

# 保利租賃住房 REITs 獲批 內地首例

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報道)內地住房租賃市場迎來重大事項,央企保利的租賃住房信託投資基金(REITs)正式獲得上交所審核通過,成為首創租賃住房資產證券化項目。業內認為,租賃房投資信託有助加強房企和資本市場間的聯繫,有助租賃行業迅速擴張,亦是政府在釋放國家將大力發展租賃房的信號。

值得一提的是,相較國外REITs,創新的保利租賃住房REITs更注重風險的控制。

據保利地產公告,中聯前海開源-保利地產租賃住房一號資產支持專項計劃掛牌轉讓獲得上交所批准,產品總規模為50億元(人民幣,下同),採取分期發行方式。

據了解,這是內地首單租賃住房REITs,也是首單儲架發行(即一次獲准、多次發行)REITs,以發行收益憑證的方式,匯集特定多數投資者資金,並由專門機構管理,最終按比例分配收益的信託基金,被視為是房企試水租賃業務證券化的一種全新嘗試。

## 上交所:首個央企試點具創新

上交所總經理黃紅元透露,該信託基金用於青年公寓和養老公寓,目的是填補當前租賃市場短板。黃紅元表示,此次中國首個央企租賃房REITs試點,屬創新行為,因此風險控制尤為重要,因此產品會分為優先級和次級,優先級可賣予專業投資者,保利則自持次級並提供徵信擔保。

易居研究院研究總監嚴躍進認為,中國

房地產此前因為缺少投資基金框架,因此和資本市場的聯繫欠缺發展。保利的租賃住房REITs獲批,意味著投資租賃市場的渠道被打通,未來房企可以在基金項目上獲得源源不斷的融資資金。

## 專家:為信託基金制定標準

有不具名房地產商人士向記者表示,近期租賃房制成為樓市調控的長效機制,但租賃的回報率遠不及銷售市場,因此不少房企顧慮重重,怕在租賃市場難以獲得持

續的資金流。

但隨着內地首單租賃住房REITs的出現,使得房企看到了租賃市場的前景。嚴躍進表示,政府選擇大型房企央企的試點,從宏觀經濟角度來看也是為今後成立租賃住房信託基金制定標準作準備。

住房租賃市場的資產證券化產品,在國外屬成熟的通行產品,據悉目前全球REITs市值達1.8萬億美元,分紅比例約90%,有31個國家和地區均發行過房地產REITs產品。

## 保監會將下發第三批公司治理監管函

# 險企違規股權 實施強制退出

香港文匯報訊 中國保監會近日連續下發多份監管函,要求保險公司嚴格執行公司治理相關規則制度,並對部分公司關聯交易採取禁止性措施,未來公司治理監管將從柔性引導向剛性約束轉變。保監會表示,將下發第三批公司治理監管函,對部分存在股權違規問題的公司,實施違規股權強制退出等行政監管措施,並將相關中介機構列入黑名單。

近日,保監會已分別對珠江人壽等5家保險公司以及華匯人壽、長江財險等11家保險公司下發監管函,披露相關機構存在的公司治理問題,要求相關公司接到監管函後立即實施整改,制定切實可行的整改方案,並限期報送整改報告。

## 針對評估中監管評分較低公司

保監會稱,被下發監管函的公司均為在評估中監管評分較低的公司,主要問題集中在公司章程與「三會一層」運作、內控與合規管理、關聯交易管理以及股東股權等方面。其中,董事會運作不規範,關聯交易管理不合規,內控審計管理弱化、薪酬考核機制不到位四個方面問題較為突出。

## 嚴防股東將險企當「提款機」

針對關聯交易問題,監管函中明確禁止部分公司與其重點關聯方的關聯交易六個月,目的是督促其進一步規範關聯交易管理,嚴防股東將保險公司當成「提款機」。

這是保監會第一次對涉及關聯交易的市場行為直接採取監管措施,保監會稱,此舉體現出關聯交易監管從以制度建設為主,轉變到制度建設與市場行為監管並重的階段。

刊於保監會網站的新聞稿指,下一步,保監會還將下發第三批公司治理監管函,對部分存在股權違規問題的公司,將實施違規股權強制退出等行政監管措施,並將相關中介機構列入黑名單。

同時,將繼續強化各保險公司治理規則制度遵循合規性、有效性、嚴肅性的監管力度,加強對涉及關聯交易的各類市場行為的直接監管。將日常監測、違規記錄等與分類監管評價、公司治理評級相掛鉤,不斷提升公司治理監管剛性約束力。

## 陳文輝:險資要審慎穩健運作

中國保監會副主席陳文輝此前稱,有些保險公司「一獨大」、治理結構不完善,甚至由「內部人」或「大股東」控制,內控基本失效;保險資金運用要堅持審慎穩健運作,決不能使保險資金成為大股東投資控股的工具。

