
盘活存量资产专题

讲座提纲

一、授课对象：

地方政府平台、地方政府国资监管部门管理人员、地方大中型国有企业高管等。

二、授课时长：

半天或1天（3小时或6小时）。

三、授课目标：

启发学员了解公司金融基础原理；

了解资产证券化的资本原理；

盘活存量资产的有关国家政策；

如何盘活存量资产，实现资产的资本化、证券化运作；

盘活存量资产并实现资产未来收益的变现的各种创新投融资模式与运作案例分析，包括最新市场热点解析。

特别是从国国企角度可以更好的理解如何盘活存量、从管资产向管资本的角度转变。

以及对“盘活存量 用好增量”的理解等。

（参考：2012年全国国有企业资产为80.69万亿元（财政部数据），到了2020年这一数字为268.5万亿元（国务院数据），8年增长2倍多，年均增长14.9%。）

四、授课大纲：

1、公司金融原理与公司价值最大化关系（简述）

(1) 公司投融资为公司战略服务、公司价值最大化为目标

(2) 公司价值最大化三种核心手段

(3) 资产估值简析

2、资产证券化解释（简述）

(1) 资本、资产、证券

(2) 资产证券化的实质

(4) 资产证券化与债券、股票之区别

(5) 广义资产证券化的个人理解

3、盘活存量有关国家政策（部分列举，个别重点说明）：

(1) 2016年12月26日，国家发改委、中国证监会联合发布《关于推进传统基础设施领域政府和社会资本合作（PPP）项目资产证券化相关工作的通知》

(2) 发改投资〔2017〕1266号

-
- (3) 发改投资〔2021〕958号：基础设施公募REITs试点
 - (4) 国办发〔2022〕19号
 - (5) 发改投资〔2022〕561号、发改投资〔2022〕1023号、发改投资〔2022〕1652号
 - (6) 财资〔2022〕124号

4、盘活存量资产有关要点分析：

- (1) 盘活存量资产的目的。
- (2) 盘活存量资产的国家鼓励重点方向：重点领域、重点区域、重点企业。
- (3) 从市场化、国际化角度看盘活存量的投资机会（产业角度、企业及项目角度、国际化视野与全球产业大脑角度）。
- (4) 盘活存量的资产标的类型：土地与不动产、企业股权与债权、PPP资产、企业资产与金融资产、不良资产、上市公司壳、碳资产等。
- (5) 盘活存量资产的方式：资产划转、资产并购、REITs、PPP、ABS/ABN、资产或股权及产权交易、直接上市、ROT与TOT/TBT等。
- (6) 盘活存量资产的模式分析：事业单位改制、闲置土地与产融结合、闲置空间处置、存量与增量结合、非主业合并上市、分拆上市、借壳重组、破产重整、债贷基运作、资管计划与资产证券化等。
- (7) 盘活存量资产的高级运作：并购+PPP+ABS+上市、夹层+abs；国际模式：瑞典模式、美国模式、德国模式；资产货币化及其他。
- (8) 盘活存量资产的未来运作：以全心全意为人民服务思想为基础的社会主义模式。
- (9) 盘活存量资产的财政、金融、产业基金等配套支持。
- (10) 盘活存量资产转成优质资产、资本证券后的投资退出手段分析。

5、盘活存量资产的有关案例分析（部分案例重点介绍）：

- (1) 云南某案例；（昆明）
- (2) 青海某案例（西宁）
- (3) 广东四个案例（深圳、顺德、汕尾、中山）
- (4) 辽宁两案例（大连、沈阳）
- (5) 北京五案例（朝阳、海淀、延庆）
- (6) 河北两案例（张家口）
- (7) 贵州某案例（仁怀）
- (8) 湖北某案例（武汉）
- (9) 河南两案例（郑州、漯河）
- (10) 美国、德国、日本、瑞典案例

6、课程总结与交流