

中国证券监督管理委员会天津监管局
中共天津市委金融委员会办公室
天津市发展和改革委员会
天津市人民政府国有资产监督管理委员会

津证监函〔2024〕165号

关于利用交易所债券市场工具盘活存量资产的通知

各有关单位：

为进一步发挥交易所债券市场功能，充分运用 REITs、ABS 等工具盘活存量资产、扩大有效投资，现就有关事项通知如下：

一、REITs、ABS 对支持盘活存量资产具有重要作用

基础设施建设投资具有资金投入量大、回收周期长等特点，主要依赖信贷和债券融资，形成了重资产、高杠杆、低周转的特征。REITs 是权益融资工具，通过将基础设施资产转让至公募基金，可以提前回收底层资产资金，为早期投资提供退出渠道，降低企业杠杆率，回收的资金以项目资本金的方式投资新项目建设，带动形成良好的投资循环。截至 3 月末，全国共发行 35 只首发和 4 只扩募公募 REITs 项目，募集资金 1156 亿元，回收资金带动新项目投资 6867 亿元，资产类型包括收

费公路、产业园区、保障性租赁住房、消费、能源、仓储物流、生态环保等基础设施。

ABS 是以基础资产所产生的现金流为偿付支持而发行的证券。企业通过发行 ABS，可以将基础资产未来的现金流提前变现获得融资，拓宽企业融资渠道，提高资金周转率，开展新的有效投资。截至 3 月末，交易所市场 ABS 产品存量规模超 2 万亿元，盘活资产类型包括基础设施、商业不动产、债权、无形资产、未来经营收入等各类基础资产。

各市场主体要结合自身实际和融资需求，加强对 REITs、ABS 等工具的理解和运用，助力企业盘活存量资产和实现高质量发展。

二、积极利用 REITs、ABS 工具盘活存量资产

企业拥有交通、能源、市政、生态环保、仓储物流、园区、保障性租赁住房、水利、旅游、消费等基础设施项目，符合公募 REITs 发行条件的，可以发行公募 REITs。暂不符合公募 REITs 发行条件的，可以发行类 REITs、CMBS 或未来经营收入类 ABS。已发行上市的公募 REITs 项目，应积极开展扩募，置入更多符合条件的基础设施资产。正在建设中的基础设施项目，可以按照公募 REITs 标准开展规划建设运营，待符合条件后发行公募 REITs。企业拥有酒店、写字楼等商业不动产项目的，可以发行类 REITs 或 CMBS。企业拥有著作权、专利权、商标权等知识产权无形资产的，可以发行知识产权 ABS。企业拥有应收账款（含核心企业供应链应收款）、融资租赁债权、小额贷款债权、企业融资债权等债权的，可以发行应收账款、供

应链、融资租赁等债权类 ABS。

三、及时报送融资需求

请各有关单位及时学习了解 REITs、ABS 等工具的政策法规、品种类型、发行条件等内容，摸排发行 REITs、ABS 等产品的需求。请相关企业于 4 月 22 日 17:00 前扫描附件 2 的二维码，填写并提交调查问卷。针对有盘活存量资产和债券融资需求的企业，有关部门将一企一策有针对性做好支持服务。

- 附件：1. REITs、ABS 等交易所债券市场融资工具介绍
2. 盘活存量资产需求调查问卷



2024 年 4 月 17 日

(联系人：孙芬；联系电话：23301717)

附件 1

REITs、ABS 等交易所债券市场融资工具介绍

一、基础设施 REITs

（一）相关规则

1. 《中国证监会 国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）

2. 《国家发展改革委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》（发改投资〔2021〕958号）

3. 中国证监会《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》

4. 《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）

（二）定义

基础设施 REITs 是指依法向社会投资者公开募集资金形成基金财产，通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目，由基金管理人等主动管理运营上述基础设施项目，并将产生的绝大部分收益分配给投资者的标准化金融产品。

（三）品种

基础设施 REITs 试点行业包括：

1. 交通基础设施
2. 能源基础设施
3. 市政基础设施
4. 生态环保基础设施
5. 仓储物流基础设施
6. 园区基础设施
7. 新型基础设施
8. 保障性租赁住房
9. 其他基础设施领域：

（1）具有供水、发电等功能的水利设施；

（2）自然文化遗产、国家 AAAAA 级旅游景区等具有较好收益的旅游基础设施。

10. 消费基础设施

二、ABS

（一）相关规则

1. 《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（证监会公告〔2014〕49号）

2. 《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第2号——大类基础资产》（上证发〔2022〕165号）

3. 《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第4号——特定品种资产支持证券》（上证发〔2022〕167号）

（二）定义

资产支持证券（ABS），是指以基础资产所产生的现金流为偿付支持，通过交易结构设计等方式进行信用增级，在此基础上所发行的证券。

（三）品种

1. 大类基础资产

（1）债权类 ABS

应收账款（含核心企业供应链应收款等）

融资租赁债权

小额贷款债权

企业融资债权

商业物业抵押贷款（CMBS）

（2）类 REITs

通过交易安排实现对基础资产（不动产项目）的直接或间接控制。

（3）未来经营收入类 ABS

基础资产为燃气、供电、供水、供热、污水及垃圾处理等市政设施，公路、铁路、机场等交通设施，教育、健康养老等公共服务产生的收入。

2. 特定品种 ABS

（1）绿色（含碳中和、蓝色）ABS

（2）低碳转型 ABS

（3）乡村振兴 ABS

（4）“一带一路” ABS

（5）科技创新 ABS

(6) 住房租赁（含保障性租赁住房）ABS

(7) 知识产权 ABS

三、公司（企业）债券

（一）相关规则

1. 《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令第 222 号）
2. 《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》（上证发〔2023〕168 号）
3. 《上海证券交易所信用保护工具交易业务指引（2022 年修订）》（上证发〔2022〕110 号）

