

12只公募REITs二季报亮相 超七成盈利

除刚上市不久的鹏华深圳能源REIT和国金中国铁建REIT以外，其余12只已上市的公募REITs日前公布2022年二季度报告。公募REITs二季度业绩整体表现良好，12只产品中有9只产品实现盈利，占比超过七成。对于运营情况出现分化的原因，业内人士分析，高速、产业园类REITs收入受疫情影响较大；环保类REITs收入受季节性因素影响上行；物流园类REITs收入整体表现稳定。

●本报记者 李岚君

9只产品盈利

从具体表现来看，华夏中国交建高速REIT二季度实现净利润3316.44万元，位列首位；紧随其后的是建信中关村产业园REIT、平安广州广河REIT、中航首钢生物质REIT，二季度净利润分别为2486.44万元、2185.27万元、2045.18万元，均超过两千元。

与此同时，浙商证券沪杭甬高速REIT二季度亏损额为4651.35万元，华安张江光大园REIT、东吴苏州工业园区产业园REIT，二季度分别亏损628.35万元和218.38万元。

从分红情况看，建信中关村产业园REIT、华夏越秀高速REIT等多只产品相继披露分红方案。二季报显示，华夏越秀高速REIT以2022年3月31日为收益分配基准日，该基金可供分配金额为4482.28万元，单位分配金额为0.149元。现金红利发放日为2022年7月22日（场外）、2022年7月25日（场内）。建信中关村产业园REIT同样在二季度实施了分红，在本次分红中，该基金实



新华社图片

际分配金额为4409.99万元，单位分配金额为0.049元。

在可供分配金额方面，在已披露二季报的12只上市REITs中，平安广州广河REIT最多，为1.27亿元。紧随其后的分别是华夏中国交建高速REIT、浙商证券沪杭甬高速REIT和中金普洛斯REIT，分别在报告期内实现可供分配金额8290.45万元、7502.39万元和7057.45万元。

收入呈现分化

尽管行业整体表现较为平稳，但二季度各公募REITs的收入有一定程度的分化。

具体来看，东吴苏州工业园区产业园REIT、浙商证券沪杭甬高速REIT收入环比下滑最明显，而富国首创水务REIT、平安广州广河REIT、中金普洛斯REIT等收入环比有所增长。

从项目经营层面来看，高速类、产业园类REITs收入有一定下滑，环保类REITs经营好于预期。比如中航首钢生物质REIT二季度收入、净利润和经营活动现金流量净额均实现环比上行，上半年累计实现净利润0.36亿元。另外，富国首创水务污水处理项目年内污水处理负荷率呈现出季节性变化，夏季的进水量较大，负荷率较高，因此二季度富国首创水务REIT的收

入、经营活动现金流量净额均较一季度有所增长。

此外，物流园经营整体表现较为稳定。截至二季度末，红土盐田港项目出租率为99%，与上期持平，毛利率环比、同比均提升；将上半年数据年化后，项目收入和毛利率均稳步提升。

华泰证券分析师张继强表示，目前公募REITs项目处于试点阶段，项目集中在经济较发达的地区，底层资产涵盖相对成熟，加之市场增量资金较多，预计参与的机构将进一步增加。在当前低利率的背景下，公募REITs可为投资者提供长期、稳定、风险收益适中的投资渠道。

长封闭期私募产品再现

●本报记者 杨晓玉

近日，北京一家私募机构备案了一只10年封闭期的产品，引发市场关注。近几年曾有多只封闭期在5年以上的私募产品发行，有的产品封闭期长达15年。中国证券报记者调研发现，认购此类产品的投资者多为私募机构的老客户，或是一些家族资金。

业内人士对于封闭期较长的产品看法各异。有人认为，较长的封闭期既有利于投资者避免追涨杀跌，也有利于基金经理进行长期价值投资；也有人认为，此类产品对资金流动性有较大挑战，同时也对基金经理和机构的持续性投研能力提出较高的要求。

