



远东宏信
FAR EAST HORIZON

INTEGRATING GLOBAL
RESOURCES & 汇聚全球资源
PROMOTING CHINA'S 助力中国产业
INDUSTRIES

远东宏信 基础设施投资模式与案例分享

二零一五年十一月

目 录



一、外部环境

二、企业现状

三、外部机遇

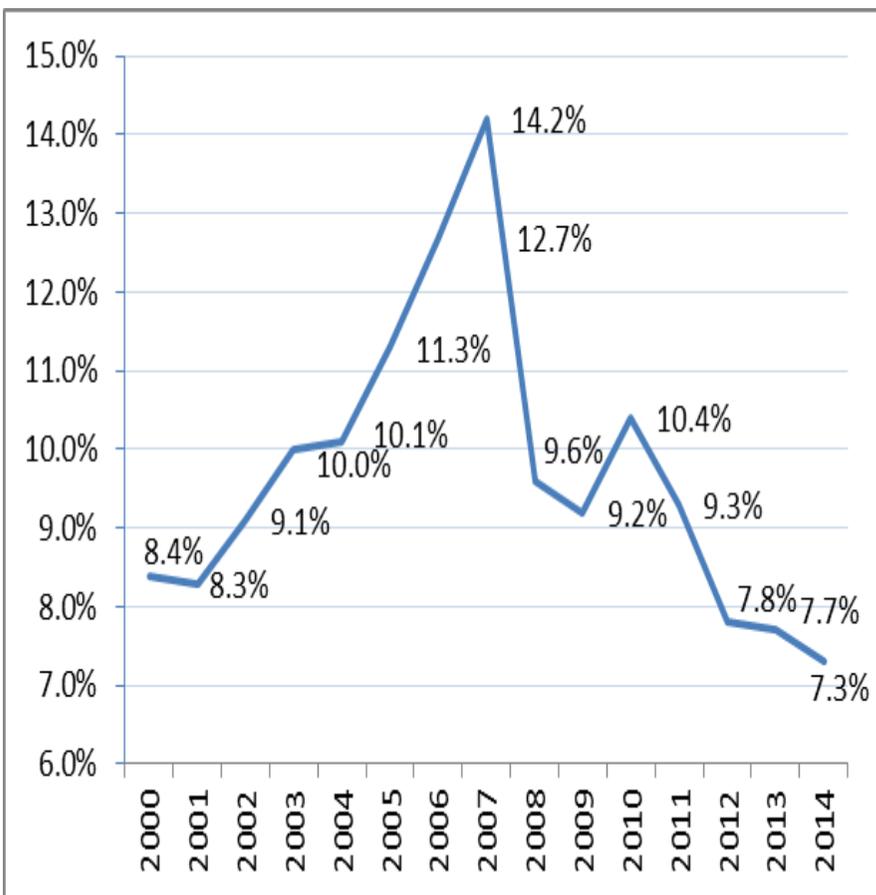
四、远东助力

1.1 外部环境-经济下行风险增大



中国经济进入下行周期

中国实际GDP增速



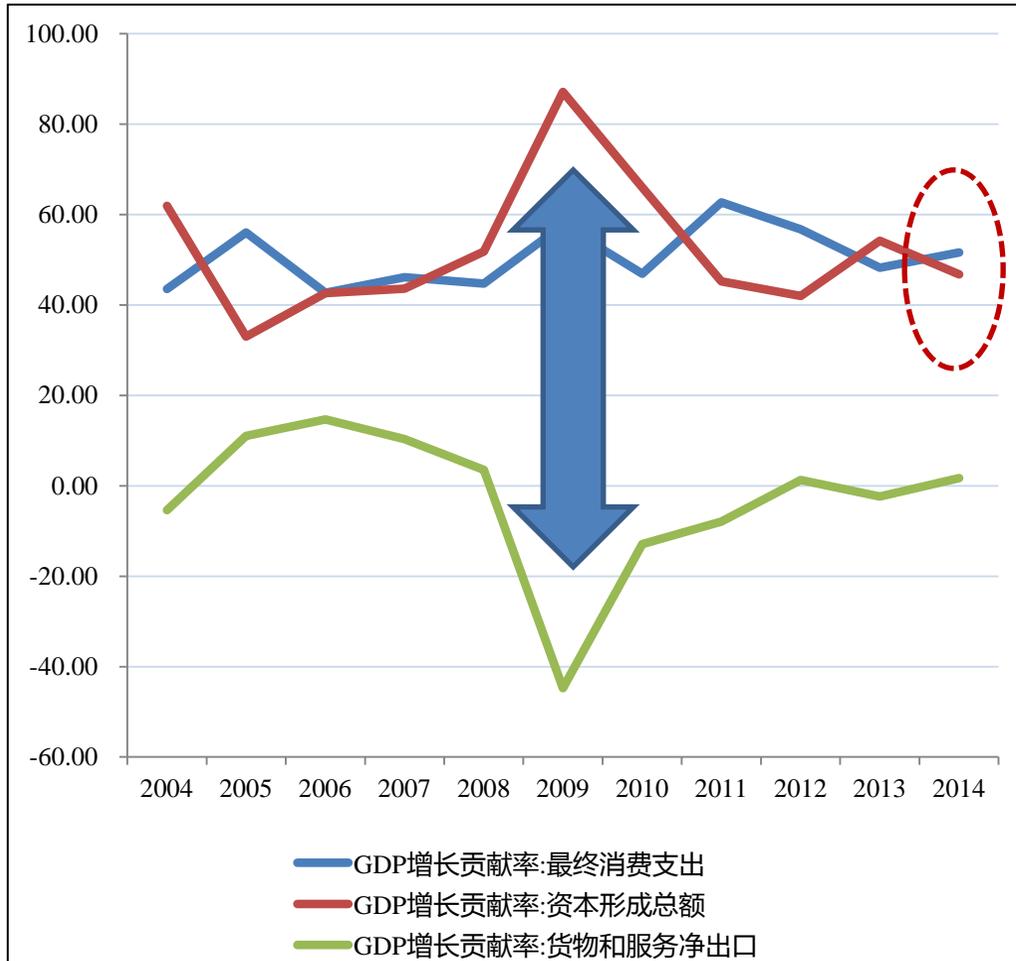