（二）定义

公司债券，是指公司依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券。

企业债券，是指募集资金投向符合国家宏观调控政策和产业政策的项目建设的公开发行公司债券。

信用保护工具，是指信用保护卖方和信用保护买方达成的，约定在未来一定期限内，信用保护买方按照约定的标准和方式向信用保护卖方支付信用保护费用，由卖方就约定的一个或多个参考实体或其符合特定债务种类和债务特征的一个或多个、一类或多类债务向买方提供信用风险保护的金融工具。

（三）品种

1. 公司债券

（1）公开发行公司债券

（2）非公开发行公司债券

2. 企业债券

资金跟着项目走，支持国家重大战略、重大项目建设。

3. 专项品种公司债券

(1) 绿色（含碳中和、蓝色）公司债券

(2) 低碳转型公司债券

(3) 科技创新公司债券

(4) 乡村振兴公司债券

(5) “一带一路”公司债券

(6) 纾困公司债券

(7) 中小微企业支持债券

4. 信用保护工具

(1) 信用保护合约：由交易双方签署，不可转让。

(2) 信用保护凭证：由凭证创设机构（符合条件的金融机构、信用增进机构等）创设，根据凭证所载条款向凭证持有人提供信用保护，并可以通过交易所系统转让。

交易所市场信用保护工具作为支持民企发债的信用衍生产品，在拓宽民企债券融资渠道、降低融资成本、引导投资者预期等方面发挥了积极作用。

附件 2

盘活存量资产需求调查问卷

各有关企业：

为了解企业盘活存量资产需求，支持符合条件的企业利用 REITs、ABS 等交易所债券市场工具盘活存量资产，开展本次调查工作。现诚邀企业填写调查问卷，请于 4 月 22 日 17: 00 前完成提交，感谢配合！

1. 企业名称 [填空题] *

2. 企业类别 [多选题] *

上市公司（沪深北交易所）

三板挂牌公司

公司（企业）债券发行人

ABS 原始权益人

拟上市公司

上市后备企业

其他 -----

3. 企业有哪些需要盘活的资产？（如有） [多选题、填空题]*

基础设施资产（交通、能源、市政、生态环保、仓储物流、

产业园区、保障性租赁住房、信息网络、水利、旅游、百货商场、购物中心、农贸市场、酒店、写字楼等), 请填写具体资产: -----

无形资产(如著作权、专利权、商标权等知识产权), 请填写具体资产: -----

债权资产(如应收账款(含核心企业供应链应收款)、融资租赁债权、小额贷款债权、企业融资债权等), 请填写具体资产: -----

其他, 请填写具体资产: -----

无

4. 企业是否有利用 REITs、ABS 等融资工具盘活存量资产的需求 [单选题] *

有

无。若有尚未盘活的资产, 但无盘活需求, 请写明原因:

5. 若有盘活存量资产需求, 计划发行什么产品(如有) [多选题、填空题]

(1) REITs (请勾选以下基础设施类型, 并填写具体资产名称)

交通基础设施(收费公路、铁路、机场、港口等), 资产名称: -----

能源基础设施(风电、光伏发电、水力发电、天

然气发电等), 资产名称: -----

市政基础设施(供水、供电、供气、供热项目、停车场项目等), 资产名称: -----

生态环保基础设施(污水垃圾处理等), 资产名称: -----

仓储物流基础设施(提供物品存储服务并收费的仓库等), 资产名称: -----

园区基础设施(产业园区、工业厂房等), 资产名称: -----

新型基础设施(数据中心、人工智能、5G、物联网、工业互联网、宽带网络、智能交通、智慧能源、智能城市等项目), 资产名称: -----

保障性租赁住房, 资产名称: -----

水利设施, 资产名称: -----

旅游基础设施(自然文化遗产、AAAAA级旅游景区), 资产名称: -----

消费基础设施(百货商场、购物中心、农贸市场等), 资产名称: -----

其他_____

(2) ABS(请勾选以下产品类型, 并填写对应的具体资产名称)

类REITs(基础设施、商业不动产等), 资产名称: -----

商业物业抵押贷款ABS(酒店、商场、写字楼等)

具有稳定现金流的商业物业), 资产名称: -----

知识产权 ABS, 资产名称: -----

应收账款 ABS (含核心企业供应链应收款), 资产名称: -----

融资租赁债权 ABS, 资产名称: -----

小额贷款债权 ABS, 资产名称: -----

企业融资债权 ABS, 资产名称: -----

未来经营收入类 ABS (燃气、供电、供水、供热、污水及垃圾处理等市政设施; 公路、铁路、机场等交通设施; 教育、健康养老等公共服务), 资产名称: -----

6. 企业是否有发行债券融资需求 (续发债券无需填写) [多选题] *

普通公司债券

企业债券, 对应的项目: -----

科技创新公司债券

绿色 (含碳中和、蓝色) 公司债券

低碳转型公司债券

乡村振兴公司债券

“一带一路” 公司债券

纾困公司债券

中小微企业支持债券

其他 _____

无发行债券融资需求

7. 若计划发行公司债券，有无担保、增信需求 [单选题] *

有，担保增信方名称：_____

无

8. 企业盘活存量资产、利用交易所债券市场融资存在的困难或问题（如有） [填空题]

9. 企业其他需求（如有） [填空题]

10. 意见建议（如有） [填空题]

11. 企业联系人：-----，联系电话：----- [填空题]

*

请扫描二维码进行问卷填写：

