## **课程大纲**

**主题一：PPP运营及存量盘活**

1. 存量资产盘活的背景、方向、领域与区域
2. 地方政府盘活存量资产的政策背景
3. 《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）
4. 《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》（国办发〔2022〕19号）
5. 《关于进一步发挥资产证券化市场功能支持企业盘活存量资产的通知》
6. 《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）
7. 《关于进一步完善政策环境加大力度支持民间投资发展的意见》（发改投资〔2022〕1652号）
8. 《关于盘活行政事业单位国有资产的指导意见》（财资〔2022〕124号 ）
9. 存量资产盘活的作用与意义
10. 提高固定资产与基础设施领域资产的流动性
11. 为基础设施投资提供资金来源
12. 鼓励社会资本更好参与到固定资产投资领域
13. 防止地方政府新增隐性债务
14. 重点领域
15. 重点盘活存量规模大、收益好、具有增长潜力资产
16. 统筹盘活与改扩建有机结合
17. 有序盘活长期闲置但有较大开发利用价值的项目资产
18. 重点区域
19. 推动建设任务重、投资需求强、存量规模大、资产质量好的地区
20. 地方政府债务较高、财政收支平衡压力大的地区
21. 5大城市群内部的都市圈区域
22. 重点企业
23. 地方国有企业和平台公司
24. 建筑施工类央企
25. 民营社会资本
26. 存量资产盘活的模式与方法之TOT模式

一、政府和社会资本合作（PPP）之TOT模式

1. 确定实施机构
   1. 产权所有人
   2. 行业主管部门
2. 资产评估确定资产价值
   1. 国资委、财政局、专业资产评估机构
3. 入库
4. 采购社会资本
5. 成立项目公司
6. 签订资产转让协议
   1. 受让相关资产/经营权
   2. 支付转让费用
7. TOT项目合同
8. 职工安置协议安排
9. 执行

案例解析：德阳市人民政府文化体育设施TOT项目

案例解析：太原市北郊污水处理厂TOT项目

1. PPP模式资产证券化
2. PPP项目未来项目现金流来源及稳定性分析
3. 新预算法体系下的政府财力梳理
4. 全口径预算体系解析
5. PPP资产证券化与公募REITs
6. 资产证券化的概念
7. 资产证券化的类型
8. 资产证券化操作流程解析
9. 资产证券化的意义
10. 资产证券化的基本条件
11. 资产证券化的负面清单
12. PPP项目资产证券化的主要特点与现实意义
13. 资产证券化与传统融资方式的在PPP模式中的组合安排与融资规划
14. 《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》解析
15. PPP项目主要增信措施
16. 内部增信措施
17. 外部增信措施
18. 存量资产盘活的模式与方法之ABS与类ABS
19. 城投公司资产证券化操作
20. ABS资产证券化的框架
21. 基础资产
    1. 基础资产类型
    2. 现金流集中度
    3. 现金流稳定性
22. 主题资质
    1. 股东背景
    2. 经营状况
    3. 财务状况
23. 交易结构
    1. 破产隔离
    2. 现金流支付机制
    3. 增信措施
    4. 信用出发机制
    5. 交易结构风险
24. 基础设施收费权ABS
25. 棚改/保障房ABS
26. CMBS/CMBN
27. 存量资产盘活的模式与方法之基础设施不动产公募REITs
28. 基础设施不动产公募Reits政策体系
29. 《国家发改委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》（586号文）
30. 《国家发改委关于进一步做好基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（9589号文）附件《试点项目申报要求》
31. 《公开募集基础设施投资基金指引（试行）》（54号文）
32. 基础设施不动产公募Reits存量资产盘活模式
33. 基础设施REITs的市场审批及参与主体和功能
    1. 省级发改委
    2. 中国证监会
    3. 沪深证券交易所
    4. 证券业协会
    5. 基金业协会
    6. 中证登
34. 公募REITs的申报流程
    1. 项目入库阶段
    2. 项目入围阶段
    3. 发行上市阶段
35. 基础设施REITs的项目筛选（什么样的项目能做REITs？）
36. 公募基金+ABS”的交易结构
37. 基础设施REITs的增信措施
38. 基础设施REITs的退出安排
39. 案例解析：中金普洛斯REIT
40. 案例解析：东吴苏园产业REIT
41. 产权交易、资产重组、债务重组、改扩建与资产价值重塑
42. 积极推进产权规范交易
43. 存量资产确权与手续补办
44. 有效提高项目收益水平
45. 完善规划和用地用海政策
46. 落实财税金融政策
47. 发挥国有资本投资、运营公司功能作用
48. 国有资本投资公司与国有资本运营公司的兼并与重组
49. 设立存量资产基金
50. 探索促进盘活存量和改扩建有机结合
51. 老旧小区改造城市更新
52. TOD模式
53. EOD模式
54. 特许经营权模式
55. 政府购买服务模式
56. 挖掘闲置低效资产价值
57. 创新研发
58. 卫生健康
59. 养老托育
60. 体育健身
61. 休闲旅游
62. 社区服务或
63. 保障性租赁住房
64. 闲置资产价值重塑核心要素
65. 客观评估资产价值
66. 再造方向进行准确定位
67. 选择适合的项目运作模式
68. 第三方与所有者合作改建运营