

DOI: 10.12361/2661-3263-06-09-152242

公募REITs对国企融资与资产配置的启示

杨莹

湖南湘投新能源有限公司, 中国·湖南 长沙 410000

【摘要】对于国企而言, 利用公募REITs进行融资和资产配置, 可以在一定程度上解决其在房地产领域所面临的风险集中、资金不足、流动性不足等问题, 同时也能够提高资金回报率和资产配置效率, 而且通过发行公募REITs获得的资金可以用于项目扩张、运营资金、债务偿还等方面, 提高国企的资金回报率和流动性, 减轻财务压力。基于此, 本文就公募REITs对于国企融资与资产配置的启示进行了探究, 以期可以为进一步加强国企房地产投资和运营提供参考。

【关键词】公募REITs; 国企融资; 资产配置

The Enlightenment of Public Offering REITs on Financing and Asset Allocation of State-owned Enterprises

Ying Yang

Hunan Xiangtou New Energy Co., Ltd., Changsha City, Hunan, 410000 China

[Abstract] For state-owned enterprises, using public offering REITs for financing and asset allocation can solve the problems of risk concentration, capital shortage and liquidity shortage in the real estate field to a certain extent, at the same time, it can also improve the rate of return on capital and the efficiency of asset allocation, and the funds obtained by issuing public REITs can be used for project expansion, working capital, debt repayment, etc., improve the return on capital and liquidity of state-owned enterprises, reduce financial pressure. Based on this, this paper probes into the Enlightenment of public offering REITs to the financing and asset allocation of state-owned enterprises, so as to provide reference for further strengthening the real estate investment and operation of state-owned enterprises.

[Keywords] Public offering reits; Financing of state-owned enterprises; Asset allocation

引言

当前, 公募REITs的出现为国企提供了新选择。通过发行公募REITs, 国企可以吸引更多投资者参与并获得融资, 实现资本的多元化来源。同时, 将房地产资产纳入公募REITs可以实现资产的分散配置, 降低风险集中度, 并提高资产配置效率。因此, 还需要国有企业负责人能够充分认识到公募REITs的应用价值, 并提高企业自身融资以及资产配置的效率, 这对促进国有企业的可持续发展也有着十分重要的现实意义。

1 公募REITs概述

公募REITs(Real Estate Investment Trusts)是指公开

募集不动产投资信托基金, 是指将不动产投资组合打包为一个独立的投资基金, 通过证券市场公开募集资金, 由专业的基金管理人进行管理和运营, 并将投资收益按比例分配给投资者的一种投资方式。其基本原理如下: 首先, 公募REITs通过公开向投资者发行基金单位的方式筹集资金, 用于购买和持有具有稳健现金流的不动产资产; 投资者购买基金单位后, 成为基金的股东, 享有相应的收益权和权益; 其次, 公募REITs主要投资于租赁物业, 如商业建筑、办公楼、工业园区等房地产项目, 通过租金和资本增值等方式获得收益; 最后, 公募REITs将所持有房地产资产产生的租金、资本增值等收入减去运营和管理成本后, 分配

给投资者，成为投资者的收益。例如，2021年6月21日，首批9只基础设施公募REITs产品在沪深交易所挂牌上市，标志着中国公募REITs市场正式拉开帷幕。首批上市的REITs产品中，5只于上交所发行，4只于深交所发行，网下平均有效认购近8倍，网上募集首日金额逾314亿元，公众投资者有效认购比例最低1.76%，市场反馈热烈。2021年10月底，9只公募REITs相继披露三季报，各REIT收入、净利润及经营活动产生的现金流量净额基本符合评估预期，REITs底层资产运营稳健。

