

公募 REITs 在国有企业资产管理中的应用与探索

程晓虹

杭州市钱江新城投资集团有限公司 310000

【摘要】本文深入探讨了公募 REITs 在国有企业资产管理中的应用。首先介绍了公募 REITs 的概念、特点及发展现状，分析了国有企业资产管理面临的挑战和需求。接着详细阐述了公募 REITs 在国有企业资产盘活、优化资本结构、提升运营效率等方面的积极作用，并结合实际案例进行剖析。同时，也指出了国有企业应用公募 REITs 过程中可能遇到的风险与问题，如市场波动风险、资产权属复杂等。最后，针对这些问题提出了相应的对策建议，旨在为国有企业更好地利用公募 REITs 提升资产管理水平提供参考，促进国有企业高质量发展。

【关键词】公募REITs；国有企业资产管理；应用与探索

Application and Exploration of Publicly Offered REITs in Asset Management of State owned Enterprises

Cheng Xiaohong

Hangzhou Qianjiang New City Investment Group Co., Ltd. 310000

【Abstract】 This article explores in depth the application of public REITs in asset management of state-owned enterprises. Firstly, the concept, characteristics, and current development status of public REITs were introduced, and the challenges and needs faced by state-owned enterprise asset management were analyzed. Then, the positive role of public REITs in revitalizing state-owned enterprise assets, optimizing capital structure, and improving operational efficiency was elaborated in detail, and analyzed with practical cases. At the same time, it also pointed out the risks and problems that state-owned enterprises may encounter in the process of applying public REITs, such as market volatility risk and complex asset ownership. Finally, corresponding countermeasures and suggestions were proposed to address these issues, aiming to provide reference for state-owned enterprises to better utilize public REITs to improve their asset management level and promote high-quality development of state-owned enterprises.

【Key words】 public REITs; Asset management of state-owned enterprises; Application and Exploration

引言

随着我国经济的不断发展和金融市场的日益完善,国有企业在国民经济中的地位愈发重要。资产管理作为国有企业运营的关键环节,对于企业的可持续发展起着决定性作用。传统的国有企业资产管理模式面临着诸多挑战,如资产流动性不足、资本结构不合理等。公募 REITs (Real Estate Investment Trusts, 房地产投资信托基金) 作为一种创新的金融工具,为国有企业资产管理带来了新的思路和机遇。通过发行公募 REITs, 国有企业可以将优质不动产资产证券化,实现资产的有效盘活和价值提升,优化企业的财务状况和运营效率。因此,深入研究公募 REITs 在国有企业资产管理中的应用具有重要的现实意义。

1 公募 REITs 概述

(一) 公募 REITs 的概念

公募 REITs 是一种通过发行受益凭证汇集投资者资金,由专门的管理机构进行房地产投资经营管理,并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种信托基金。它主要投资于商业地产、基础设施等不动产领域,通过租金收入、资产增值等方式获取收益,并以分红的形式回报投资者。

(二) 公募 REITs 的特点

收益相对稳定: 由于其主要投资于成熟的不动产项目,有较为稳定的租金或收费现金流,能够为投资者提供相对稳定的分红收益。

流动性强: 区别于传统的不动产投资,公募 REITs 在

证券市场上交易,投资者可以像买卖股票一样方便地买卖 REITs 份额,大大提高了资产的流动性。

分散投资风险: REITs 通常投资于多个不同类型、不同地区的不动产项目,通过多元化投资分散了单一不动产投资的风险。

专业管理: 由专业的基金管理公司负责 REITs 的运营管理,这些公司拥有丰富的不动产投资和管理经验,能够提高资产运营效率。

(三) 我国公募 REITs 的发展现状

自 2020 年我国正式启动基础设施公募 REITs 试点以来,市场取得了显著进展。截至目前,已经有多只公募 REITs 成功发行上市,涵盖了产业园区、仓储物流、收费公路、污水处理等多个基础设施领域。这些项目的成功发行不仅为投资者提供了新的投资渠道,也为相关企业的资产盘活和项目融资提供了有力支持。随着政策的不断完善和市场的逐步成熟,我国公募 REITs 市场有望迎来更广阔的发展空间。