固定资产投资增速



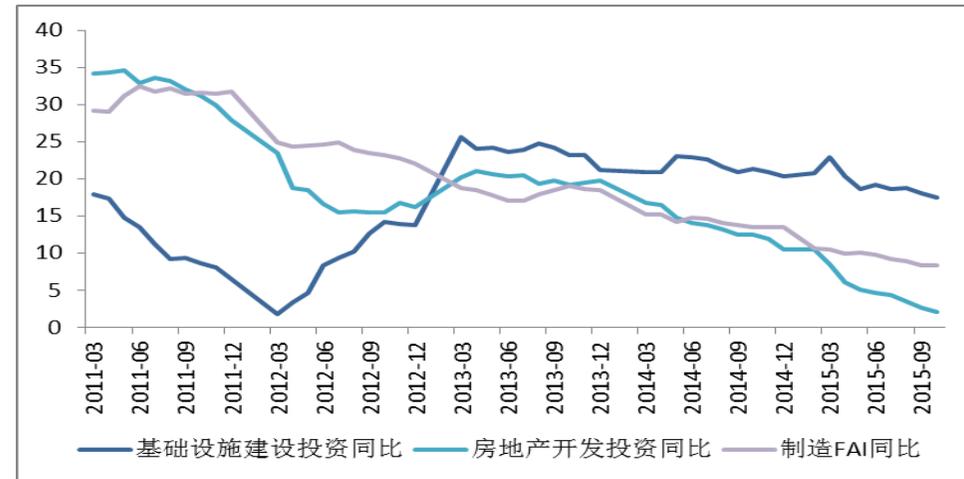
1.2 外部环境-投资需求依然巨大

GDP增长放缓往往会促使政府拉动投资。

三大需求GDP增长贡献率



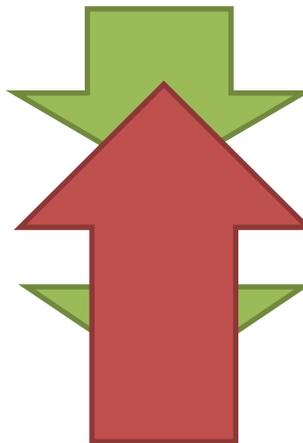
三类投资增速



房地产投资增速下降

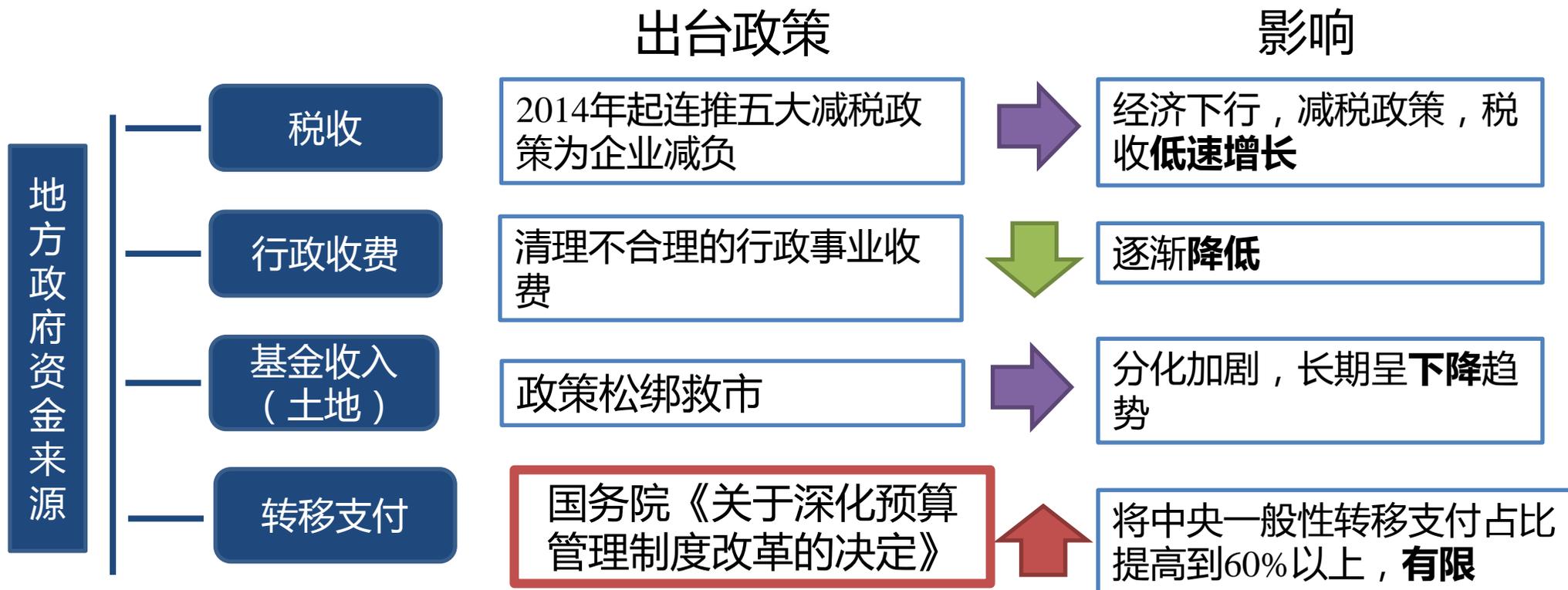
企业生产固定资产投资增速下降

基础设施投资增速
大幅上升



1.3 外部环境-政府自有资金受限

地方政府自有资金趋势分析



外部环境小结



经济增长依赖基建投资拉动！

VS

