

□ 本报记者 勾明扬

公募REITs成为长期资金重要配置



在资源禀赋各异、项目竞争激烈的情况下,部分文旅企业在经营与收益方面表现一般。景区应在兼顾社会效益与经济效益的前提下,以“人财两旺”为目标,以长远眼光谋发展,打造更多大众喜闻乐见的文旅新场景、新业态、新模式。

网红景区一赚再赚吗?近日,“大唐不夜城半年仅赚23.53万元”的话题登上热搜,反映出一些热门景区“人旺财不旺”的现象,引发各方对景区背后文旅企业经营能力的关注。

当前,我国旅游市场发展迅速。今年上半年,国内游客出游总花费2.73万亿元,同比增长19.0%。在资源禀赋各异、项目竞争激烈的情况下,部分文旅企业在引流推广上下足功夫,却在经营与收益方面表现一般。比如,西安大唐不夜城凭借厚重的文化底蕴,免费文艺活动“火爆出圈”后,相关企业在项目推广、运营维护、活动执行等方面成本较高,未能通过有效经营将人气转化为高收益。有观点认为,文旅企业的账不能这么算。相关活动带来的巨大流量,可以带动地方住宿、餐饮、文创等产业发展。话虽如此,企业如果长时间没有收益,难免会限制景区持续发展。

有效经营,流量才能变增量。面对海量的客流,文旅企业应把握机遇,有效提升服务质量,优化项目内容,强化营收能力。这就需要文旅企业通过打造智慧服务景区、推出文旅精品演艺、运营线上销售渠道等方式,提升游客体验、丰富收益来源、实现有效经营。比如,陕西旅游文化产业股份有限公司依托“文化+旅游+科技”融合发展路径,将先进科技与传统文化相结合,令实景历史剧《长恨歌》等特色文旅演艺常演常新,推动“门票经济”向“产业经济”经营转型,助力该公司今年上半年营业收入同比增长27.28%。

合理规划,细节方能大作为。因地制宜、深挖特色,合理规划发展路径,是文旅企业长远健康发展的基础。在资源与能力大同小异时,细节往往决定成败。文旅企业在优化管理流程、强化风险管控的过程中,要对人才培养、账款进度等细节加以关注,更好确保稳健运营。在景区管理中,不仅要提质增效降低运营成本,更应在规划执行层面将心比心,在细节上有人情味儿。比如,哈尔滨市战略性重组和专业化整合文旅资源,成立哈尔滨马迭尔文化旅游投资集团有限公司,在运营冰雪大世界、太阳岛风景区等热门景区过程中,以游客需求为导向启动“我是文旅体验官”活动,发现问题立即整改,凭借对细节的把控稳固口碑与收益。

景区承载着一方土地的文脉与人气,文旅企业从事的是民生产业、幸福产业,应在兼顾社会效益与经济效益的前提下,以“人财两旺”为目标,以长远眼光谋发展,打造更多大众喜闻乐见的文旅新场景、新业态、新模式。

本版编辑 孟飞 辛自强 美编 高妍 来稿邮箱 jrbgzb@163.com

7月26日至8月7日,中证REITs全收益指数实现9连涨,尽管近期市场有所回调,但仍吸引了众多投资者的关注。截至8月27日,中证REITs全收益指数今年整体涨幅达10.82%,成为年内表现较好的一类公募产品。

高分红受关注

公募不动产投资信托基金(REITs)为何会受到投资者关注?东源投资首席分析师刘祥东表示,REITs通过将资金集中投资于不动产,并将利润分配给投资者,为投资者提供了一种较为稳定的收入来源,其稳定的分红机制吸引了大量寻求稳定回报的投资者。与传统不动产投资相比,公募REITs的流动性更高,投资者可以像交易股票一样进行买卖,从而大幅降低投资门槛,通过模式创新提升了不动产投资的便利性。

博时基金相关负责人表示,今年公募REITs有不错的表现,尤其在近期全球动荡的市场环境中受到投资者的青睐,主要得益于以下几点原因:首先,较高的历史分红比例。随着无风险利率的持续下行,有望提供高息的资产变得稀缺。从2023年各REITs分红情况看,27只REITs平均现金分派率达6.39%,这使得公募REITs在低利率环境下更具吸引力。其次,公募REITs本身的风险收益特征定位介于股票和债券之间,具有适中的风险水平。此外,REITs与股票、债券等传统资产的相关性较低,能够帮助投资者实现资产配置的多样化,降低投资者投资组合的风险水平。