上半年,保監會開展了首次覆蓋全行業的保險法人機構公司治理現場評估,基本摸清了行業公司治理風險現狀和底數。針對評估結果,保監會採取了一系列配套措施,包括全面披露了130家中資機構、51家外資機構公司治理評估結果,以及評估中發現的主要問題。



中國保監會近日連續下發多份監管函,要求保險公司嚴格執行公司治理相關規則制度。

## 建行三季度淨利按年增4.11%

香港文匯報訊 建設銀行(0939)公佈,今年三季度淨利潤為632.64億元(人民幣,下同),同比增長4.11%;9月末不良貸款率為1.50%,較年初的1.52%下降0.02個百分點。

今年首三季度,建行營業收入為4,719.94億元,同比下降0.12%;前三季度淨利為2,012.42億元;9月末淨利息收益率為2.16%,較年初下降0.04個百分點。截至9月末,建行不良貸款餘額為1,909.49億元,較年初增加122.59億元;撥備覆蓋率為162.91%,較年初上升12.55個百分點。

季報並顯示,9月末該行核心一級資本充足率為12.84%,一級資本充足率為12.99%,資本充足率為14.67%。

## 國壽上季淨利升逾3.6倍

香港文匯報訊 中國人壽(2628)公佈,今年7月至9月的第三季淨利為145.83億元(人民幣,下同),較去年同期的31.33億元勁升逾3.6倍,每股純收益0.51元。首九個月淨利為268.25億元,較去年同期的135.28億元大增98.3%,較早前市場預期該司全年利潤253億元的估值還要高。主要受投資收益增加所帶動。

## 受惠投資收益增加帶動

首三季該公司期內實現保費收入4,499.92億元,同比增長19.6%,保費規模已超過2016年全年水平。截至9月末,中國人壽投資資產為2,593萬億元,淨投資收益率為4.99%,總投資收益為5.12%,同比分別增長0.44個百分點和0.65個百分點。截至9月末,中國人壽總資產達2.87萬億元,較去年底增長6.4%。

# 滬指五連漲 上破3400關

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)經過諸多波折後,滬綜指在白酒、券商、鐵路基建等板塊帶動下,昨日終於突破3,400點整數關口,日線亦錄得五連陽。商務部透露,正在研究制定上海自由貿易港區的有關建設方案,上海自貿板塊再度發威,整體升幅達近2%,其中上海物貿漲停,上海臨港漲超9%。

商務部發言人高峰當日表示,商務部正在會同上海市和相關部門研究制定上海自由貿易港區的有關建設方案,與此同時,浙江自貿區也在制定初步建成自由貿易港區先行區方案,將重在推動以油品為核心的大宗商品貿易自由化。下一步,商

務部將會同有關省市和部門,加大力度探索建設自由貿易港。

## 上海自貿板塊整體發威

上海將建自由貿易港區的消息自上周開始發酵,在資本市場一石激起千層浪,正好接棒已漸漸降溫的雄安新區板塊,成為投資者關注焦點。上海自貿板塊昨日早盤起先還低開了近1%,但隨着官方發佈最新進展,立即強勢發力,做多時升近3%。至收市板塊依然領漲兩市,整體升幅為1.7%。

貴州茅台酒價亦突破600元(人民幣,下同),收市大漲6.97%,報605.09元/股,再創歷史新高,至此茅台酒總市值已達到

7,601億元。

## 貴州茅台升近7%創新高

中金分析師邢志稱,高端白酒消費的潛能才剛剛打開;中金對其維持推薦評級,並上調茅台目標價至845元。

截至收市,滬綜指報3,407點,漲10點或0.31%;深成指報11,461點,漲24點或0.21%;創業板指報1,910點,跌2點或0.13%。兩市共成交5,123億元,較前一交易日大幅放量1,229億元。鐵路基建、交運設備、保險、養老金、國產芯片等也升幅居前,租售同權、人腦工程、銀行、共享經濟、中藥、醫療行業則領跌

## 陳爽:悔沒投資螞蟻金服



光大控股首席執行官陳爽。

香港文匯報記者周曉菁攝

香港文匯報訊(記者 周曉菁)光大控股(0165)首席執行官陳爽昨於記者會上表示,去年匯改後外匯管制嚴格,但近期人民幣匯率維穩,相信十九大會一定程度上放寬外匯管制,公司依舊看好海外併購的前景,且十分關注「一帶一路」沿線國家的投資佈局。

## 看好「帶路」沿線投資

陳爽昨指出,人民幣止跌回升,為未來海外併購政策的調整帶來機遇。雖說上半年海外併購有縮水跡象,但國家支持「一帶一路」戰略的實施,鼓勵企業走出去,相信在「一帶一路」沿線,有許多投資和併購的機會和潛力。雖有外匯管制,他認為國家的政策能夠多種多樣,例如讓大型國企的海外機構增資,增加境外人民