地方政府融资受限&自有资金有限！

投资需求巨大，政府融资受限，挑战机遇并存！

目 录



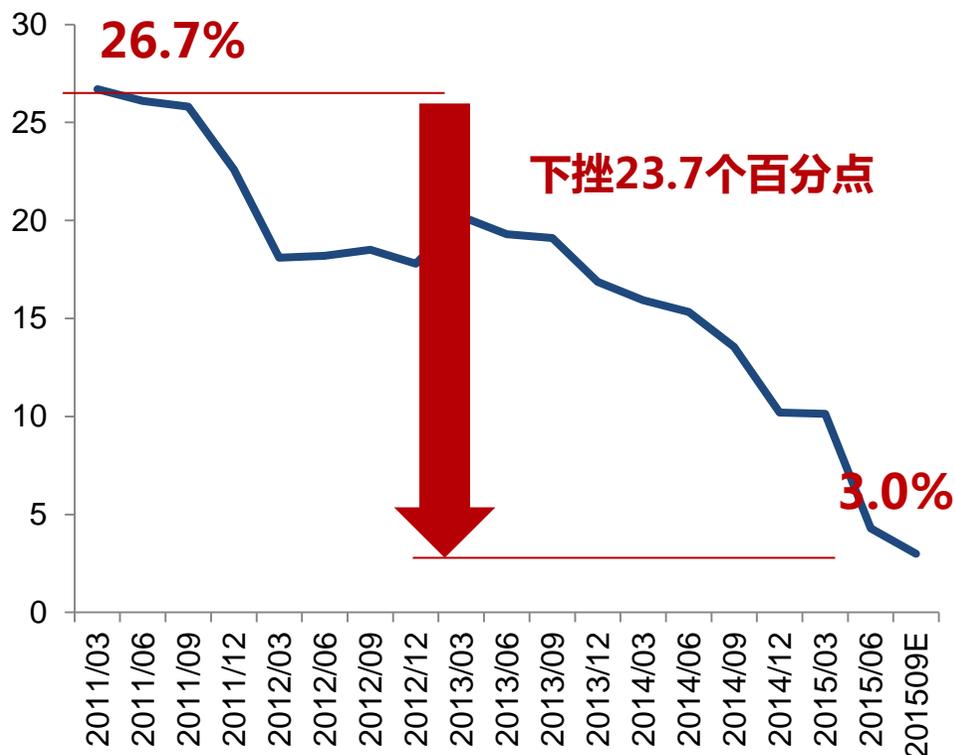
- 一、外部环境
- 二、企业现状**
- 三、外部机遇
- 四、远东助力

2.1 企业现状——收入利润下滑

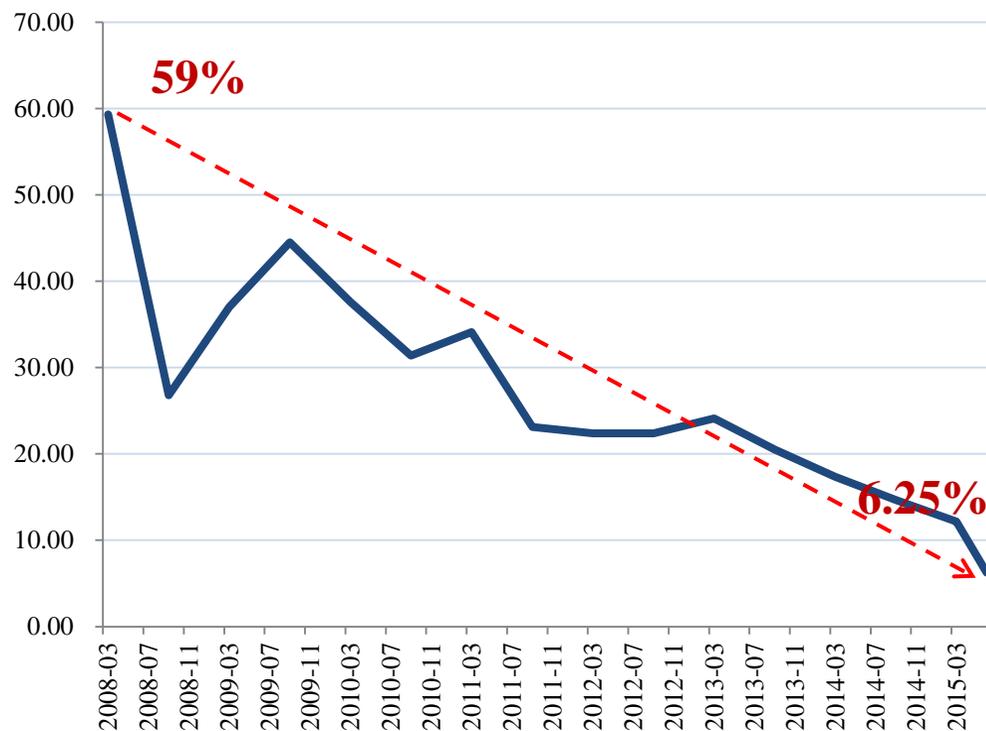


建筑施工行业产值及行业利润增速不断下滑，包括大型国有企业在内的建筑企业经营状况不断变差。

建筑业产值增长 (%)

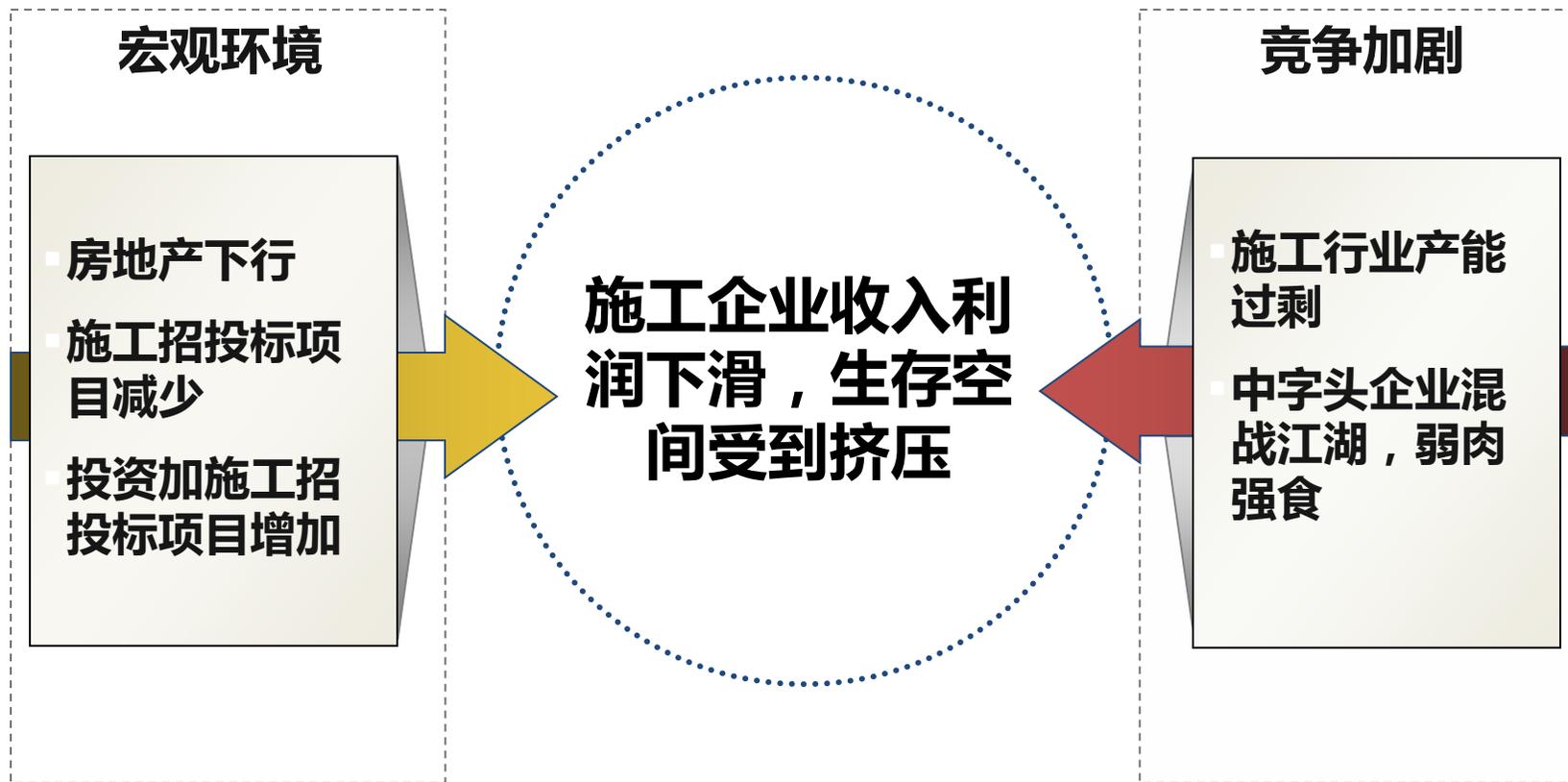


建筑业利润总额增长 (%)