8月以来,多只公募REITs密集发布收益分配公告。截至8月14日,已上市的40只公募REITs产品中,32只产品今年以来共计分红50余次,累计分红超44亿元。刘祥东认为,在权益市场偏弱、无风险利率持续下行的背景下,公募REITs的高分红优势有望进一步放大,吸引增量资金流入。

兴业研究宏观团队在研报中表示,分红即收益分配,是公募REITs投资者的核心收益来源。相较于公司分红和封闭式基金分红,公募REITs分红差异主要体现在以下几方面。一是公募基金和公司分红均基于利润进行,公募REITs分红基础为年度可供分配金额,不仅包含利润,还包含折旧与摊销、调整项;二是公募REITs分红为现金形式,分配比例在90%以上,与封闭式基金一致,而公司分红可采用现金或股票股利形式,除上市公司外,一般公司尚未对分红比例作出要

求;三是公募REITs分红由基金管理人决策,与封闭式基金一致,而公司分红由董事会和股东大会决策。

据了解,公募REITs的基金合同通常设置每年不少于1次的分红频率,基金合同生效不满6个月可不进行收益分配。从实际分红情况来看,大多数公募REITs都“超常发挥”。例如,作为国内首批上市的公募REITs之一,中金普洛斯REIT自2021年6月21日上市以来,截至目前已派发了8次现金红利。今年8月5日和8月7日,该基金实施了今年以来场外和场内的第二次分红。

迎来稳步发展

对于许多投资者来说,公募REITs是一种较为陌生的新兴金融工具。实际上,REITs在资本市场已有60多年的发展历史,如今已有40多个国家和地区建立了不同类型的REITs制度。无论是在国外相对成熟的资本市场还是在国内的新兴市场,REITs都展现出了巨大的潜力。

2020年4月,我国的基础设施REITs试点正式启动;2021年6月,首批9个基础设施REITs试点项目挂牌上市。近年来,我国公募REITs市场快速发展,制度规则持续完善,发行规模稳步增长,资产类型不断丰富,市场表现总体稳健。刘祥东表示,目前公募REITs的底层资产涵盖收费公路、产业园区、仓储物流、保障性租赁住房、清洁能源、生态环保、消费基础设施等多个领域,为投资者提供了多样化的选择,有助于投资者实现更加均衡的资产配置。业内人士认为,我国公募REITs没有盲目复制欧美发达国家发展路径,也没有采取一刀切和一步到位的推出方式,而是结合我国经济发展战略和资本市场现状,在试点中稳步推进。

今年6月21日,在首批REITs上市三周年之际,中证指数公司发布公告,为进一步提升指数可投资性,中证指数有限公司决定修订中证REITs(收盘)指数和中证REITs(收盘)全收益指数的编制方案。同时,还将原中证REITs(收盘)全收益指数改名为“中证REITs全收益指数”,并于6月24日起发布实时行情。中证指数公司表示,REITs实时指数发布后,将提供市场参考基准,为后续指数化投资产品开发建立良好基础,有利于引入增量资金,更好促进REITs市场生态建

设。公司将持续关注REITs市场发展动向,从REITs底层资产类别、分红属性及因子表现等特征出发,不断丰富REITs指数系列,为市场提供多样化基准和标的,帮助投资者更好地参与REITs市场,促进REITs市场高质量发展。

目前,基础设施REITs常态化发行正稳步推进。国家发展改革委近日印发《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》,进一步推动基础设施REITs市场高质量发展。招联首席研究员董希淼认为,这是深化投融资体制改革和多层次资本市场建设的重要举措,标志着具有中国特色的基础设施REITs正式迈入常态化发行的新阶段。业内人士表示,随着公募REITs常态化发行的推进,未来REITs市场将逐步拓展至新型基础设施、文旅基础设施、养老设施、市政设施等行业和领域,相应的发行规模将随优质项目的进入而持续增长。

市场逐渐回暖

在资金面高热度叠加常态化发行政策的共同推动下,公募REITs市场显著回暖。从发行端看,无论是新产品数量还是发行规模,目前均已超过去年全年水平。8月28日,华夏首创奥莱REIT在上海证券交易所上市;8月24日,华夏基金发布公告称,华夏大悦城商业REIT计划募集期为2024年8月27日至8月29日;8月22日,博时基金发布公告称,博时津开产业园REIT公众发售部分于8月21日提前结束,公众投资者累计有效认购规模已超过本次公募投资者的初始募集规模上限;8月16日,华安百联消费REIT在上交所正式挂牌上市,成为上海首单消费基础设施REITs……这些消息都传递出公募

