

---

# 项目投资融资模式与案例分析

讲师：雷勋华 时长：3天

## 课程收益

- ◇ 掌握 16 种项目投资融资模式的解决方案
- ◇ 掌握 16 种项目投资融资模式的操作建议

**课程对象：**董事长、公司股东、总裁/总经理、投融资人员、市场人员、财务人员、审计人员、政府机构人员、金融机构人员及投资机构人员等。

**课程特色：**案例多，互动环节多，咨询式授课，实战派风格，追求“落地”文化

**客户代表：**中国能建、中国电建、葛洲坝集团、山西建投、云南建投、武汉城建、兴城集团、邯郸建投

## 课程大纲

### 模块一 BT 模式

#### ■ 政府 BT 模式

- 运作模式
- 发展现状

#### ■ 商业 BT 模式

- 运作模式
- 合法合规性分析
- 可融资性分析
- 优缺点分析
- 操作建议

【案例分析】某市地铁 X 号线一期工程项目

### 模块二 政府购买服务模式

#### ■ 运作模式

- 适用范围
- 运作方式
- 合作期限
- 回报机制

#### ■ 合法合规性分析

#### ■ 操作建议

【案例分析】某市市政道路购买服务项目

### 模块三 特许经营模式

#### ■ 运作模式

- 适用范围
- 运作方式
- 操作流程
- 合作期限
- 回报机制

- 
- 合法合规性分析
  - 可融资性分析
  - 操作建议
- 【案例分析】成都市某高速公路项目

## 模块四 PPP 模式

- 运作模式
    - 基本流程
    - 适用范围
    - 模式类型
    - 交易结构
    - 合作期限
    - 回报机制
  - 合法合规性分析
  - 可融资性分析
  - 操作建议
- 【案例分析】某高铁项目

## 模块五 ABO 模式

- 什么是 ABO 模式
  - ABO 模式与 PPP 模式的区别
  - ABO 模式的运用
    - 运作结构
    - 片区开发 ABO 模式
    - 存在的问题分析
  - 融资情况分析
    - 合规性
    - 项目贷款期限
    - 项目还款来源
    - 项目增信措施
  - 操作建议
- 【案例分析】某市医院改扩建项目

## 模块六 A+B 模式

- PPP+专项债
    - 实施路径与方法
    - 合法合规性分析
    - 操作建议
  - PPP+REITs
    - 实施条件
    - 合法合规性分析
    - 操作建议
- 【案例分析】山东铁路专用线项目

## 模块七 EPC 衍生模式

- EPC+F 模式
  - 产生背景

- 
- 运作模式
  - 合法合规性分析
  - 可融资性分析
  - 操作建议

#### 【案例分析】某拆迁安置项目

##### ■ EPC+O 模式

- 产生背景
- 运作模式
- 合法合规性分析
- 操作建议

##### ■ EPC+基金模式

- 产生背景
- 运作模式
- 合法合规性分析
- 操作建议

#### 【案例分析】某高速公路项目

## 模块八 TOD 模式

- 什么是 TOD 模式
- TOD 模式设计要点
- TOD 模式发展情况
- TOD 模式核心与难点
- 港铁 TOD 模式
- 成都 TOD 模式

#### 【案例分析】陆肖 TOD 项目

#### 【案例分析】昌公堰 TOD 项目

## 模块九 EOD 模式

- EOD 的含义
- EOD 政策解读
- 哪些领域 EOD 项目支持入库
- EOD 项目落地方式
  - PPP 模式
  - ABO 模式
  - 投资人+EPC 模式
  - “流域治理+片区开发”模式
- EOD 模式实施路径
  - 明确生态环境治理目标
  - 准确识别关联产业
  - 分析一体化实施落的可行性
  - 建立内部反哺机制
  - 因地制宜推进项目实施
- EOD 项目资金来源
  - 中央及省级预算内资金；
  - 地方政府一般债、专项债；
  - 合法合规合理的政府预算安排；
  - 银行信贷资金；
  - 其他资金来源（如政府投资基金投资、投资人投资等）

#### 【案例分析】浙江省余姚市梁弄镇全域土地综合整治项目

---

【案例分析】广东省广州市花都区公益林碳普惠项目

【案例分析】云南大板桥矿山生态修复

## 模块十 片区综合开发模式

### ■ 片区综合开发 ABO 模式

- 运作模式
- 合规合法性分析
- 可融资性分析
- 模式的优缺点
- 操作建议

【案例分析】怡心湖 C 区项目

### ■ 片区综合开发 PPP 模式

- 运作模式
- 合规合法性分析
- 可融资性分析
- 操作建议

【案例分析】某市产业新城 PPP 项目

## 模块十一 城市更新模式

### ■ 城市更新的基本内涵

### ■ 城市更新的相关概念

### ■ 城市更新国家层面政策

### ■ 各地城市更新模式

- 广东省“三旧”改造模式
  - 深圳市城市更新模式
  - 广州市城市更新模式
  - 上海市城市更新模式
  - 浙江省城市更新模式
  - 成都市城市有机更新模式
- ### ■ 城市更新可采取的投融资模式探讨
- 小区居民直接出资模式
  - 政府直接出资模式
  - 地方政府专项债模式
  - PPP 模式
  - “带方案”土地出让模式
  - 老旧小区改造资金平衡模式

### ■ 需要关注的 3 大问题

【案例分析】浙江省某社区项目

## 模块十二 土地出让+公共配套设施配建模式

### ■ 运作模式

- 配建内容
  - 运作模式
  - 可融资性分析
  - 配建模式与其他模式的联系
- ### ■ 操作建议

## 模块十三 资源补偿项目 (RCP) 模式

- 
- 运作模式
  - 适用范围
  - 交易结构
  - 合作期限
  - 回报机制
  - 合法合规性分析
  - 优缺点分析
  - 操作建议

## 模块十四 专项债模式

- 运作模式
- 适用范围
- 运作模式
- 合作期限
- 回报机制
- 重点难点问题
- 【案例分析】川南铁路项目

## 模块十五 基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs)

- 政策内容
- 交易结构
- 底层资产
- 产品结构
- 实操问题
- PPP 项目发行 REITs 的核心条件
- 总投资全覆盖和战略配售问题
- PPP 项目股权变更问题
- 发行 REITs 后项目运营问题
- REITs 与 PPP 项目期限匹配问题
- 税收负担问题
- 流动性问题

## 模块十六 资产证券化模式

- 资产证券化概念及分类
- 三类资产证券化的比较
- 基础设施资产证券化操作要点
- 基础资产来源
- 资产证券化主体
- 产品发行阶段
- 产品增信要求
- 产品结构
- 操作建议
- 【案例分析】杭州市某 PPP 项目