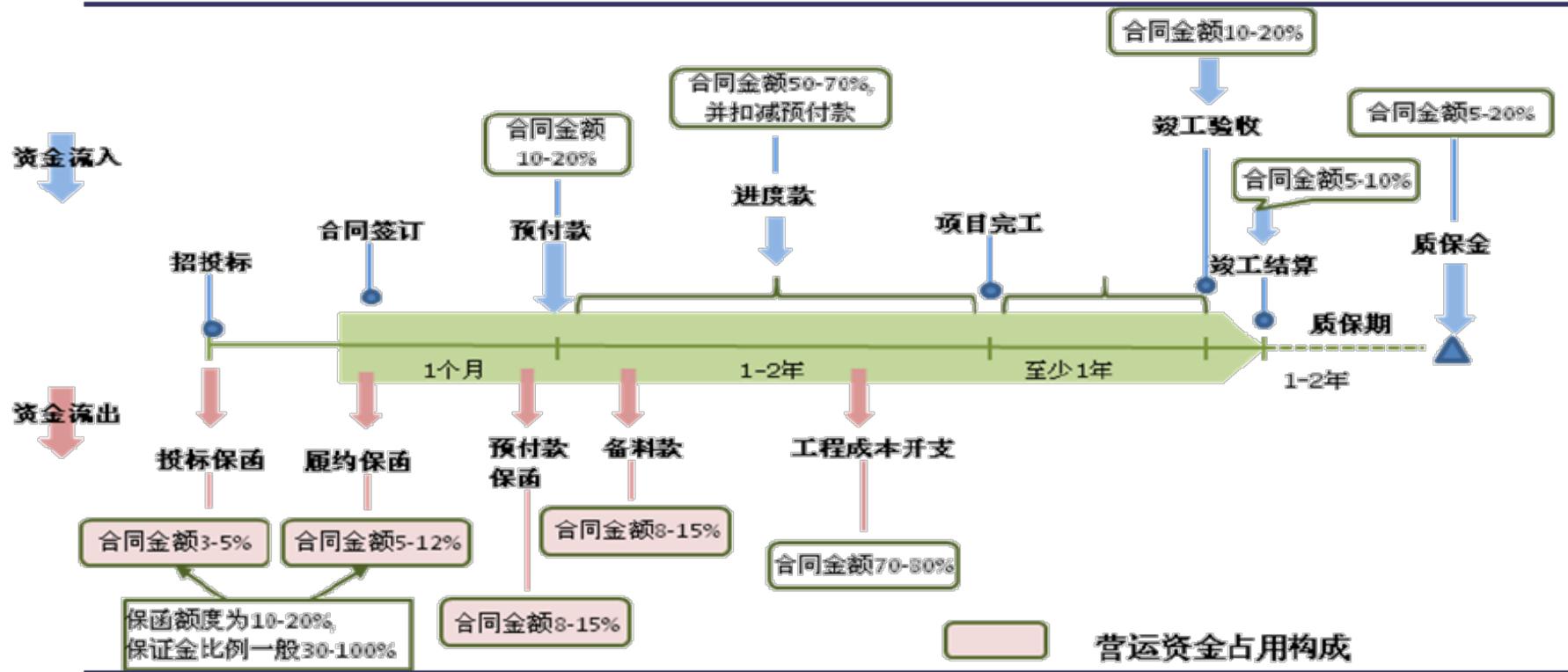


2.1 企业现状——收入利润下滑

宏观环境的变化及施工行业内部竞争加剧两方面的原因导致了施工企业收入利润下滑，生存空间受到挤压。



2.2 企业现状——资金链条紧绷



施工企业工程项目营运资金占用较为普遍。

建筑项目周期长、进度支付以及保证金制度等特点导致建筑行业存在普遍的资金垫付，产生较高的资金占用费用。

2.2 企业现状——资金链条紧绷



施工企业**资产负债率普遍偏高**，同时银行偏好固定资产抵押，导致施工企业融资难。

融资渠道

资本市场		
银行		倾向国有大中型
信托		倾向国有企业，成本较高
融资租赁		额度有限

融资困难

 银行抽贷愈演愈烈 企业资金链“雪上加霜”

 银行抽贷致资金链断裂 江苏恒顺达濒临破产

 浙江多企业遭银行抽贷破产

2.2 企业现状——资金链条紧绷



近几年由于资金链断裂而倒闭的企业层出不穷，企业应当寻找战略合作伙伴，共享利益，共担风险。

温州民企再现资金链断裂 “下药” 救扶成难题

2014-06-05 08:22 向记者提问 致信编辑 分享 大中小 收藏

赐富集团资金链断裂 荣盛集团紧急接管

2014-05-12 13:28:44 来源: 中国经营报(北京) 有0人参与 分享到

只是序幕！两天三起重量级资金链断裂

山西煤老板资金链断裂，四川腾中重工，广东惠州光耀地产，浙江绍兴赐富集团，义乌最大饰品公司新光集团最近资金链断裂。。。。两天三起重量级资金链断裂，今日财经新闻很精彩。

银监会2014年将严控房地产贷款风险 防资金链断裂传染

2014-5-31 9:35:23 来源: 新京报

多房企资金链断裂 倒闭潮来袭

2014-04-20 09:10:18 华夏时报 (参与讨论)

资金链濒临断裂 中国大宗商品融资陷入困局

作者: -- 来源: -- 时间: 2014-08-26

全部自有资金，风险较大；

适当债权融资，利用外部杠杆，
但杠杆程度有限！

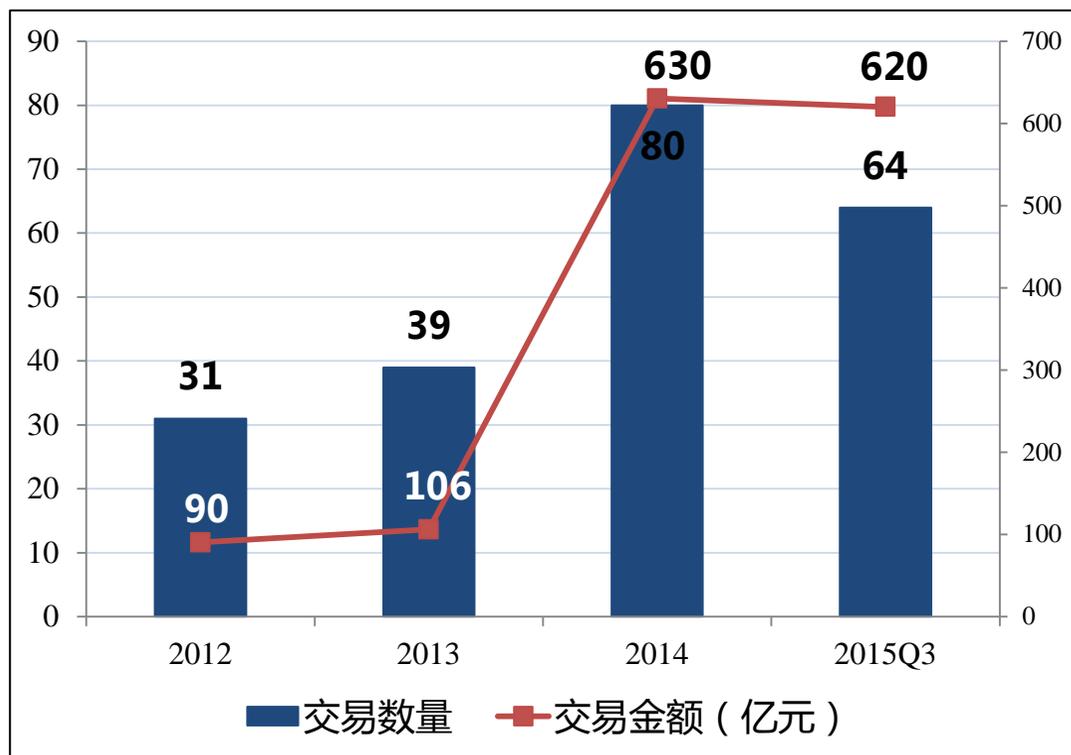
合作投资，无限持续，优势互补，
风险共担，利益共享！

2.3 企业现状——兼并重组增多



在经济环境和产业环境双重压力下，相当一部分建筑施工企业生存日益艰难，包括上市公司和巨型企业。

建筑业兼并重组交易情况



2012年以来，建筑业兼并、收购、重组现象不断增多，据统计2012年**建筑业**并购在各行业**排名第一**，2015年截至第三季度的并购总金额已达到去年全年水平！

