

# 小镇投融资模式百花齐放 产融结合基金更受青睐

■ 本报记者 朱虹

PPP模式、产业基金、银行贷款、发行债券、资本证券化(ABS)……特色小镇投融资模式呈现出百花齐放的局面。哪一种模式最适合特色小镇发展?后续资金如何解决?专家分析,在特色小镇的建设中,再好的产业模式也必须依托于有效的投融资才能落地,产业规划与投融资规划必须并行。如果小镇有好的资源基础、产业基础和开发架构,资金自然会持续投入。

## 小镇投融资 “百花齐放”

在特色小镇的建设中,再好的产业模式也必须依托于有效的投融资才能落地,产业规划与投融资规划必须并行。

四川金杯集团总裁周进对《中国企业报》记者表示,作为“智慧生命小镇”的建设运营方,他们在融资方面吸收了各方面的资金。一是与地方政府进行特色小镇建设的合作,地方政府在资金方面给予了一些支持;二是与一些专业的金融机构合作,进行融资;三是与地

方政府合作一起建立了一些特色小镇产业发展基金。

“此外,我们还吸收了一些社会资本,这些社会资本也是看好康养旅游产业发展的前景,愿意与我们进行广泛的合作。”周进补充道。

西北工业大学正在打造“翱翔小镇”,西北工业大学资产经营管理有限公司总经理助理杨本昭告诉记者,“翱翔小镇”项目的融资拟定是由政府出资一部分,企业再出资一部分的模式。

“华福幸福此前与河北省固安县政府签订了综合性园区合作开发协议,创立了房地产行业PPP模式的先河。南京空港特色小镇就是华夏幸福以PPP模式来开发建设和运营的,总投资金额达80亿元。”申万宏源专家王胜指出。

东兴证券房地产行业首席研究员郑闵钢表示,西湖云栖小镇采用了政府主导、民企引领、创业者为主体的模式,充分尊重了市场力量的作用。与一些地方政府“大包大揽”的思路不同,浙江省政府更倾向于以FOF(基金中的基金)模式撬动社会资本,发挥社会资本主观能动性的工作思路,而这也成为特色小镇能

否成功的关键。

## 基金与股权投资模式 更受青睐

对于上述多种投融资模式,中国城市发展研究院投资部主任刘澄向记者表示,特色小镇融资模式有很多种形式,不同的模式实质上对应了不同的投融资主体和特色小镇建设过程中的不同阶段。PPP模式主要适用于基础设施和公用事业。发债则需要根据特色小镇的具体经营项目和财务稳健程度择机发行。

那么,什么样的投融资模式最受小镇青睐?什么样的特色小镇又容易得到资金支持呢?

“作为小镇建设者来说,我们较为欢迎产融结合的产业化类型基金,因为不同于一般金融机构侧重对资金回报感兴趣,我们比较欢迎更注重产业持续化发展的基金,这就需要有一个长线的产业培育理念,而不只关注短线投资回报。”周进坦言。

“因为特色小镇建设的周期较长,一般最少为五至十年,所以一定要有中长线的稳定资本投入才能够成行。”周进分析,“目前,

我国特色小镇市场还处于培育和发展的过程当中。对于特色小镇建设者来说,相比PPP模式、银行贷款、社会资本投入等形式,一些基金的模式和股权投资的模式,更为受到小镇建设方青睐。”

据记者了解,全国首只以特色小镇作为主要投向的基金——中银特色小镇建设基金,2017年4月在杭州成立,首期规模100亿元。2017年2月,该基金对台州市路桥汽车小镇投资有限公司的6亿元投资款到账,标志着特色小镇建设基金正式投入运营。

## 后续融资招商 不容忽视

业内人士指出,相比建设初期融资,不少小镇在建设或落成后都面临后续资金的压力。

郑闵钢分析,采用全部政府出资的模式不现实,一方面,地方经济较强的政府只需要发挥引导作用,无全部投资的需要;另一方面,地方经济较弱的政府财务受限,无能力全部投资,所以采用PPP模式成为主要手段,不论具体的融资手段如何,持续融资的能力都依赖于小镇的持续和稳定发