REITs发行提速以及市场回暖的积极信号。

从市场端看,作为另类高分红资产,市场积极看好REITs市场配置机会。浙商证券首席经济学家李超表示,公募REITs作为封闭式、存续期较长、分红比例相对较高的投资品类,与保险、社保、年金、养老金、产业资本等耐心资本的配置需求天然契合。在债券市场利率中枢下行背景下,市场资金配置盘可能仍然偏强,REITs或将成为长期资金重要配置方向。

不过,从已披露的2024年第二季度报告来看,各项目之间存在一定分化。国联证券分析认为,消费类REITs业绩表现最佳;保租房REITs抗周期属性最强;交通基础设施REITs业绩普遍承压;产业园和仓储物流REITs业绩分化明显,租金或面临一定下行压力;环保类REITs业绩普遍较好;能源类REITs受季节性影响较大,业绩出现分化。中金公司发布研报称,资产配置需求仍是公募REITs市场主要推力,板块间分化依循基本面确定性。一方面,对于“安全资产”的配置需求外溢仍是短期支撑和推动市场活跃的重要因素,在相对性价比优势下,不同类型投资者对于市场的关注度进一步提升。另一方面,二季度为投资者依循基本面确定性定价提供增量信息,整体而言,短期保障房板块或仍是经营确定性较高的板块,产业园板块经营稳定性或有所提升。

展望后市,刘祥东表示,随着政策支持态度明确,市场稳步扩容以及投资者认知度的提高,REITs市场的活跃度有望进一步提升,二级市场的交易量也将进一步放大,为投资者提供更好的交易机会。同时,在国内经济结构调整、市场利率走低背景下,公募REITs的配置价值将更加凸显,作为具有长期稳定收益的金融产品,REITs将成为更多投资者资产配置中的重要组成部分。

半年罚没款超去年全年

打击证券造假力度加大

本报记者 彭江

保障中小企业公平参与市场竞争

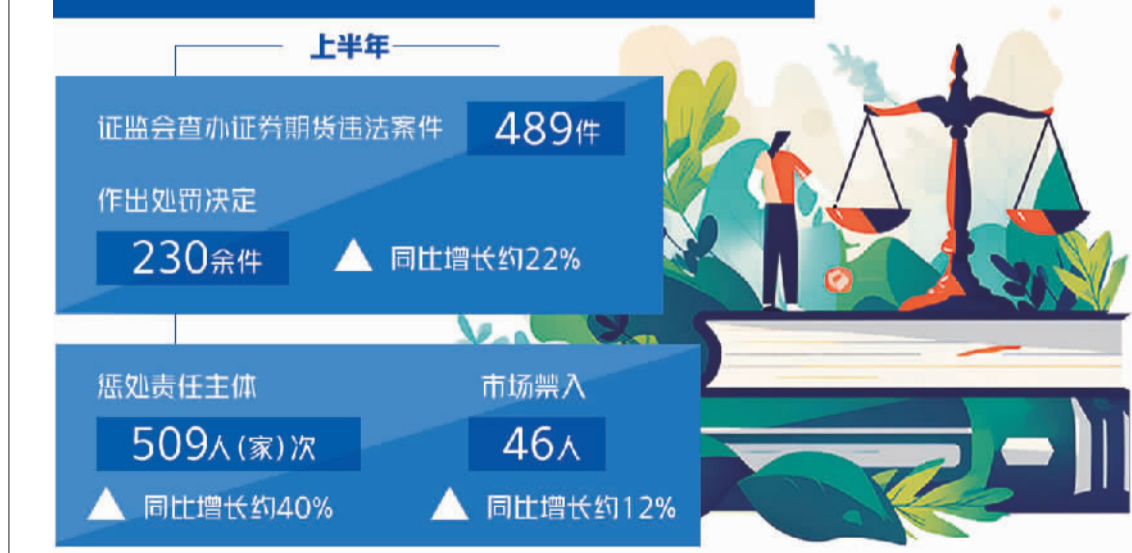
《(2024年上半年证监会行政执法情况综述)》显示

据了解,由于现行法律法规对此缺乏明确处罚措施,给相关部门的行政执法带来困难,中小企业担心“赢了官司丢了业务”,轻易也不愿或不敢采取司法手段维权。从人民法院受理的案件看,具体案件办理中存在案件裁判标准不统一的情况,亟待对相关条款的效力认定、裁判标准予以统一。