私募再推10年期产品

中国证券报记者获悉，北京久阳润泉资本（简称“久阳润泉”）7月备案了一只10年期私募基金产品，该产品设置10年封闭期，封闭期内不许赎回，封闭期过后每月设置开放日赎回。

久阳润泉称，设立该只产品是为响应5月15日上交所与资产管理机构、高校等66家机构共同发布的《资本市场价值投资与长期投资倡议》的号召。坚持价值投资理念，重视基本面分析；坚持长期投资理念，理性看待市场

业内人士看法各异

的产品主要针对私募“老板”本人或公司的粉丝客户募集，因此这类产品初始募集不会有太大难度，这种产品不会进入太多渠道。汉和资本奉行市场化长周期策略，此前发行6年封闭期产品，是在其3年期产品业绩较好的基础上乘势而行。

此外，格雷资产表示，其15年封闭期产品的认购投资者主要为老客户，这部分投资者曾经购买过格雷资产的产品，认可公司的投资理念，而且其主要投资目的在于传承。

上述私募市场部人士称，一般选择长封闭期产品的资金很多是家族资金，资金偏长期，是一些较为成熟的投资者。他们并不会要求太高的收益率，但对收益的长期稳定性会有要求，否则也不愿意锁定这么久。

业内看法各异

一直以来，基金业内对于较长封闭期的产品存在争议。

上海证券基金评价研究中心业务负责人刘亦千表示，从好处来说，封闭期较长的产品可以采取强制手段约束投资者的行为，被动长期投资。只有长期投资才可以更大概率、更充分地分享市场合理回报。另外，通过时间熨平市场的波动，也有利于提高投资者的风险偏好，获得风险溢价。长期投资也可以淡化持有人短期对流动

性的顾虑，不仅可以更充分地投资，还可以适当参与对低流动性资产的投资，获得低流动性折价带来的收益，增厚基金长期收益水平。

对于基金经理来说，北京某私募投研总监李明（化名）认为，封闭期较长的产品有利于基金经理真正做到价值发现，比如一些医药公司的创新周期需要三年、五年，甚至十年，这确实需要基金经理有很长的耐心持有相关股票，才能实现价值发现。

“投资长期产品被证伪的代价太大，这是最核心的问题。”刘亦千表示，资金对流动性的需求是无限的，毕竟每人都可能面临需要改变资金用途的时候。因此，投资长封闭期产品对资金的流动性有较大挑战。

此外，在李明看来，如果基金经理或者投资机构的专业性不够，对行业的理解不深入、不长期，他们管理的长封闭期产品对于投资者来说就会是一个伤害。

刘亦千提醒投资者，长封闭期产品对投资者有更高的要求。首先，要求投资者必须确保自身资金的长期性和稳定性；其次，风险要匹配，投资要分散，应该做好出现较大回撤风险的准备；最后，要对投资管理人的投管能力和长期稳定性都有较为全面的评价和认识，毕竟在未来锁定的10年内都需要投资管理人勤勉尽责地专业管理，因此要确保对投资管理人的长期信任。

央企重组整合提速 多领域平台建设发力

（上接A01版）数字化转型，网络安全，综合物流服务，供应链服务等方面的合作。

此外，今年5月，中国交建与中国建材进行资产置换，整合水泥和设计业务。置换完成后，祁连山将成为工程设计咨询专业化上市公司，控股股东将变更为中国交建。

“国企重组整合进入突出主业、建设平台、整合资源、提升配置效率的阶段，这种以存量为主的整合，空间是很大的。”中国企业家研究院首席研究员李锦认为，国企改革须把突出主业放在重要位置，从核心能力培育的视角推进整合工作，形成新的竞争优势。下一步，预计工业互联网、物流大数据、航空货运等协同发展平台建设将提速。

央企上市公司重组提速

用好央企上市平台，实施重组整合已是大势所趋。

7月24日，中国铝业发布公告称，拟通过非公开协议方式，现金收购云南冶金持有的云铝股份19%的股权，交易对价66.62亿元。此次交易完成后，中国铝业将持有云铝股份约29%的股权，成为云铝股份第一大股东，并将

