

# 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 落地实践

## 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