《批复》认为,大型企业在建设工程施工、采购货物或者服务过程中,与中小企业约定以收到第三方支付向其支付的款项为付款前提的,因其内容违反《保障中小企业款项支付条例》有关规定,人民法院应当根据民法典规定,认定该约定条款无效。

《批复》同时明确,在认定合同约定条款无效后,人民法院应当根据案件具体情况,结合行业规范、双方交易习惯等,合理确定大型企业的付款期限及相应的违约责任。双方对欠付款项利息计付标准有约定的,按约定处理;约定违法或者没有约定的,按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计息。大型企业以合同价款已包含对逾期付款补偿为由要求减轻违约责任,经审查抗辩理由成立的,人民法院不予支持。

《(2024年上半年证监会行政执法情况综述)》显示



近日,中国证监会发布的《2024年上半年证监会行政执法情况综述》显示,上半年,证监会查办证券期货违法案件489件,作出处罚决定230余件,同比增长约22%,惩处责任主体509人(家)次,同比增长约40%,市场禁入46人,同比增长约12%,合计罚没金额85亿元,超过去年全年总和。川财证券首席经济学家陈雳表示,证券监管部门进一步加大对违法犯罪行为的打击力度,有效强化正本清源,有力维护了市场的公平、公开、公正有效性。

证监会相关负责人表示,投资者买股票买的就是上市公司,上市公司公开披露的资产、经营、财务等信息必须真实、准确、完整。财务造假等信息披露违法行为以虚假信息掩盖“质量问题”,让投资者的投资“货不对板”,严重扰乱资本市场秩序,动摇投资者信心。证券执法的目的正是识别和有力打击违法少数,促进资源向守法合规、经营规范的上市公司流动,保护投资者合法权益,维护市场秩序。

人(家)次,同比增长约33%,罚没金额47亿余元,同比增长约6倍,刑事移送230人(家)次,同比增长238%。

证监会在打击财务造假违法行为方面,一是坚持“申报即担责”,严惩欺诈发行,坚决阻断发行上市“带病闯关”。对于涉嫌重大违法违规行为的发行人,即使撤回发行上市申请也坚持一查到底。二是聚焦执法重点,从严查处上市公司财务造假行为,助力提高上市公司质量。三是压实“看门人”责任,严惩中介机构未勤勉尽责违法行为。一方面,依法对机构和责任人进行“双罚”;另一方面,对严重失职失责违法主体给予“资格罚”。上半年,对履职不到位的中介机构从业人员采取市场禁入措施6人次。

广西大学副校长田利辉表示,证监会今年上半年的执法力度明显加强,无论是案件查办数量、处罚决定数量还是罚没金额都显著增长,这体现了监管机构对于资本市场违法行为的“零容忍”态度,以及对于维护市场秩序、保护投资者权益的决心。加大对违法违规行为的处罚力度,可以有效减少市场上的不公平现象,保护中小投资者的合法权益,维护资本市场的健康发展。

据悉,在依法严厉打击各类违法行为的同时,证监会持续完善认定量罚制度规则,始终坚持依法行政,坚持严格规范公正文明执法,在量罚中充分考虑违法行为的事实、性质、情节、社会危害程度以及当事人主观过错程度,做到过罚相当、不枉不纵。比如,在对财务造假相关案件量罚时,除涉案金额外,还要综合考虑造假的手段方式、主观恶性、对投资者和市场的影响、危害后果等因素,确保量罚结果与违法性质相匹配。

本报北京8月28日讯(记者李万祥)最高人民法院近日发布《关于大型企业中小企业约定以第三方支付款项为付款前提条款效力问题的批复》,明确对此类条款在效力上予以否定性评价。

据悉,这是最高法落实党中央、国务院关于清理企业拖欠账款决策部署的一项重要司法举措,将进一步解决拖欠企业账款问题,保障中小企业公平参与市场竞争,依法维护企业合法权益,提振经营主体信心。

近年来,大型企业拖欠中小企业账款问题比较突出。随着欠款规模不断增长、账期持续拉长,中小企业面临的账款回收压力、诉讼周期成本等已成为影响其生存和发展的重要障碍,甚至濒临破产。

今年1月,山东省高级人民法院向最高法报送了《关于合同纠纷案件中“背靠背”条款效力的请示》。最高法与工业和信息化部联合进行调研,梳理实践中拖欠中小企业账款情况,以及相关合同条款的主要表现形式。

最高法民二庭负责人表示,大型企业在建设工程施工、采购商品或者服务等合同中,常与中小企业签订合同约定在收到第三方(业主或上游采购方)向其支付的款项后再向中小企业付款,或约定按照第三方向其支付的进度款比例向中小