2 国有企业资产管理面临的挑战与需求

(一) 面临的挑战

资产流动性不足: 国有企业拥有大量的不动产资产,如厂房、仓库、商业物业等,但这些资产大多处于静态持有状态,流动性较差。一旦企业面临资金紧张或战略调整,难以快速将这些资产变现。

资本结构不合理: 部分国有企业过度依赖债务融资,资产负债率较高,财务风险较大。同时,权益性资本占比较低,不利于企业的长期稳定发展。

运营效率有待提高: 一些国有企业在不动产资产管理方面存在管理粗放、专业化程度不高的问题,导致资产运营成本较高,租金收入不稳定,资产增值潜力未能充分发挥。

(二) 资产管理的需求

资产盘活需求: 国有企业需要寻找有效的途径将闲置或低效的不动产资产转化为流动性较强的资金,以满足企业的资金需求和战略布局调整。

优化资本结构需求: 通过引入权益性资金,降低企业的资产负债率,改善资本结构,增强企业的抗风险能力。

提升运营效率需求: 借助专业的资产管理机构和先进的管理理念,提高不动产资产的运营管理水平,增加资产收益,实现资产的保值增值。

3 公募 REITs 在国有企业资产管理中的应用优势

(一) 助力资产盘活

国有企业可以将符合条件的不动产资产注入公募 REITs,通过证券化的方式将资产转化为可在市场上交易的份额,从而快速实现资产的盘活,回笼资金。例如,某国有企业拥有一处闲置的产业园区,通过发行公募 REITs,将该园区资产打包上市,吸引了众多投资者参与,成功将原本闲置的资产转化为大量现金,为企业的其他项目投资和发展提供了资金支持。

(二) 优化资本结构

发行公募 REITs 属于权益性融资,国有企业通过这种方式可以增加权益资本的比重,降低资产负债率。同时,REITs 的资金来源广泛,包括个人投资者、机构投资者等,有助于国有企业拓宽融资渠道,优化融资结构。以某大型国有企业为例,在发行公募 REITs 后,企业的资产负债率明显下降,财务状况得到显著改善,进一步增强了企业的融资能力和市场竞争力。

(三) 提升运营效率

公募 REITs 的运作需要专业的资产管理团队,他们具备丰富的行业经验和先进的管理理念。国有企业将资产委托给这些专业团队管理,可以借鉴其先进的运营管理模式,提高资产的运营效率。比如,在商业物业的运营中,专业团队通过精准的市场定位、合理的租户组合和高效的物业管理,能够有效提高租金收入和物业的市场价值。

(四) 促进战略转型

国有企业可以利用公募 REITs 回笼的资金,加大对新兴产业、战略项目的投入,推动企业的战略转型。例如,某传统制造业国有企业通过发行公募 REITs 盘活了部分老旧厂房资产,将所得资金用于新能源汽车研发和生产项目,实现了企业从传统制造业向新兴产业的转型,提升了企业的未来发展潜力。

4 公募 REITs 在国有企业资产管理中的应用案例分析

(一) 案例背景

某公司是一家大型国有综合性企业,旗下拥有多个产业园区、物流仓库等不动产资产。随着市场环境的变化和企业战略的调整,企业面临着资产流动性不足、资本结构有待优化等问题。为了解决这些问题,企业决定尝试运用公募

REITs 进行资产管理。

（二）操作过程

资产筛选与评估：企业对旗下的不动产资产进行全面梳理和评估，选择了位于核心区域、运营状况良好、现金流稳定的几个产业园区和物流仓库作为基础资产。聘请专业的资产评估机构对这些资产进行评估，确定其市场价值和未来现金流预测。

设立专项计划：与证券公司合作设立专项资产管理计划，作为公募 REITs 的载体。将选定的不动产资产注入专项计划，并完成相关的产权变更手续。

发行与上市：由基金管理公司负责公募 REITs 的发行工作，制定合理的发行价格和份额数量。通过证券市场向公众投资者发售 REITs 份额，成功募集资金。之后，REITs 在证券交易所上市交易。