2 公募REITs在国内发展现状及新能源产业行业前景

2.1 发展现状

自2014年中国证券监督管理委员会（CSRC）推出试点业务以来，公募REITs市场已经取得了一些进展，国内已经有多家主体获得了公募REITs产品的发行批文，并开始了在市场上的运作。例如，2019年上海实施了公募REITs试点，发行了首批公募REITs基金，今年，北京、广州、深圳等城市的多个项目也在筹备公募REITs发行，国家也出台了一系列鼓励和支持公募REITs发展的政策措施明确了公募基金投资房地产及不动产证券的准入条件和投资管理要求，为公募REITs的发展提供了规范和引导。然而与其他发达国家相比，国内的公募REITs市场仍处于相对初级的阶段，在发展过程中还面临诸多挑战，比如市场监管不够完善，目前相关监管政策和规定还较为初级，对于公募REITs的发行、运作、投资和退出等环节并没有明确的指导和规范，因此为了确保市场的健康发展，需要建立更加完备的监管框架，明确监管职责、加强市场监管、提高信息披露的透明度等。

2.2 公募REITs在新能源产业行业的应用前景

随着低碳经济和可持续发展的重要性日益凸显，国内政府对新能源产业的支持力度不断加大，该行业已经取得了显著的进展。2021年7月2日，国家发展改革委公布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（“958号文”），明确将包括风电、水电在内的清洁能源基础设施纳入试点行业范围。风电、水电等清洁能源基础设施具备运营稳定、盈利能力较强的特点，现金流稳定，非常符合公募REITs对底层资产现金流及经营情况的要求。结合我国到2030年非化石能源的一次

能源消费比重重要达到25%左右的总体要求，风电、太阳能总装机容量可达12亿千瓦以上，融资需求巨大。公募REITs作为一种能够集中投资优质资产且适用于不同行业的投资工具，可以为新能源产业提供资金来源，并促进该行业的发展，其主要是通过建设、收购和运营可再生能源发电项目，实现对该行业的资金投入和运营，从而推动新能源的发展和利用。此外，公募REITs还可以为新能源产业提供资本市场的融资平台，提高企业的融资能力，支持其技术研发、产业升级和市场拓展。电力企业2020年股权融资规模仅7亿元，同时国企杠杆率考核限定负债提升空间，急需打开不提升杠杆的融资渠道。

比如，中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金的两支清洁能源基础设施公募REITs，其入池资产为位于江苏省盐城市滨海县的滨海海上风电项目，装机容量合计500MW，资产评估价值71.65亿元，发行规模78.40亿元，为国家电投引入权益资金47.51亿元、可支持扩大投资规模约238亿元。国家电投新能源公募REIT在运用回收资金投资建设新能源项目的同时，还可在上市后充分发挥扩募机制的作用，持续装入优质新能源资产进行扩募，实现‘建、管、融、退’全周期运营机制，树立了新能源REITs标杆，具有重要的示范意义。在当前电力能源行业处于绿色转型高速发展期的背景下，新能源项目投资需求巨大，发电企业普遍存在新建新能源项目资金需求、亟需盘活存量资产。通过发行新能源公募REITs可以在给投资人带来优质公募REITs产品的同时盘活企业优质存量新能源基础设施，显著提升重资产流动性。原始权益人获得的净回收资金将用于更多新能源基础设施项目的投资建设，从而带动清洁能源规模化发展、加速我国能源行业绿色转型。假设未来每年新能源REITs发行为电力行业引入净回收资金100亿元，按照电力行业传统“20%资本金+80%负债”的投融资结构，预计可以每年撬动约500亿元的资金，可有效拓宽发电企业新建新能源项目的资金来源，对我国能源结构绿色转型具有重要意义。