云铝股份纳入公司合并报表范围。业内人士认为，此举将促进相关行业、产业发展，解决同质化竞争，重复建设问题，提升资源配置效率，增强相关企业竞争力。

国药集团正充分发挥上市公司在内部整合过程中的重要作用，大力推动各业态统一发展。

国药集团党委书记、董事长刘敬桢表示，在化学制药领域，国药集团创新方式方法，通过实施多家上市公司互为条件的重大资产重组，将原分散于4个主体、3家上市公司的20余户化学制药企业整合进入A股上市平台国药现代，组建了中国第四大化学制药企业，加大了战略贯彻力度，释放了规模效应，提升了企业核心竞争力。在医药商业领域，集团将中国最大的医疗器械流通企业国药器材注入港股上市公司国药控股，加快药品流通、器械流通和医药零售的“三网”融合，巩固和提升了国药集团作为中国最大医药商业企业的龙头地位。

业内人士认为，央企上市公司开展资产重组加快产业整合的主动性、积极性将进一步提升，交易数量和规模将进一步增加。

持将非上市资产通过证券化增强流动性的整合方向，让国有资产、非国有资产通过资本市场实现价值发现。”中国建材集团党委常委、副总经理魏如山说。

知本咨询国企改革数据中心提供的数据显示，截至7月26日，今年以来A股市场重大资产重组涉及的央企控股上市公司共32家，同比增长129%。相关公司多数处于能源电力、半导体、建筑工程，以及航空航天、生物医药等领域。

国资委近期多次提出，要灵活采取发行股份购买资产、非公开发行股票、换股吸收合并等方式，推动优质资产向上市公司集中，切实提升专业化整合工作效果。

业内人士认为，央企上市公司开展资产重组加快产业整合的主动性、积极性将进一步提升，交易数量和规模将进一步增加。

央地整合潮流涌动

近日，中国航材集团与海南省就中国通用航空有限责任公司股权整合达成合作意向。双方将围绕海南自由贸易港建设任务，发挥市场机制作用，大力培育通用航空市场，发

展通用航空新业态，加强基础设施体系建设，以集约发展和创新驱动推进产业升级，推动海南省通用航空产业跨越式发展，打造驱动海南经济社会发展的新经济增长极。

此外，近期，招商局集团与厦门象屿集团供应链服务合作项目签约。根据合作协议，招商局集团作为重要战略投资者，出资10亿元参与认购厦门象屿非公开发行A股股票。

对于此次合作，业内人士称，央企与地方国企可充分发挥各自优势，以提高国有资产整体配置效率为目标，以做强做精各自业务领域为重点，不断推动专业化整合，提升企业管理水平与市场竞争力。

清华大学中国现代国有企业研究院研究总监周丽莎表示，一方面，央企希望通过与地方国企的资源整合，实现央地合作、产业协同、资本运作；另一方面，地方国企希望通过与央企整合，推动产业发展，实现产业聚集。

此外，有专家认为，今年以来，央企与地方国企之间强强联合，已成为央企拓展新能源版图的一种重要方式。据不完全统计，能源央企通过产业链整合方式拓展新能源版图的案例已有25个，其中14个发生在央企之间或央企与地方国企之间。

私募挖掘科创板中长期投资机会

●本报记者 王辉

7月22日，科创板开市三周年，首批25家科创板公司三年限售期股份解禁。从7月22日至7月27日，科创板市场呈现出先抑后扬的运行特征，科创50指数短期走势明显强于主板指数走势。

多家一线私募机构表示，限售股解禁并不影响公司价值，反而可借此布局一些之前估值相对较高或流动性欠佳的优质公司。通过市场可能出现的短期定价错位，捕捉科创板公司的中长期投资机会。

