

片区综合开发项目

投融资咨询服务业务介绍



中至远（北京）资本管理有限公司

2021 年 1 月

目录

一、新政策形势下片区开发业务简述.....	1
二、业务内容介绍.....	2
(一) 业务合作对象.....	2
(二) 业务内容.....	2
1. 投融资模式设计.....	2
2. 合规性服务.....	2
3. 项目实施方案编制.....	3
4. 项目辅导与落地.....	3
三、片区综合开发操作流程简介.....	4
(一) 工作流程.....	4
(二) 工作内容.....	5
1. 确定实施主体.....	5
2. 投融资模式设计.....	5
3. 编制实施方案.....	5
4. 采购社会资本方.....	5
5. 组建项目公司.....	5
四、服务机构介绍.....	6
五、领衔负责人介绍.....	8

一、新政策形势下片区开发业务简述

自 2014 年国务院发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）以来，我国地方政府的基础设施建设等领域的财政监管政策发生了重大的调整，过去长期以来的通过违规举债形式进行经济建设的情形已经受到了监管部门的严格限制。尤其是进入到 2017 年，国家更是又先后密集出台了《财政部关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）、《中共中央国务院关于防范化解地方政府隐性债务风险的意见》（中发〔2018〕27 号）等重要政策，导致包括地方政府、社会资本、金融机构在内的各实施主体操作政府相关项目时举步维艰、如履薄冰。

特别是针对片区综合开发类项目（例如产业园区、新城开发、特色小镇等），从投资角度看，通常投资额数以百亿计，对地方政府的资金压力相当大；从项目类型角度看，涵盖多种不同类型的项目，从前期征地拆迁、基础设施及商业配套建设、热水电气等公益性项目、办公场地、标准化厂房、康养项目、房地产开发、实体产业等种类繁多的项目类型。面对投资额如此之大、涵盖业态如此之多的综合类项目，如何在当前政策形势下，通过合法合规模式落地实施，是当前各地方政府和社会投资人均重点关注的核心问题。

鉴于此，我司充分结合近些年来的地方投融资领域和法律领域的实践经验，全面参与地方政府的片区开发项目，提供专业化的投融资咨询和法律服务，助力各地项目的顺利实施。

二、业务内容介绍

（一）业务合作对象

- 地方政府及行业主管部门（含管委会）；
- 地方国有企业（含投融资平台公司）；
- 社会资本方（包括投资人、建设方、运营方、开发商等）。

（二）业务内容

1. 投融资模式设计

包括不限于以下：

- 片区开发主要投融资模式分析；
- 项目总体开发投融资模式和局部开发投融资模式思路（例如采用专项债模式、PPP 模式、ABO、投资人+EPC 等）；
- 项目投融资模式可行性分析；
- 投融资模式具体方案设计；
- 项目投融资交易结构图；
- 项目投融资要点与难点分析。

2. 合规性服务

包括不限于以下：

- 对项目各操作环境进行合规性模式分析和建议；
- 项目法律风险分析；
- 项目投融资风险分析；
- 项目风险处置；
- 合同文本合规性分析与法律风险把控。

3. 项目实施方案编制

包括但不限于以下：

- 项目概况；
- 项目运作模式；
- 项目交易结构；
- 项目回报机制；
- 项目资金平衡方案；
- 项目公司组建；
- 风险分配；
- 合同体系；
- 社会资本方采购；
- 监管架构