展。而以产业投资基金等形式实现金融渗透是非常有必要的,可促使金融以风投、股权投资、项目投资等具体金融形态对特色小镇各类型的投资进行支持。

值得注意的是,相比之前的扶持政策频出,特色小镇监管不断趋严。2017年12月5日,国家发改委、国土部、环保部、住建部联合发布的《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》称,国务院有关部门对已公布的两批403个全国特色小城镇、96个全国运动休闲特色小镇等,将开展定期测评和优胜劣汰。

不过,虽然政策趋严,但是特色小镇的后续投融资还是被业内看好。

中国社会科学院城市发展与环境研究所所长助理、执行研究员李学锋博士告诉记者,在资金方面,如果小镇有好的资源基础、有好的产业发展基础和开发架构,是不愁缺少资金的。因此,特色小镇要让投资者看到发展前景,能有钱赚,资金自然会持续投入。

对此,刘澄表示,特色小镇自身的区位优势是投融资的重要参考因素。当然投资主体的资信情况也同样决定资金能否到位。

链接



# 特色小镇十大投融资模式

## 一、PPP融资模式

在特色小镇的开发过程中,政府与选定的社会资本签署《PPP合作协议》,按出资比例组建SPV(特殊目的公司),SPV负责提供特色小镇建设运营一体化服务方案。

## 二、产业基金及母基金模式

这种模式根据融资结构的主导地位分三种类型:一是政府主导,一般由政府(通常是财政部门)发起,政府委托政府出资平台与银行、保险等金融机构以及其他出资人共同出资,合作成立产业基金的母基金。这种模式下政府对金融机构有稳定的担保。二是金融机构主导,由金融机构联合地方国企成立基金专注于投资特色小镇。三是由社会企业主导的PPP产业基金。由企业作为重要发起人,多数是大型实业类企

业主导,这种模式企业的运营灵活性大。

## 三、股权投资基金模式

参与特色小镇建设的企业除了上市公司外,还有处于种子期、初创期、发展期、扩展期的企业,对应的股权投资基金基本可分为天使基金、创业投资基金、并购基金、夹层资本等。除天使和创投之外,并购基金和夹层资本也是很重要的参与者。

## 四、股权或产品众筹模式

特色小镇运营阶段的创新项目可以用众筹模式获得一定的融资,众筹的标的既可以是股份,也可以是特色小镇的产品或服务。众筹具有低门槛、多样性、依靠大众力量、注重创意的特征。

## 五、收益信托模式

特色小镇项目公司委托信托

公司向社会发行信托计划,募集信托资金,然后统一投资于特定的项目,以项目的运营收益、政府补贴、收费等形成委托人收益。金融机构由于对项目提供资金而获得资金收益。

## 六、发行债券模式

特色小镇项目公司在满足发行条件的前提下,可以在交易商协会注册后发行项目收益票据,可以在银行间交易市场发行永续(可)续票据、中期票据、短期融资债券等债券融资,也可以经国家发改委核准发行企业债和项目收益债,还可以在证券交易所公开或非公开发行公司债。

## 七、贷款模式

利用已有资产进行抵押贷款是最常见的融资模式,但特色小镇项目公司可以努力使得所运营项目成为纳入政府采购目录的项目。

## 八、融资租赁模式

融资租赁是指实质上转移与资产所有权有关的全部或绝大部分风险和报酬的租赁,有三种主要方式:一是直接融资租赁,可以大幅度缓解特色小镇建设期的资金压力;二是设备融资租赁,可以解决购置高成本大型设备的融资难题;三是售后回租,即购买“有可预见的稳定收益的设施资产”并回租,这样可以盘活存量资产,改善企业财务状况。

## 九、资本证券化(ABS)

资产证券化是指以特定基础资产或资产组合所产生的现金流为偿付支持,通过结构化方式进行信用增级,在此基础上发行资产支持证券(ABS)的业务活动。

## 十、供应链融资模式

供应链融资是把供应链上的

核心企业及其相关的上下游配套企业作为一个整体,根据供应链中企业的交易关系和行业特点制定基于债权及现金流控制的整体金融解决方案的一种融资模式。在特色小镇融资中,可以运用供应链融资模式的主要是应收账款质押、核心企业担保、票据融资、保理业务等。

(本版编辑根据公开资料整理)