5 国有企业应用公募 REITs 面临的风险与问题

（一）市场波动风险

公募 REITs 的价格会受到宏观经济形势、利率变动、房地产市场波动等多种因素的影响。如果市场出现不利变化，REITs 的价格可能下跌，导致投资者收益受损，同时也会影响国有企业的融资效果和资产价值。

（二）资产权属复杂问题

部分国有企业的不动产资产可能存在权属不清、历史遗留问题较多等情况。在将这些资产注入公募 REITs 时，需要耗费大量的时间和精力来解决权属问题，否则可能会引发法律纠纷，影响 REITs 的发行和运营。

（三）信息披露与监管要求严格

公募 REITs 作为公开募集的金融产品，受到严格的信息披露和监管要求。国有企业需要及时、准确地披露资产运营情况、财务状况等信息，这对企业的信息管理和合规运营能力提出了较高的要求。一旦信息披露不规范或违规，可能会面临监管处罚，损害企业声誉。

（四）投资者认知与市场接受度问题

目前，我国投资者对公募 REITs 的认知程度相对较低，市场接受度有待提高。部分投资者对 REITs 的收益模式、风险特征等了解不够深入，可能会影响 REITs 的发行规模和市场流动性。

6 应对策略与建议

（一）加强风险管理

国有企业在运用公募 REITs 进行资产管理时，加强风险管理至关重要。首先，需构建一套完善且全面的风险管理体系。这一体系应涵盖风险识别、评估、预警以及应对等各个环节，形成一个闭环的管理流程，确保对各类风险进行全方位把控。

密切关注宏观经济形势和市场动态是风险管理的关键前提。宏观经济的起伏、货币政策的调整以及行业竞争格局的变化等，都会对公募 REITs 的市场表现产生深远影响。国有企业应组建专业的研究团队，或者借助外部专业咨询机构的力量，对宏观经济数据、政策导向以及行业趋势进行深入分析和解读，以便提前察觉潜在的风险因素。

对市场波动风险进行实时监测和评估是风险管理的核心任务。通过建立科学合理的风险指标体系，运用先进的数据分析技术和模型，对 REITs 价格的波动情况、资产组合的风险暴露程度等进行动态跟踪和量化评估。一旦发现风险指标超出预设的阈值，能够迅速发出预警信号，为企业决策提供有力支持。

为降低市场波动对 REITs 价格和企业收益的影响，国有企业可采取一系列有效的风险应对措施。合理配置资产是其中的重要手段之一，通过将资金分散投资于不同类型、不同地域、不同行业的不动产项目，降低单一资产或行业带来的风险集中度。此外，套期保值也是一种常用的风险管理工具，企业可以利用金融衍生品市场，如期货、期权等工具，对市场波动风险进行对冲，锁定预期收益，减少不确定性带来的损失。通过这些综合措施，国有企业能够在复杂多变的市场环境中，有效抵御市场波动风险，保障公募 REITs 项目的稳健运行和企业收益的稳定性。

（二）妥善解决资产权属问题

在推进公募 REITs 项目的进程中，资产权属问题是不容忽视的关键环节，它直接关系到项目能否顺利落地并持续稳定运营。国有企业必须高度重视，对拟注入资产的权属展开全面、细致的清查和梳理工作。

这一清查梳理过程需要严谨且深入。从资产的初始购置合同、产权登记文件，到后续可能涉及的改扩建、转让、抵押等相关协议和记录，都要进行逐一核对和审查。不仅要确保资产的所有权归属明确无误，还要理清与之相关的各种权益和义务关系，包括但不限于土地使用权、租赁权、担保责任等。任何一个细微的权属瑕疵都可能在项目推进过程中引发重大问题，因此必须做到不留死角、不遗漏任何关键信息。