4. 项目辅导与落地

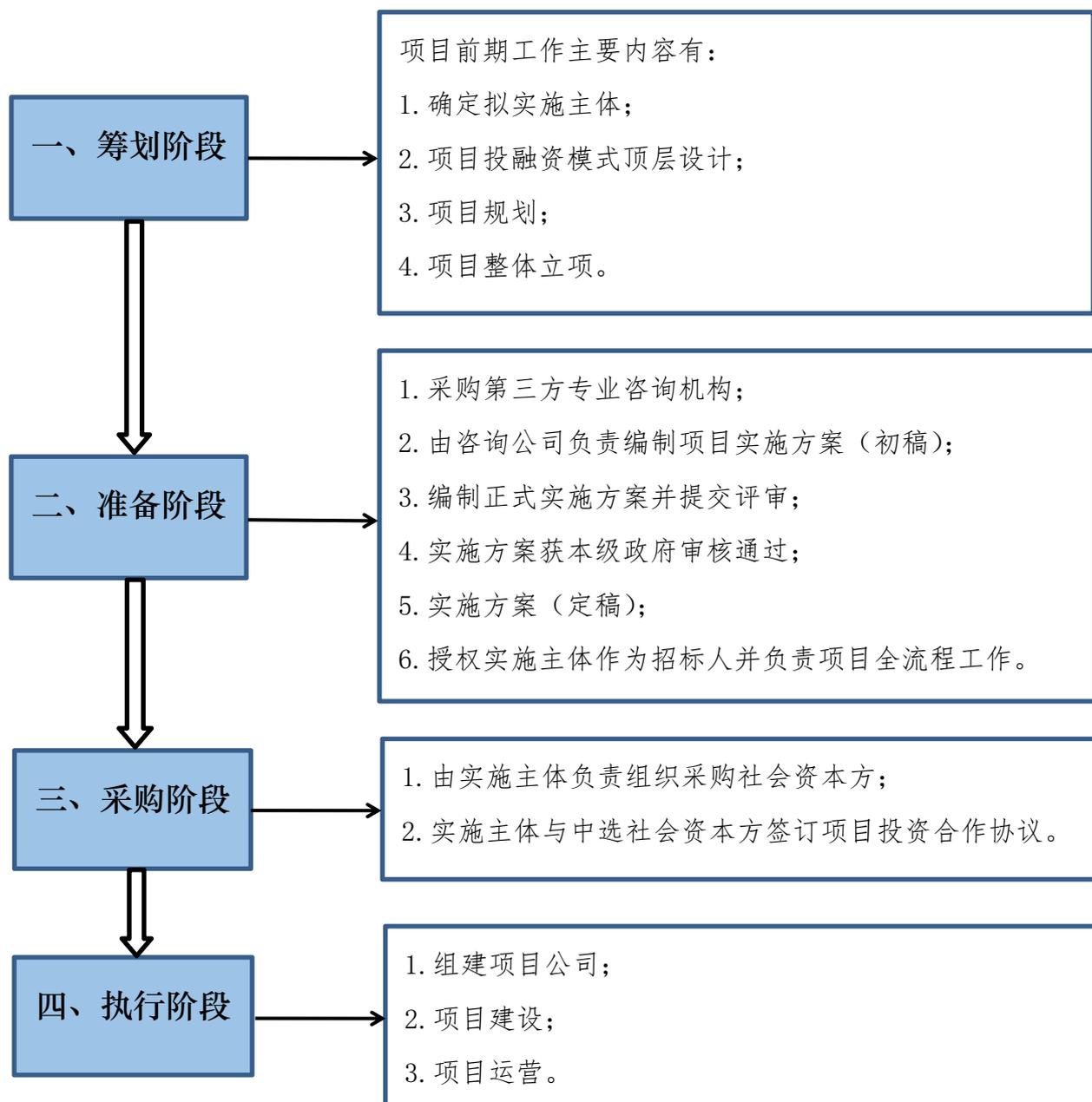
包括但不限于以下内容：

- 协助实施主体或投资人进行商务谈判；
- 协助实施主体或投资人进行法律谈判；
- 协助起草、修改项目合同文本；
- 协助组建项目公司。

三、片区综合开发操作流程简介

(一) 工作流程

片区综合开发项目操作流程共分四个阶段：项目筹划阶段、准备阶段、采购阶段和执行阶段。



（二）工作内容

1. 确定实施主体

由本级政府授权本级国有企业作为实施主体，双方签订授权委托协议，实施主体负责项目设计、投资、建设、运营等职责，其中前期工作主要包括项目的概念性规划，投融资模式设计，整体项目立项手续等。本级政府依照约定向实施主体按效付费。

2. 投融资模式设计

一般片区开发具有范围广，建设内容多，体量大，周期长等特点。遵循“政府主导，市场运作，滚动开发，封闭运行，自求平衡”的原则，运用系统性思维，通盘考虑，整体运作，实务中要根据项目实际情况合法合规设计项目总体开发运作模式和交易结构，并避免形成政府隐性债务。

3. 编制实施方案

按照政策依据和项目资料负责编制项目实施方案（草稿），主要内容有：项目概况、运作模式、交易结构、回报机制、财务评价、项目公司组建、风险分配、合同体系、社会资本方采购、监管架构等。实施方案完成后通过本级政府审核通过。

4. 采购社会资本方

由实施主体负责组织采购社会资本方，发布招标公告，开评标，中标候选人公示，合同谈判等。

5. 组建项目公司

组建项目公司，签订项目合同，股东协议等配套相关协议。

四、服务机构介绍

中至远（北京）资本管理有限公司（以下简称“中至远”），以助力区域基建和产业经济发展为使命，通过咨询-投资-基金的CIF项目服务模式，为地方政府、国企及混合所有制企业提供“战略+管理+投融资”三轮驱动和“政策+合规+管理+金融”四维一体复合型解决方案的专业化公司。

公司致力于“政府融资平台转型、国有企业改革、片区综合开发、政府项目投融资顾问、PPP项目咨询、政府产业基金等业务领域，在政府融资平台公司转型、债权债务处置、企业战略规划、公司治理结构、投融资体系设计、国企改革、片区开发等方面具备丰富的实战经验。目前主持完成了多家平台公司的市场化转型，国有企业的投资运营公司试点、混改、员工持股长效激励及并购重整等工作，先后为100多个项目提供咨询或顾问服务。

公司的发起人是由国家级研究机构的骨干专家和具有丰富国有企业改革、政府项目谋划及片区开发等经验的实操团队组成，同时拥有多名国家级专家、学者作为公司的专家顾问，为公司的未来发展和业务实务提供专业性指导。