在经济和产业环境不确定性增加的情况下，
建筑企业面临**收入利润下滑、资金链紧绷和行业
兼并重组**等诸多困境。

五年后会有多少企业消亡？**十年后**还有多少
企业存在？未来**如何突围**？

目 录



一、外部環境

二、企業現狀

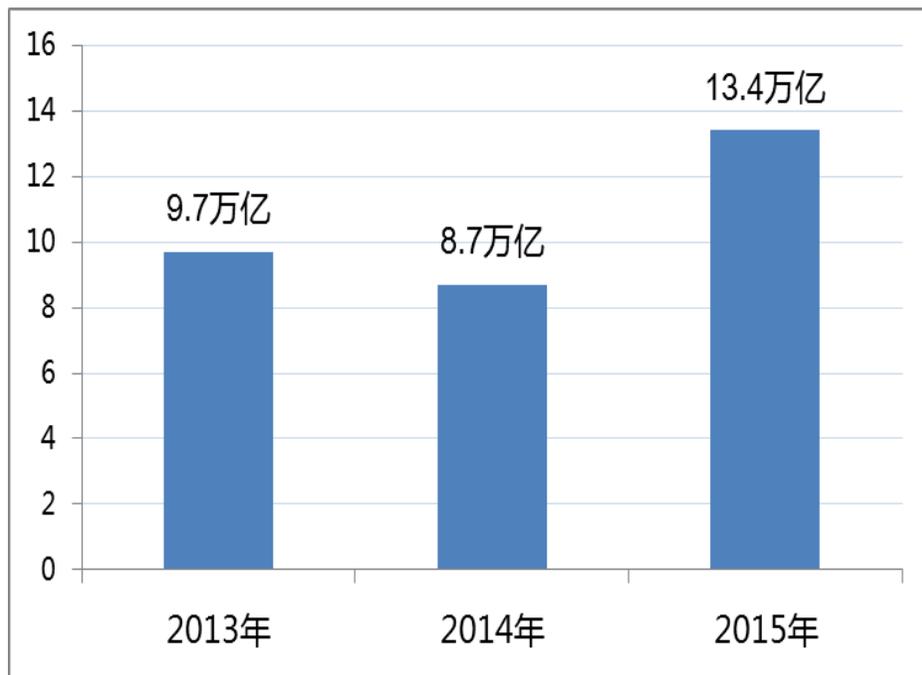
三、外部機遇

四、遠東助力

3.1 外部机遇-经济下行基建重启

经济下行压力下，中央及地方政府重启基础设施投资，为经济增长提供助力，预计今年基建投资将超**13万亿**，进一步放量。

近年国内基建投资规模维持高位



要实现2020年GDP较2010年翻一番，要求未来年均增速不低于**6.5%**



基建投资规模将会持续放量
保持高位

3.2 外部机遇-债务总控PPP放闸

国家开始对地方债务进行限额管理，基建投资出现巨大资金缺口，PPP项目大量推出并成为基建投资市场主流。

**2015年债务限额16万亿，
新增债务额0.6万亿**

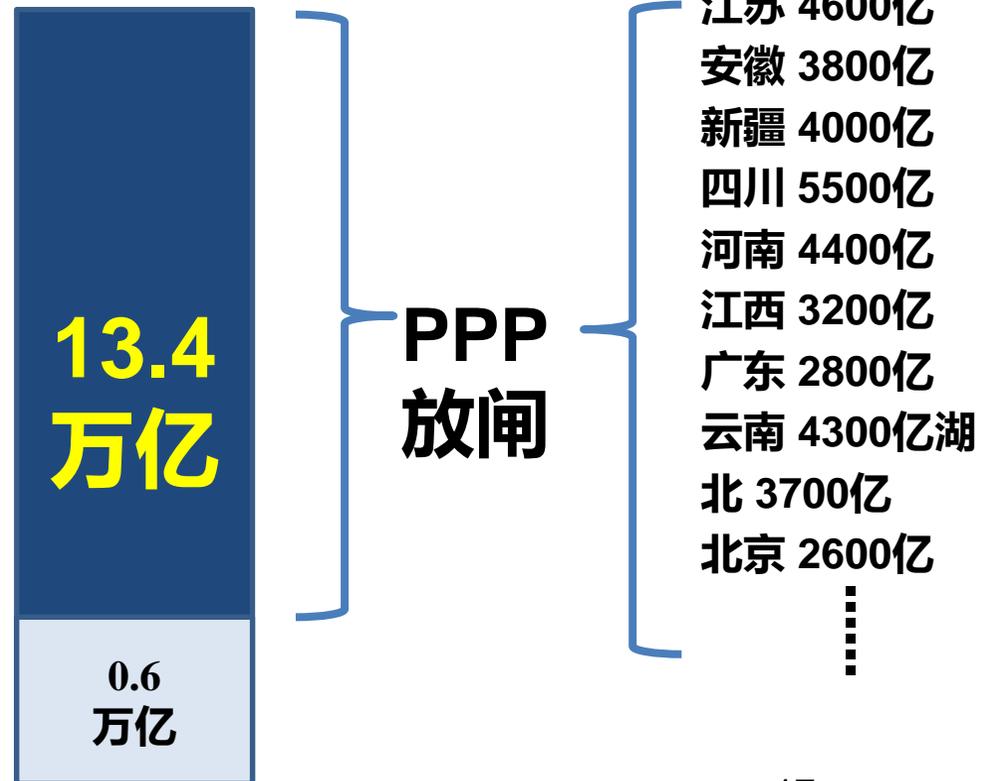
全国人大常委会关于批准《国务院关于提请审议批准2015年地方政府债务限额的议案》的决议

(2015年8月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)

2015年08月30日09:35 来源：人民网-人民日报

第十二届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议听取了财政部部长楼继伟受国务院委托对《国务院关于提请审议批准2015年地方政府债务限额的议案》作的说明，并对议案进行了审议。会议同意全国人民代表大会财政经济委员会在议案审查报告中提出的建议。会议决定，批准《国务院关于提请审议批准2015年地方政府债务限额的议案》。

2015年基建投资



3.3 外部机遇-PPP政策明晰

中央和地方出台的推动PPP模式发展的政策逐步清晰规范，PPP项目的资金来源、审批程序等方面的问题得到明显改善。

政策密集出台



国家金融支持力度增大



审批流程加快



政府出台一系列行业PPP政策及合同指南，政策日益明晰和规范

中央和各省纷纷设立PPP引导基金，银行PPP贷款条件持续放宽

下半年做完标准PPP手续纳入省级PPP库的项目明显增加

3.4 外部机遇-参与者增多

下半年中字头施工企业、银行及非银行金融机构利用不同的资源禀赋积极介入PPP项目，PPP成为基建市场热点。

国开行积极助推绵阳PPP项目建设

平安银行积极参与郑州市PPP项目建设

浦发银行与新疆维吾尔自治区政府 成功签订PPP战略合作协议

中字头施工企业

基建空间依然巨大，PPP相关政策趋于规范，参与者及可利用的资源逐步增多，外部机遇持续向好！

中信信托PPP获唐山2016世园会园区资产及特许经营权

绿地、上海建工和建信信托联合投资轨道交通PPP基金

中航信托力推PPP项目 参股管理四川省PPP项目投资基金

非银行金融机构

中建七局与开封市签订77亿元PPP合作框架协议

中交集团中标福建泉惠石化园区PPP项目

北京城建签约安徽省安庆外环北路PPP项目

3.5 外部机遇-施工企业



施工企业通过参与PPP投资，获得可靠的工程量和资金保障。

“可靠”的工程量

获取

大部分基建工程将以PPP模式推出；
传统招标项目变少，竞争激烈；

长期稳定

区域内多轮开发，在规模效应下，成本、效率直接提升利润水平

资金保障

减少资金占压

常规投标：投标保证金、履约保证金、诚信金、质保金、农民工工资保证金，等等；

及时支付

过程支付及时，按量公平合理；
金融机构+银行=有资金保障

3.6 外部机遇-抓住战略窗口期



PPP政策尚未齐备，具有一定的操作空间，而“资源”有限，只有抓住窗口期、抢占资源才能解决自己的问题。尽快推进！

优质项目资源有限

财政预算资源有限

- ✓ 当地重点有代表性、示范性项目
- ✓ 能够纳入当地PPP项目库
- ✓ 补贴或采购服务纳入财政预算

- ✓ PPP支出不能超过当年预算10%
- ✓ 政府各部门也存在预算资源竞争
(城建、交通、水利、医疗、教育)

