
存量资产盘活与案例分析

讲师：雷勋华 时长：2天

课程收益

- ◇ 掌握国家层面的资产盘活政策
- ◇ 了解存量资产存在的问题，掌握盘活存量资产的思路
- ◇ 掌握盘活存量资产的着力点和发力点
- ◇ 掌握盘活存量资产的5大方式与3条路径
- ◇ 掌握盘活存量资产模式创新思路
- ◇ 掌握8大资产盘活措施及案例
- ◇ 了解5大资产盘活的支撑体系
- ◇ 运用大量存量资产盘活案例分析和讨论来加深学员对课程的理解

课程对象：公司股东、董事长/副董事长、董事、监事、经理/副经理、董事会秘书、投资总监、风控总监、财务总监、投资经理、风控经理、财务经理、投资人员、风控人员、财务人员、公司其他管理人员

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：川铁集团、云南投资、山东水发、邯郸建投、山西建投、蒙城县城投、黄石城投

模块一 资产盘活政策解读

- 《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）
- 《国家发展改革委办公厅关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕561号）
- 《关于盘活行政事业单位国有资产的指导意见》（财资〔2022〕124号）
- 《关于推进国有企业盘活利用存量土地有关问题的通知》（自然资发〔2022〕205号）

模块二 盘活存量资产的思路

- 存量资产存在的问题
 - 中长期资产较集中
 - 资产来源较为单一
 - 受限资产占比较高

-
- 资产的流动性较差
 - 资产的收益率低
 - 资产的合规性存疑
 - **盘活存量资产的 3 大原则**
 - 市场化原则
 - 金融创新模式原则
 - 平衡各方权益原则
 - **盘活存量资产的 4 大阶段**
 - 梳理清查资产，建立盘活存量资产台账
 - 匹配盘活方式，明确资产项目盘活方案
 - 搭建资管体系，形成良性资产管理闭环
 - 强化运营管理，赋能资产管理创新升级
- 【案例分析】长沙城发/赣江新区**

模块三 盘活存量资产的着力点和发力点

- 精准识别盘活存量资产
 - 创新利用政策和金融工具
 - 通过政府和社会资本合作（PPP）模式盘活存量资产
 - 通过资产重组盘活存量资产
 - 通过混合所有制改革方式盘活存量资产
 - 挖掘闲置低效资产价值
 - 存量与新建有机结合
- 【案例分析】广东省佛山市佛山创意产业园项目**

模块四 盘活存量资产的方式与路径

- 盘活存量国有资产的 5 种方式
 - “僵尸特困”国有企业盘活方式
 - 重资产的央国企盘活方式
 - 低效利用的资产盘活方式
 - 能够进行功能再开发的闲置资产盘活方式
 - 国有资本投资运营公司盘活方式
 - 盘活存量国有资产的 3 条路径
 - 政府回购+土地补偿
 - 市场化配置资源
 - 政府出租+独立运营
- 【案例分析】延川县国有资产投资运营公司——公开竞标 3 处污水处理厂的所有权和运营权**
- 【案例分析】北京市西城区新动力金融科技中心改造升级项目**
- 【案例分析】北京市平谷区联东集团盘活土地资产项目**
- 【案例分析】狮子山高新区中熹科技产业园资产盘活**
- 【案例分析】亦庄控股生物医药产业园区资产支持专项计划项目**

模块五 盘活存量资产模式创新

- 盘存量促增量有机结合
- 同步融资融智
- 抓好要素保障
- 以产业发展为导向
- 促进盘活存量资产与国企市场化转型发展相结合

模块六 资产盘活措施及案例

- 产权处置
 - 资产出售
 - 股权合作
 - 兼并重组
 - 案例分析：会昌县“五级主体经营盘活乡村资产”模式
- 资产租赁
 - 适用范围
 - 案例分析：成都城投携手万科泊寓合资运营长租公寓项目
- 创新用途
 - 适用范围
 - 案例分析：衢州首家文创供销社——美好生活供销社项目
- 存量改扩建
 - 适用范围
 - 案例分析：高阳县智慧水务项目
- 招商引资
 - 适用范围
 - 案例分析：谷城县“府院联动+招商引资”，成功盘活破产企业“僵尸资产”
- 资产证券化
 - 适用范围
 - 案例分析：都投集团绿色供水收费收益权 ABS 项目
- 基础设施领域 REITs 方式
 - 适用范围
 - 案例分析：深圳安居保障性租赁住房 REITs 项目
- 特许经营
 - 适用范围
 - 案例分析：某市垃圾发电项目
 - 案例分析：公主岭市特许经营模式盘活卡伦水库项目
- 数字化助力
 - 操作模式
 - 案例分析：赣江新区——数字化打造资产盘活新范本

模块七 资产盘活的支撑体系

- 组建工作专班，强化组织保障
 - 组织全面盘查，分类分批盘活
 - 严格监督管理，确保合规高效
 - 嫁接合作资源，引资引智引才
 - 深化平台转型，优化资产运营
- 【案例分析】 国企盘活存量资产案例