3 公募REITs对国企融资的启示

3.1 多元化融资渠道

相比传统的融资方式，公募REITs通过发行权益份额来吸引资金，包括个人投资者和机构投资者。这为国企融资

提供了更广泛的资金来源,提高了融资的灵活性和多样性,国企可以通过将其拥有的不动产纳入公募REITs的资产组合中,借此获得融资的资金,这种方式使得国企可以利用不动产所带来的收益进行融资,避免了单一依赖传统银行贷款和债券发行的风险。另外,公募REITs还提供了资本市场的机会,公募REITs作为证券的形式,在资本市场上进行发行和交易,为国企提供了更好的资本运作平台,国企可以通过公募REITs来获得更广泛的投资者参与和更多的资本支持,将资产价值最大化。通过搭建公募REITs、类REITs和Pre-REITs相互衔接、互为补充、全品类全周期覆盖的创新资产盘活模式和投融资体系,可以打造“上市公司+公募REITs”双资本运作平台,通过逐步构建多层次、多渠道的资本运作体系,有力支持未来高质量发展。

3.2提高资金回报率

公募REITs通过将不动产打包成资产组合,形成证券化的产品进行公开发售,从而吸引投资者对其进行投资,这种方式可以将不动产资产变成流动性更高、回报率更高的证券化工具,从而提高资金回报率,促进资金回流。在国有企业的经营发展中可以发现,提高资金回报率可以显著降低国企的融资成本,这是因为公募REITs吸引了广泛的资金来源和更多的投资者参与,因此可以在资金回报率的前提下降低融资成本,而且还可以增加国企自有资金的价值,使其能够更好地应对经营风险和市场变化。

4 公募REITs对国企资产配置的启示

4.1优化资产组合

公募REITs通过将不同类型的不动产资产打包成组合,并通过公募REITs的发行进行整合,国企可以将零散的不动产资产转化为集中的证券化资产组合,这样可以方便国企可以更好地管理和配置其不动产资产,减少冗余和低效的资产持有。由于国有企业涉及到资产类型比较多,数量较大,因此还可以利用公募REITs帮助国企实现资产的分类和定位,有助于国有企业根据不同的不动产特性和市场需求,将不同类型的不动产资产划分到不同的公募REITs产品中,比如可以将商业不动产和住宅不动产划分到不同的REITs产品中,以满足不同类型投资者的需求,以此可以确保国企的不动产

资产能够更好地得到市场的认可和定价,进一步提升其价值和回报。

4.2提高资产流动性

在国有企业的经营发展中可以发现,不动产的交易过程繁琐且周期较长,因此传统的不动产的持有者往往是不容易转让的,而通过公募REITs就可以将不动产转化为可交易的证券,使得投资者可以更容易地买卖这些证券,实现对不动产价值的变现,因此可以有有效的提高资产的流动率,这种流动率还能够提高国有企业的资金的筹集能力,国企可以根据市场需求和资产组合的调整,随时买入和卖出公募REITs股份,可以将其不动产的价值更快速地变现,实现对资产的及时调整和优化配置,从而吸引更多的投资者。

5 结语

综上所述,公募REITs可以帮助国企更好地利用公募REITs进行融资和资产配置,改善财务状况、优化资本结构,提高盈利能力。本次研究的成果还可以为相关政策的制定和市场发展提供有益的参考和指导,进而促进公募REITs市场的健康、稳定和可持续发展。

参考文献:

- [1] 高国华. 稳健起步 御风而行——2021年公募REITs上市回顾与2022年展望[J]. 债券, 2022 (04): 51-54.
- [2] 刘桐君. 基础设施公募REITs的交易结构设计[J]. 中国经贸导刊(中), 2021 (03): 97-100.
- [3] 周晓梦. 商业银行参与公募REITs可行路径探讨[J]. 现代金融导刊, 2021 (03): 68-71.
- [4] 吴则昊. 浅析REITs试点对建筑企业的影响[J]. 西部财会, 2022 (01): 45-47.
- [5] 卢明湘. 公募REITs起航对资产评估的机遇和挑战[J]. 中国资产评估, 2021 (12): 11-16.
- [6] 李淑弘. 中国公募REITs税收问题及对策探讨[J]. 全国流通经济, 2022 (13): 152-155.

作者简介:

杨莹(1990.9.15-),女,汉,本科,湖南衡阳,中级会计师,研究方向:财务数字化转型、资金管理方向、公募基金发债、公募REITs、股权融资。