**把握PPP政策窗口期，找准自身定位，寻找
合作伙伴，以产业能力叠加金融资源，在帮助政
府解决难题的同时，实现自身跨越式发展！**

目 录



一、外部環境

二、企業現狀

三、外部機遇

四、遠東助力

四、远东助力

4.1 远东优势

4.2 资源与能力

4.3 目标市场

4.4 产品模式

4.5 案例分享

4.1 远东优势-融资租赁行业领导者



远东租赁是中国领先的融资租赁公司



2014年，在中国前十大资产规模的融资租赁企业中，**公司平均总资产收益率排名第一，拥有近5000人专业团队**



2014年，公司融资租赁业务**在医疗、建设、教育等融资租赁基础行业中均位于行业领先地位**



专注于**九大基础产业**（医疗、教育、建设、工业装备、包装、交通、纺织、电子信息、城市公用），涵盖融资租赁、顾问咨询等业务的**综合金融服务平台**



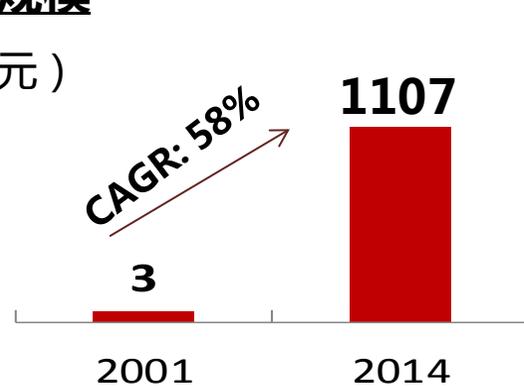
2011年3月30日香港主板上市,获得国际BBB-(标普)评级及国内AAA评级

4.1 远东优势-综合金融服务公司

远东致力于为实体经济客户提供量身定制的综合金融服务及产业服务。业务覆盖全国各省市，服务实体经济客户超万家。

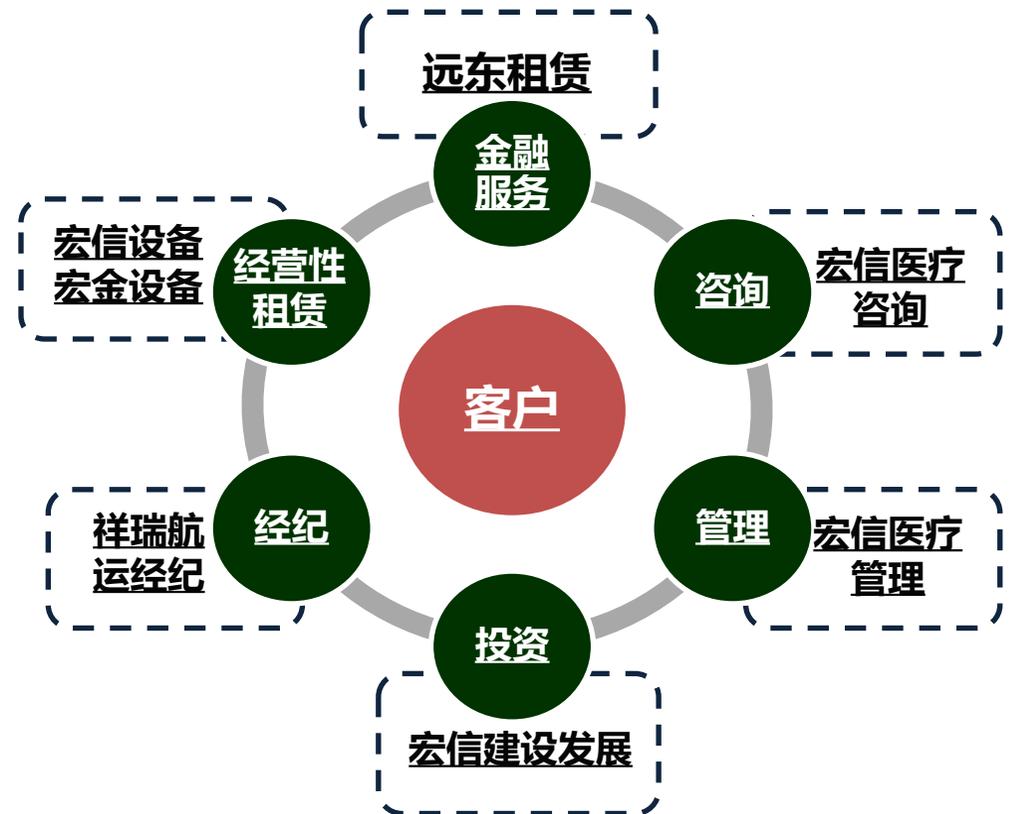
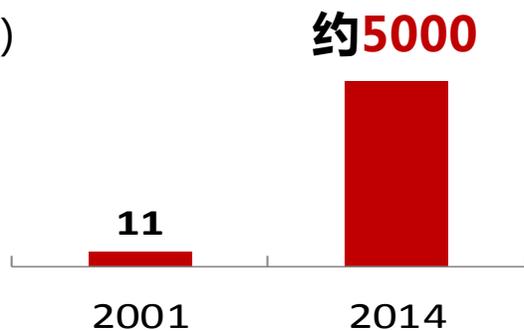
资产规模

(亿元)



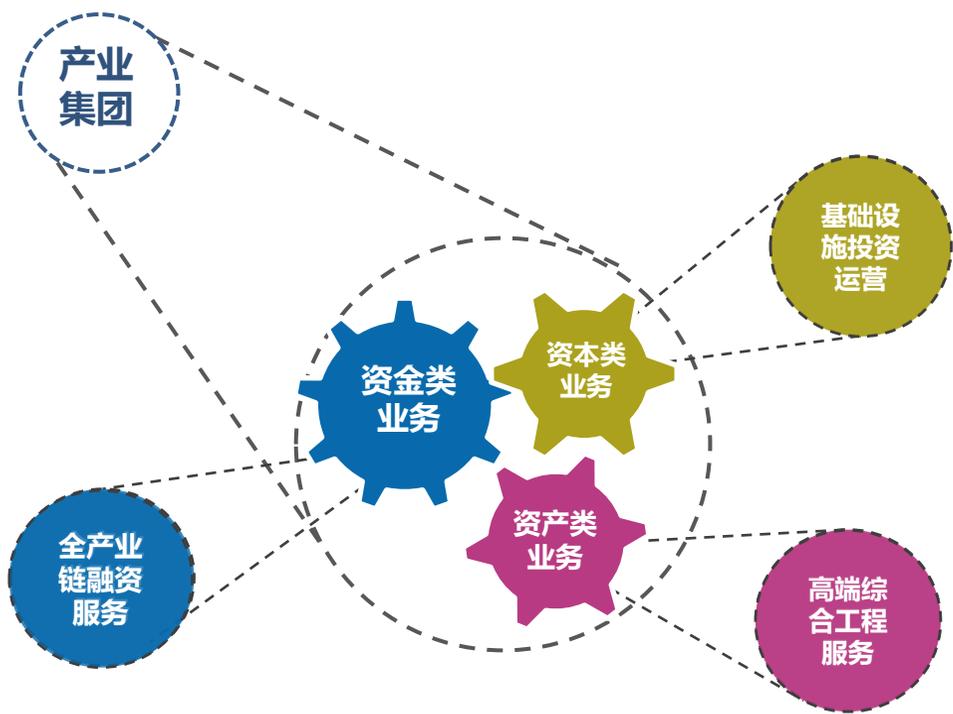
团队规模

(人)