幣流動量,幫助人民幣國際化。

他強調,要圍繞「一帶一路」沿線的基建和通訊投資做佈局,這將是最有利的增長點。他還預計,未來一段時間,民間資本會在「一帶一路」的投資中起到關鍵作用。而空中絲綢之路,他也稱「會努力做好」,從未想過退出中國飛機租賃(1848)。

陳爽還主動提及有計劃分拆旗下新加坡半導體器件製造公司,或會明年在港上市,光大持有這間公司逾40%的股份。他個人十分看好中國半導體行業的整體銷售,相信未來五年會有重大突破,「希望光大分到一塊比較大的蛋糕」,回憶當年沒有投資螞蟻金服和京東金融,後悔未能早早投資金融科技行業。

另一邊廂,在上午的投資年會中,陳爽認為人民幣國際化可推動粵港澳大灣區內金融業的發展,原中國銀監會主席劉明康則提議,可在粵港澳大灣區建立監管沙盒,在香港設立「金融科技跨境監管委員會」,負責制定跨境監管的政策和條例。

## 劉明康倡設「大灣區沙盒」

劉明康解釋,監管沙盒不僅可以降低成本提高效率,也能有助於跨境金融發展以及企業創新。在大灣區內,監管沙盒可以為本港與大灣區其他城市,提供深層次交流的平台,令跨境交流形成一種新的機制。

## 萬達網絡發佈飛凡APP全新版本



萬達網絡科技集團總裁曲德君。

香港文匯報上海傳真

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)內地商業競爭日趨白熱化,眾多巨頭尤其重視商業模式的推陳出新。萬達網絡科技集團昨在上海發佈飛凡APP全新產品版本,為用戶度身定製「逛街指南」,引導消費者從單純地線上「買買買」,回歸至線下

「逛逛逛」。

## 望用戶到實體商業「逛街」

萬達網絡科技集團總裁曲德君表示,實體商業數字化是一個過程,經過兩年多的探索,萬達網絡科技集團已經可以走向消費端。

據其透露,此前萬達網絡科技基於應用新科技手段,改造實體商業,構建了會員體系、智能營銷、大數據分析等數字化平台。

迄今為止,飛凡商業聯盟連接了超過6,000個實體商業項目,擁有超過50,000個合作品牌,月度活躍用戶達到千萬量級,具備了進軍消費領域的底層基礎。

隨着線上購物蓬勃崛起,眼下諸多內地商家力主將現實場景搬進APP,萬達卻反其道而行之,反倒聚焦於提升場景體驗,希望用APP大規模引導用戶到實體商業「逛街」。

## 萬科上季淨利潤增30%

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)萬科昨發佈的今年第三季度報告顯示,季內實現營業收入472.9億元(人民幣,下同),歸屬於上市公司股東的淨利潤37.9億元,同比分別增長11.9%和30.1%。前三季度,萬科累計實現營業收入1,171億元,實現歸屬於上市公司股東的淨利潤110.9億元,同比增長34.2%。

## 銷售金額超過2016年全年水平

報告顯示,7月至9月萬科實現銷售面積795.5萬平方米,銷售金額1,189.2億元,同比分別增長36.5%和63.3%。前三季度,萬科累計實現銷售面積2,664.5萬平方米,銷售金額3,961億元,同比分別增長33.8%和50.7%,銷售金額超過2016年全年水平。

由於上半年結算不多,前三季度萬科累計結算面積966.6萬平方米,貢獻營收1,102.3億元,同比分別減少2.7%和1.5%。但房地產業務毛利率同比增加5.43個百分點,為23.35%。

萬科主席、首席執行官郁亮表示,將堅持城市配套服務商戰略,在鞏固住宅開發和物業服務兩大核心業務競爭優勢的基礎上,積極發展長租公寓、商業、物流、度假、養老、教育等業務。

## 楊惠妍五度蟬聯女首富

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊、熊君慧)胡潤研究院昨在上海發佈《2017胡潤女企業家榜》,中國女性企業家表現突出,財富增速不僅達歷史最快水平,且平均財富是十年前的2.8倍。

今次榜單上,碧桂園的楊惠妍第五次成為中國女首富,「觸屏女王」周群飛第二次成為全球白手起家女首富。胡潤表示,中國女企業家在百富榜上地位提升迅速,今年第一次在全球範圍內佔去前五名

的位置。

榜單顯示,今年的上榜門檻比去年提高25%,達100億元(人民幣,下同),是十年前的9倍。

中國女企業家前50名總財富比去年上升43%,達1.2萬億元,平均財富比去年增加48%,達231億元也是歷史最高。來自碧桂園的楊惠妍,因股票大漲財富達1,600億元,繼2014年之後第五次成為中國女首富。