积极与相关部门沟通协调是解决产权归属问题的重要途径。由于国有企业的资产往往涉及多个政府部门的管理和审批,如国土、规划、建设、税务等,在处理历史遗留问题时,需要与这些部门保持密切的联系和良好的互动。主动向各部门汇报资产的实际情况,寻求专业的指导和支持,共同研究解决方案。在沟通协调过程中,要秉持依法依规的原则,严格按照国家法律法规和政策要求,办理各项手续,确保问题的解决合法合规,经得起时间和法律的检验。

只有确保产权归属清晰、合法合规,才能为 REITs 的顺利发行和运营奠定坚实的基础。清晰的权属关系能够增强投资者对项目的信心,减少因权属纠纷引发的法律风险和市场不确定性。同时,合法合规的资产注入也有助于保障 REITs 项目在后续运营过程中的稳定性和可持续性,避免因权属问题导致的项目中断或损失,为国有企业借助公募 REITs 实现资产管理目标创造有利条件。

(三) 强化信息披露与合规运营

在公募 REITs 的运作框架下,强化信息披露与合规运营是国有企业必须坚守的重要准则,这不仅关乎企业自身的信誉和形象,更是保障投资者权益、维护市场秩序的必然要求。

企业要建立健全一套科学、严谨的信息披露制度。明确信息披露的内容范围,除了基本的财务报表、资产运营数据等常规信息外,还应涵盖项目重大决策、风险因素、关联交易等对投资者决策有重大影响的信息。详细规定信息披露的流程,从信息的收集、整理、审核到最终发布,每个环节都要有明确的责任人和时间节点,确保信息传递的高效性和准确性。同时,清晰界定信息披露的责任主体,让每一位涉及信息披露工作的人员都清楚知晓自己的职责和义务,避免出现推诿扯皮现象。

确保信息披露的及时性、准确性和完整性是信息披露制度的核心要求。及时性要求企业在规定的时间内,将重要信息第一时间传达给投资者,使他们能够及时了解项目的最新

动态,做出合理的投资决策。准确性强调信息的真实可靠,杜绝虚假陈述和误导性信息,保证投资者依据准确的数据和事实进行判断。完整性则要求企业不隐瞒、不遗漏任何关键信息,全面展示项目的全貌,让投资者能够充分了解投资项目的风险与收益特征。

加强内部合规管理同样不可或缺。定期开展自查自纠工作,通过内部审计、专项检查等方式,对企业的运营活动进行全面审视,查找是否存在违反法律法规、监管要求以及企业内部规章制度的行为。建立健全违规问责机制,对发现的违规行为严肃处理,追究相关责任人的责任,形成有效的威慑力。严格遵守相关法律法规和监管要求,积极主动地适应不断变化的监管环境,及时调整企业的运营策略和管理流程,确保企业的一切活动都在合法合规的轨道上进行,避免因违规行为而遭受监管处罚,损害企业的声誉和利益,为公募 REITs 项目的健康发展营造良好的内部环境。

结语

公募 REITs 作为一种创新的金融工具,为国有企业资产管理提供了新的途径和方法。通过应用公募 REITs,国有企业能够有效盘活资产、优化资本结构、提升运营效率,促进企业的战略转型和可持续发展。然而,在应用过程中,国有企业也面临着市场波动风险、资产权属复杂等诸多问题。因此,国有企业需要充分认识到这些风险和问题,采取有效的应对策略,加强风险管理、解决资产权属问题、强化信息披露与合规运营、加强投资者教育与市场推广等。只有这样,才能更好地发挥公募 REITs 在国有企业资产管理中的积极作用,实现国有企业资产的保值增值和高质量发展。随着我国公募 REITs 市场的不断发展和完善,相信未来会有更多的国有企业借助这一工具提升自身的资产管理水平,为国民经济的发展做出更大贡献。

参考文献

- [1]浅谈建立国有企业和谐党群关系的新思路. 张燕.中国盐业, 2014 (23)
- [2]国有企业党建引领青年人才培养措施——以某国有企业为例. 王丽.云南电业, 2024 (10)
- [3]强化国有企业纪检监察质效的对策建议. 贾学谦.当代电力文化, 2024 (10)