4.1 远东优势-经营多元化的建设产业集团

2004年开始介入建设服务领域，目前已经覆盖建筑行业全产业链和各细分行业。下属平台宏信设备、宏金设备专注于经营性租赁，成立之后即取得快速发展。



宏信设备

在路面设备以及高空作业车租赁资产规模及业务量
全国排名第一

拥有**全球最高**的自行式高空作业车
SX™-180

宏金设备

新型脚手架
业务量在**全**
国排名第一

中国博览会会展综合体
最大脚手架租赁服务供应商

四、远东助力

4.1 远东优势

4.2 资源与能力

4.3 目标市场

4.4 产品模式

4.5 案例分享

4.2 资源与能力-PPP所需能力

政府需要金融和产业两方面四种“能力”。

PPP需要的“能力”

金融能力



产业能力



4.2 资源与能力-强大的资金筹措能力



远东不仅在国内具备较强的融资能力，具备多元化的融资渠道和持续的金融创新能力。

多元化的金融资源

中国
融资

2014年银行授信**620**
亿RMB

全球
融资

2014年海外融资**266**
亿RMB

金融
机构

超过**100**家金融机构

持续金融创新

- 2006年，发行中国**首支租赁资产证券化产品**
- 2011年，**国家开发银行 150亿银团贷款**
- 2011年，**第一单融资租赁公司海外人民币债**
- 2012年，**香港定向增发28.8亿美元**
- 2014年，**第一单融资租赁公司中票**
- 2014年，**第一单永续债.....**