公司作为国家发改委培训中心、财政部中国财政科学研究院培训中心、中国经济体制改革研究会培训中心等多家国家官方机构认可并授权的专业化机构，长期为地方政府及平台公司开展“两新一重”、城市更新、片区开发及未来社区的策划等进行专业授课，为中央直属和地方所属国有企业开展国有企业改制、混合所有制改革、工资与薪酬、员工持股与股权激励等专业授课，为地方政府投资项目和国有企业改革提供智力保证和经验传授。累计培训学员数万人，涵盖我国所

有的省、市、自治区。公司已经成为我国在企业培训和智库领域屈指可数的专业化机构，受到了普遍认可和好评。

公司除开展专业化培训外，一直深入一线开展具体业务，从而形成业务理论与实践的真正有机结合。公司在业务开展过程中，实行“高起点、精专业、强落地”的原则，充分发挥专业化团队的业务实操经验、理论知识、资源优势，极力促成服务项目的有效落地。

提供的主要产品和服务包括：

序号	业务领域	序号	业务领域
1	政府融资平台公司市场化转型升级暨高质量发展咨询	8	国有资本投资运营公司组建及管控咨询
2	国有企业改制、国企混改、并购重组及上市咨询	9	片区综合开发项目全流程咨询
3	国企员工持股与中长期激励体系设计	10	政府项目投融资模式的策划与包装
4	集团管控模式及公司治理结构设计	11	政府专项债券咨询服务
5	国有企业“十四五”战略规划设计	12	政府和社会资本合作（PPP）项目咨询
6	人力资源管理规划	13	政府基金与投行金融服务
7	国资监管权责清单、授权放权清单、外部董事及职业经理人管理办法、落实董事会职权及经理层的授权等配套政策落地咨询	14	国有企业长期顾问咨询服务

五、领銜负责人介绍

林正刚，中至远集团总裁

国家发改委经济体制改革研究会理事、中国投资协会投融资专委会专家委员、财政部 PPP 财务金融专家、产业园区投融资咨询专家，国际注册融资规划师、国际注册私募投资基金管理师、高级管理咨询师、律师、基金从业资格，金融硕士研究生。

在产业园区投融资模式策划、PPP（政府与社会资本合作）和企业并购运作方面有着丰富的经验。长期致力于片区开发投融资咨询、国有企业改革、融资平台公司市场化转型升级的咨询与投资实践。他擅长政府公共服务项目的股权及债务融资，能够为产业基金的发起、设立及运作提供优质的服务。

曾主持、参与陕西中科机场科技新城开发项目、博鳌乐成—国际医疗旅游先行区片区开发项目、乐至高铁新城开发项目、邢台市古城保护与利用开发项目、江苏盐城工业新城项目、四川简阳文旅片区开发项目等数十家产业园区开发项目的投融资咨询；参与数百家平台公司转型升级工作及国有企业的混改、并购及重整工作。先后为 100 多个 PPP 项目提供咨询或顾问服务，其中提供咨询的 5 个 PPP 项目被评为财政部国家示范项目。参与发起设立省、市、县级引导基金及企业产业基金规模超过 300 亿元。参与的住建部《城市综合管廊工程的应用研究》入选住建部 2016 年科学技术项目规划-编号：2016-R3-005。参与国家能源局《关于民间资本投资电力领域的课题研究》。曾在中国财经、新理财、新华网等多家媒体发表的《解析地方政府隐性债务化解模式》、《债务化解与资产重组，开启地方投融资模式重构新征程》、《PPP 模式是破解特色小镇融资挑战的一种有效途径》、《隐性债务倒逼地方政府投融资模式重构》等相关文章受到业界的好评。

林晓东，中至远集团执行总裁、大成律师事务所 合伙人律师

中国经济体制改革研究会产业改革与企业发展委员会(PPP)专家委员会成员、中国投资协会 PPP 项目咨询专家、中国经济体制改革研究会培训中心特聘政府债务与平台转型专家、浙江省财政厅 PPP 评审专家、河南省财政厅 PPP 评审专家。拥有上市公司独立董事资格、天津股权交易所会员资格、基金从业资格。

担任多家施工类央企、国企的 PPP 顾问和投融资顾问。多年从事 PPP 业务、投融资业务、基金业务，以及地方政府融资业务及重大诉讼业务，熟悉有关金融、投资、法律、财务等多方面知识和业务实践，善于 PPP、片区综合开发、政府债务的处置与化解、平台公司转型、投融资创新设计及落地操作等项目。

长期担任国家发改委培训中心、财政部中国财政科学研究院、中国经济体制改革研究会、信泽金商学院、PPP 产业大讲堂等机构的特聘讲师，主讲 PPP、片区综合开发、政府项目投融资模式创新、政府债务处理和平台转型、政府产业基金等专题课程。

相关领域的业绩：温州市平阳县城市综合开发、河北省辛集市产业新城开发、陕西省泾阳县中科机场城开发、邢台市古城保护与利用项目、西安莲湖区历史文化街区综合开发项目、贵安新区基础设施产业基金、福建省海洋产业基金、广东省惠州市惠阳区淡水小镇基础设施 PPP 项目、四川遂宁市经济技术开发区产业新城 PPP 项目等。