提交了修改公司章程的议案,引起了市场广泛关注与讨论。作为证监会设立的投资者保护机构以及中国宝安的小股东,投服中心对公司章程修改内容进行了详细研究,认为此议案删除了中国宝安公司章程中的相关反收购条款,有利于提高上市公司的治理水平和保护投资者合法权益。

投服中心称,赞成本次修改公司章程的议案,并按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件

的规定,决定作为征集人就本次中国宝安拟于2020年年度股东大会审议的《关于修改公司章程的议案》征集股东投票权。

投服中心称,中国宝安《公司章程》中规定高额赔偿条款,人为增加了董监高换届成本,迫使公司在面对正常的董监高换届需求时投鼠忌器,变相固化董监高、监事及高管人员的职务地位,或涉嫌利益输送,形成内部人控制,妨碍公司治理的有效运行。

投服中心认为,如果中国宝安公司章程的上述条款被触发,将大大削减上市公司的净利润,严重损害广大中小股东的利益。

同时,中国宝安《公司章程》中的条款规定了每年、每届董事更换人数的比

例限制,并将选任执行董事的权利转移到了董事会,剥夺、限制了股东选任董事的基本权利,不符合《公司法》的立法本意。

投服中心认为,公司章程可以自治,但自治的前提条件是既不能违反法律法规明文规定,也不能违反基本法理和立法本意。因此,公司章程仅可以就法律法规中未有明文规定或强制规范的部分进行意思自治,一切违反法律法规的公司章程不但无效,还可能承担由此造成的法律后果。同时,公司章程具有涉他性,公司章程的自治不能侵犯他人合法权益,不得有损法律、法规所保护的第三方之合法权益。

投服中心表示,资本市场的收购与反收购应以合法为前提,并遵循正常的

市场化逻辑。因此,投服中心曾多次行权,反对上市公司在公司章程中设置不当反收购条款。

投服中心称,本次中国宝安修订公司章程的议案,删除了现行公司章程中的相关反收购条款,有利于提高上市公司的治理水平和保护投资者合法权益。投服中心赞成本次修改公司章程的议案,并决定出席中国宝安2020年度股东大会,参与该议案的表决。

投服中心表示,为获得更多的支持,依据《证券法》第九十条规定,投服中心作为征集人,通过公开征集委托投票权的方式,请求中国宝安股东委托投服中心代为出席股东大会,并代为行使表决权。本次征集投票权征集时间至2021年6月26日18:00。

(上接A1版)

“作为开展资产证券化业务和推动REITs产品创新实践的重要平台,深交所高度重视REITs产品的开发和探索工作。”深交所监事长杨志华在深交所首批基础设施公募REITs上市仪式上提到,深交所经过多年发展,已初步形成资产类型覆盖全、市场引领效应强、投资者参与范围广,市场规模国内领先、具有显著创新特色的私募REITs市场,这为开展公募REITs试点奠定了良好基础。

建议投资者 选择现金流稳定项目

在首批9只公募REITs上市之际,《证券日报》记者梳理沪深交易所互动平台信息,找寻广大“懂行”投资者的关注点。

记者注意到,自6月15日,沪深交易所首批9只基础设施公募REITs发布上市交易公告后,投资者对相关上市公司是否参与REITs、相关机构业绩有无影响等高度关注,并多次在沪深交易所互动平台上就相关话题进行询问。截至6月22日记者发稿时,投资者已合计发布相关留言近百条。

例如,一部分投资者催问相关上市公司,“贵司REITs项目进展如何”“贵司何时开始尝试REITs”,此类问题占比约为49%;有一部分则

向参与机构提问,“公募REITs上市对贵司业绩是否有影响”,此类问题占比约为35%;还有部分投资者咨询,“贵司有计划将部分权益资产打包做为REITs上市,进而推动公司轻资产运营”,此类问题占比约为7%。

相关上市公司也对市场关切进行了回复。例如光环新网回复,“目前REITs项目仍处于国家发改委的评审过程中,尚需完成政府主管部门相关审批许可程序;向特定对象发行股票事项尚未启动发行工作,公司将在批复有效期内择期发行。”

当记者问及“投资者应如何选择公募REITs产品”时,李兴建议可以重点关注底层资产质量,优选持续产生稳定现金流的底层资产,作为分散化投资的选择之一,以享受稳定分红,达到降低投资组合整体风险的目的。

“公募REITs与股票、债券等其他金融资产的相关性较低,具有中等风险、中等收益的特征。”董忠云提示,作为新的投资品种,投资者在投资公募REITs之前,即要学习公募REITs的相关知识,充分了解产品的风险和收益特点,也应认真阅读基金合同、招募说明书等文件,全面了解公募REITs项目底层资产的特点和风险点。建议优先选择国家支持的重点行业和权责清晰、经营稳健、收入及现金流充沛稳定的优质项目。