

《房地产企业角度的 PPP 政策解读、模式设计、风险规避 及特色小镇 PPP 实践落地》

【前言】

- ★ 2016 年全国入库 PPP 项目 11260 个，投资总额为 13.5 万亿元！
 - ★ 2017 年全国入库 PPP 项目 15966 个，投资总额将达到 15.9 万亿元！
 - ★ 房地产开发企业如何参与 PPP 项目？如何正确落地操作？
 - ★ 作为房地产开发企业，应该如何把握机会，如何参与分享 PPP 这块巨大的蛋糕呢？
 - ★ 如果说 PPP 是基建价值链上游的皇冠，那么园区 PPP 与特色小镇 PPP 无疑是皇冠上的明珠！随着中央各部委和地方各级政府的大力推广和一系列纲领性文件的政策扶持，园区和特色小镇开发已经成为 PPP 项目的绝对热点领域，市场关注度开始呈现井喷势头。园区开发类 PPP 项目的开发周期超长，耗资巨大，对区域经济带动效应明显，项目结构复杂，产出考核多样化，令这类项目一时成为 PPP 行业的“歌德巴赫猜想”。成功运作园区 PPP，需要把握好“土地、产出要求、回报机制、财政预算、政府监管”等几个要素的组合；相关法规政策的实时解读和严格遵守则是实操基石。系统梳理与辨析这些理论体系与操作重点，则是本次园区开发和特色小镇 PPP 实操培训班的目标。
- 本次课程拒绝泛泛理论讲述，将结合房地产企业的经营与发展情况，完全独立站在房地产企业的角度进行课程整体结构设计，并分别从政策解读、模式设计、融资策略、法律风险及实操运营等维度为学员厘清产业园区与特色小镇 PPP 项目的实际操作方法与要点，帮助企业实现 PPP 项目的有效落地。

【课程对象】

- ★ 房地产公司的决策层管理人员（董事长、总经理、副总等）；
- ★ 房地产公司中高层人员（项目总经理、投资总监、工程总监、成本总监等）；
- ★ 建筑施工企业的决策层管理人员（董事长、总经理、副总等）；

课程提纲

一、当前最新 PPP 相关政策解读；

- 1、《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》
- 2、《关于开展政府和社会资本合作的指导意见》
- 3、《政府和社会资本合作项目通用合同指南》
- 4、《基础设施和公用事业特许经营管理办法》

二、PPP 项目流程与路径设计；

- 1、PPP 项目的主要形式
- 2、PPP 项目的主体和组织形式
- 3、PPP 项目功能边界
- 5、PPP 项目业务流程框架

三、PPP 模式的设计要点；

- 1、PPP 相关概念及其区别
- 2、PPP 项目定价与案例

□ 特许经营期设计和计算；

□ 价格的设计和计算；

□ 可行性缺口的计算；

- 3、PPP 模式的物有所值评价

□ 物有所值的基本概念、框架及内容要求；

□ 物有所值的定性分析、定量评价方法；

□ 物有所值的影响因素；

□ 物有所值评价报告的编写方法；

4、PPP 模式的财政承受能力论证

□ 财政承受能力的基本概念和要素；

□ 财政承受能力论证的基本框架、内容要求；

□ 财政承受能力论证报告编写方法讲解；

□ 财政承受能力论证中的数据分析要求；

□ 部委 PPP 示范项目申报报告的编制要点及评审标准

5、PPP 实际操作要点

□ 组织实施；

□ 项目结构；

□ 定价机制；

□ 财务测算；

□ 合同体系构成及特征、结构等；

6、PPP 项目关键成功要素

□ 五大定性要素；

□ 两大定量指标；

7、案例讲解

四、PPP 实操过程中企业与政府、施工方及金融机构

如何有效合作？

1、PPP 项目中政府方实施机构的作用

- 实施机构的类型
- 实施机构的义务
- 实施机构的权利
- 社会资本与政府方如何合作？

2、PPP 项目实操中与施工方如何合作？

- 施工企业参与 PPP 的核心能力；
- 投资、融资还是合作？
- 规划设计是核心；
- 施工利润拼管理；
- 运营管理是 PPP 成败的主战场

3、PPP 项目实操中与金融机构如何合作？

- PPP 的融资模式和需要解决的核心问题；
- PPP 项目股东的结构选择；
- PPP 项目动态股权结构设计与调整；
- PPP 项目融资银行的评审要点解读；
- PPP 项目的融资、退出以及案例分享；
- PPP 机制下财政支持基金的设立与管理；
- PPP 项目股权基金设立、募集与投资管理；
- PPP 的金融标准化、资产证券化融资设计

五、PPP 项目的风险识别与法律、法规注

意事项及防范措施；

1、PPP 项目风险管理与案例

- PPP 项目的风险类型及控制；
- PPP 项目风险管理基础及案例剖析；
- PPP 合同全过程管理；
 - 1) PPP 项目投融资合同核心条款的设计
 - 2) PPP 项目工程建设合同核心条款的设计
 - 3) PPP 项目运营和服务合同核心条款的设计
 - 4) PPP 项目风险转移与规避合同条款的设计
 - 5) PPP 项目收入和回报合同核心条款的设计
 - 6) PPP 项目合同的变更管理
- PPP 合同中资本方的绩效监测与质量控制；

2、PPP 项目法律法规注意事项

- 法律服务在 PPP 项目中的作用
- PPP 的法律关系及主要法律文件构成
- PPP 项目前期法律服务
- PPP 项目的契约案例经验与教训
- PPP 项目的几种采购方式
- PPP 项目合同法律服务及项目公司法律风险、
- 特许经营协议要点与特许经营协议范本解读
- PPP 项目通用的合同模板介绍及应用案例；

六、PPP 财务预算与分析方法

1、财务价值分析（VFM）概念与应用

- 2、财务价值分析 (VFM) 流程
- 3、财务价值分析 (VFM) 应用实例
- 4、财务价值分析 (VFM) 局限性讨论
- 5、PPP 项目融资常见问题及案例
- 6、资产证券化常见问题及案例
- 7、融资租赁常见问题及案例

七、特色小镇 PPP 模式探讨及实操要点解析

1、特色小镇内涵与模式分析

□ 特色小镇理念与内涵

□ 特色小镇相关政策汇总解析

□ 特色小镇运作模式分析

□ 特色小镇的浙江实践

2、特色小镇与 PPP 模式的结合

□ 特色小镇开发模式比较及 PPP 的优势分析

□ 特色小镇 PPP 模式的方案设计

□ 特色小镇 PPP 模式的土地问题

□ 特色小镇融资-产业基金探讨及分析

3、特色小镇 PPP 投融资实务及案例解析

八、园区开发的 PPP 新理解及投融资操作

1、我国产业园区运营的几种模式

2、园区开发模式在 PPP 框架下的审视

3、产业园区需要 PPP 模式下的创新融资

4、园区 PPP 的整体运作模式和成功条件

5、园区 PPP 的赢利点和收益率分析

6、园区 PPP 的投融资操作要领

案例：xx 产业园区 PPP 模式建设融资方案

案例：xx 新型城镇化“1+3+x”模式回报机制