解禁压力有限

来自平安证券、中金公司等券商机构的研报数据显示，从规模来看，首批25家科创板公司解禁市值约占科创板总市值的7%、流通市值的34%。

为缓解解禁压力、增强投资者信心，截至7月26日晚间，已有超过10家科创板公司的股东表示不减持限售股或延长限售股锁定期。其中，多家科创板公司控股股东自愿不解禁并延长锁定期6个月或锁定期12个月。

肇万资产总经理崔磊称：“从目前已披露的相关上市公司公告信息看，首批25家科创板公司的实际解禁压力并不大，这与科创板上市公司在企业生命周期的早期进行IPO有关。考虑到不少科创板公司在上市满3年时尚未进入成熟期，相关大股东、原始股东减持动力并不强。”

上海某中型私募负责人表示，今年以来A股主板市场不乏一些新能源、汽车配件等热门行业公司迎来定增股票的解禁，但市场承接力度明显强于预期。从这一角度而言，对于科创板市场的实际解禁压力应当进行动态评估。考虑到首批25家科创板公司大多属于今年主流资金偏好的高成长性科技行业，二级市场短期中期的承接力度会较强。

看好逢低买入机会

数据显示，在市场持续横向震荡的背景下，整体反映科创板市场走势的科创50指数近期表现强于主板指数。截至7月27日收盘，本周前三个交易日，上证指数、深证成指、科创50指数的涨幅分别为0.18%、0.05%和0.99%。

明泽投资董事总经理马科伟表示，开板三年以来，投资者可以看到科创板新股发行价格更加合理，增加了发行与优先配售机构的比重，增强了整个市场的抗风险能力和定价效率。在此背景下，现阶段限售股解禁的压力可能会使部分上市公司股价短期受到影晌，但从长期来看，相关个股的股价走势仍然主要取决于企业经营前景、盈利能力、现金流等关键财务指标。“我们认为，解禁减持压力之下的科创板市场可能会带来更好的投资机会，可以借此布局一些之前估值较高或流动性欠佳的优质公司，通过市场的短期定价错位来谋求中长期投资价值。”马科伟称。

重阳投资联席首席投资官陈心称：“限售股解禁本身不影响公司价值，重阳投资将更加青睐那些公司治理优秀、实际控制人看重中小股东利益的科创板上市公司。”崔磊则强调：“如果未来科创板公司股价出现深度回调，将是再次介入的机会。”

多维度布局

在近期科创板解禁压力低于此前市场预期的背景下，对于下一阶段科创板市场的具体投资机会，私募机构从多个维度给出具体选股和布局的思路。

趣时资产称，新能源、半导体、医药是该机构长期重点关注的领域，长期看好科创板市场相关行业中优质企业的投资机会。整体而言，科技创新型企业筛选，关键是要挖掘出有竞争力、未来能够在所在行业领域中“独当一面”的企业。整体而言，限售股解禁并不会成为市场的主要影响因素；另一方面，对于科创板公司投资的核心，还是要回归到公司的定价与价值的匹配度。

马科伟表示，下半年将重点挖掘具备长期成长能力的科创板公司，在行业上重点关注环保、新能源、医药生物及消费升级等领域。

此外，崔磊强调，对于下一阶段的科创板投资，该机构会淡化行业差异，综合考虑标的企业的竞争力、业务独特性以及行业景气度，充分挖掘科创板独有的、专精特新型企业的投资机会。

7月22日以来 市场表现较好的首批科创板公司

证券简称	7月22日以来 涨幅（%）	总市值 (亿元)	市盈率 (TTM)
方邦股份	26.05	44.40	770.13
光峰科技	18.66	125.76	63.90
沃尔德	17.30	34.61	76.04
瀚川智能	8.80	78.37	126.89
天宜上佳	7.68	119.91	60.26
铂力特	7.44	167.96	-469.70
航天宏图	7.23	146.11	74.79
天准科技	4.95	75.95	62.78
新光光电	1.42	25.05	-151.72
南微医学	1.41	161.41	53.57
安集科技	1.30	154.23	94.83
睿创微纳	1.01	165.70	43.65
中微公司	0.43	750.09	75.70
西部超导	0.09	476.34	57.53

数据来源/Wind