4.2 资源与能力-强大的资金筹措能力

伴随着业务的快速发展，远东成为吸引资源的磁石，汇聚了全球具备优势资源的股东，凭借股东资源，实现全球融资布局。

全球股东资源



母公司，连续**8年**获评**A级**的**12家**央企之一，全球500强



总部在美国纽约，是全球**规模最大**、历史最悠久、的直接投资机构之一



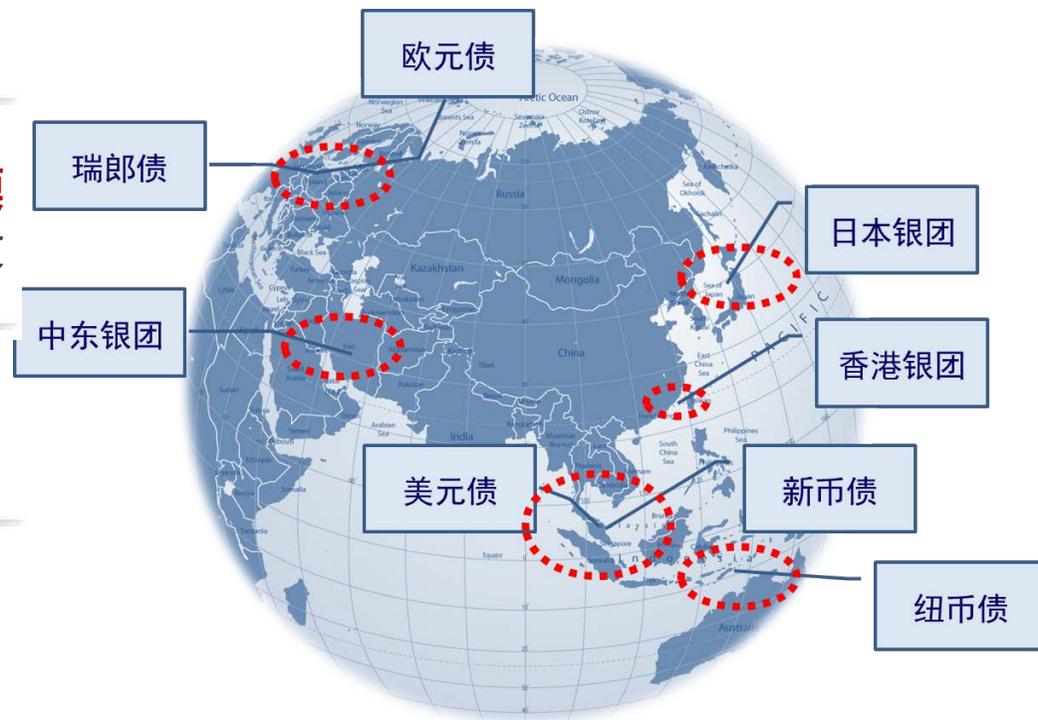
台湾依资产规模、2011年总保费收入名列**寿险业界第一**



新加坡政府投资公司，**全球最大的基金管理公司之一**。

全球融资布局

2014年累计海外融资规模



4.3 资源与能力-强大的投资管理能力



投资能力：远东建设十多年的产业积累，构建起成熟的投资团队，可根据各种不同类型的项目形成灵活的投资方案。

建设投资团队

投资总监

拥有10年以上投资经验

投资团队

3-5年基建投资经验

财务团队

10年工程财务经验

风控团队

10年基建项目评估
经验

法务团队

10年法务经验

适应各种项目类型

不同 阶段

投标前、投标后、在
建项目均可

不同 行业

公路、市政、水利、
园林绿化等

规模 期限

不同年限，不同规模

4.2 资源与能力-强大的投资管理能力



管控能力：远东建设拥有资深的管控专家和成熟的管控体系，在具体项目上均会配备主要管理人员全程跟进，对项目进度、安全、质量等实施全面管控。

建设管控团队

项目管理总监

拥有15年以上工程经验

工程造价

10年造价经验

现场经理

10年房建经验

合约

10年造价经验

现场经理

10年公路经验

工程财务

10年财务经验

现场经理

10年水利经验

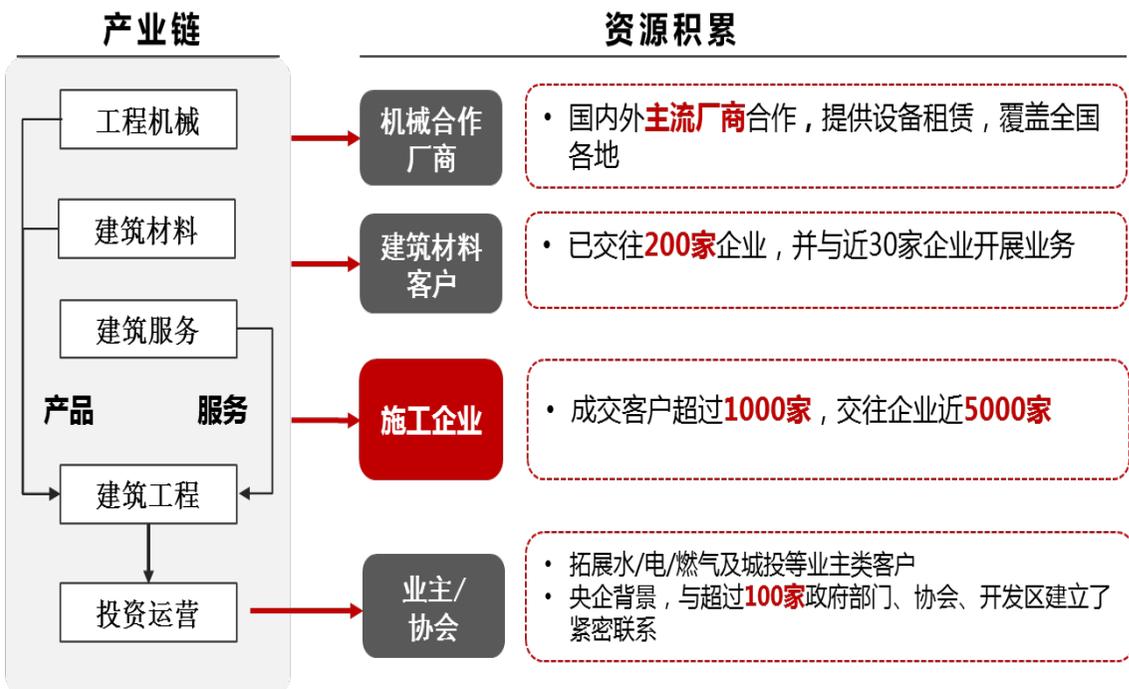
管控体系

PPP投资项目核心事项管控流程	
关键流程事项	项目公司管理岗位
建设系统事业部	
一级子项	项目公司总 项目经理 监控运营部 商业部 商业部
一、前期合同审批	<p>PPP 项目管理体系文件</p> <p>目录</p> <p>一、项目管理部的功能、定位.....2</p> <p>二、项目管理部组织架构.....5</p> <p>三、项目评估体系.....7</p> <p>四、项目管理体系.....8</p> <p>五、项目管理考核体系.....21</p> <p>六、项目管理评判体系、外部监督体系.....21</p>
二、政府报批	
三、投资资金	
四、建设期利息计取	
五、工程计量	
六、工程进度款	

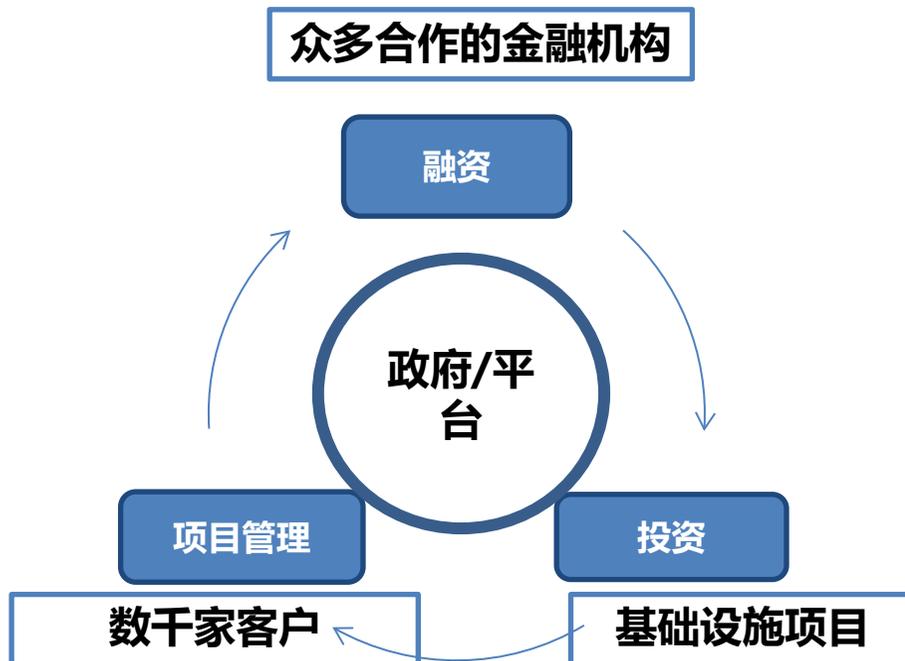
4.2 资源与能力-产业整合能力

远东十多年积累了数千家客户，采用**投融资一体化的模式**与优质客户形成战略合作关系，集合各方资源，服务各地政府。

产业链整合：产业资源



投融资一体化的模式



四、远东助力

4.1 远东优势

4.2 资源与能力

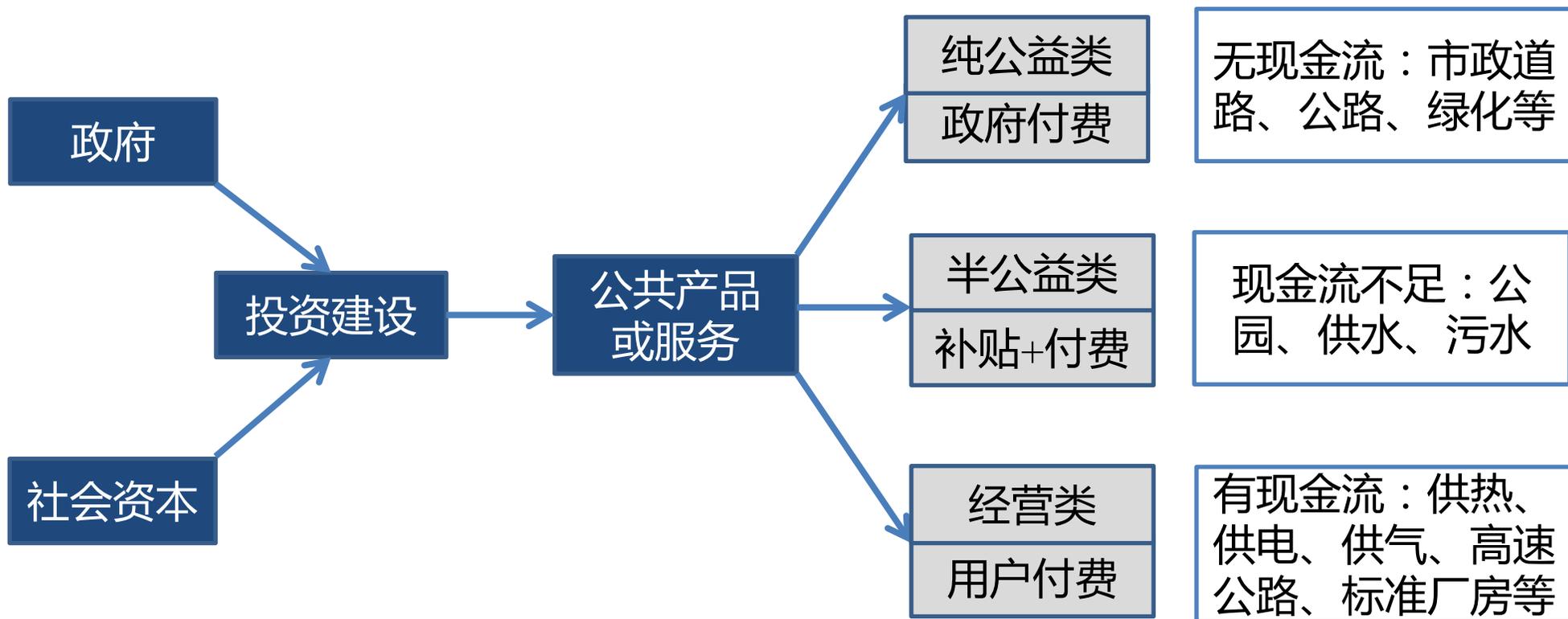
4.3 目标市场

4.4 产品模式

4.5 案例分享

4.3 目标市场

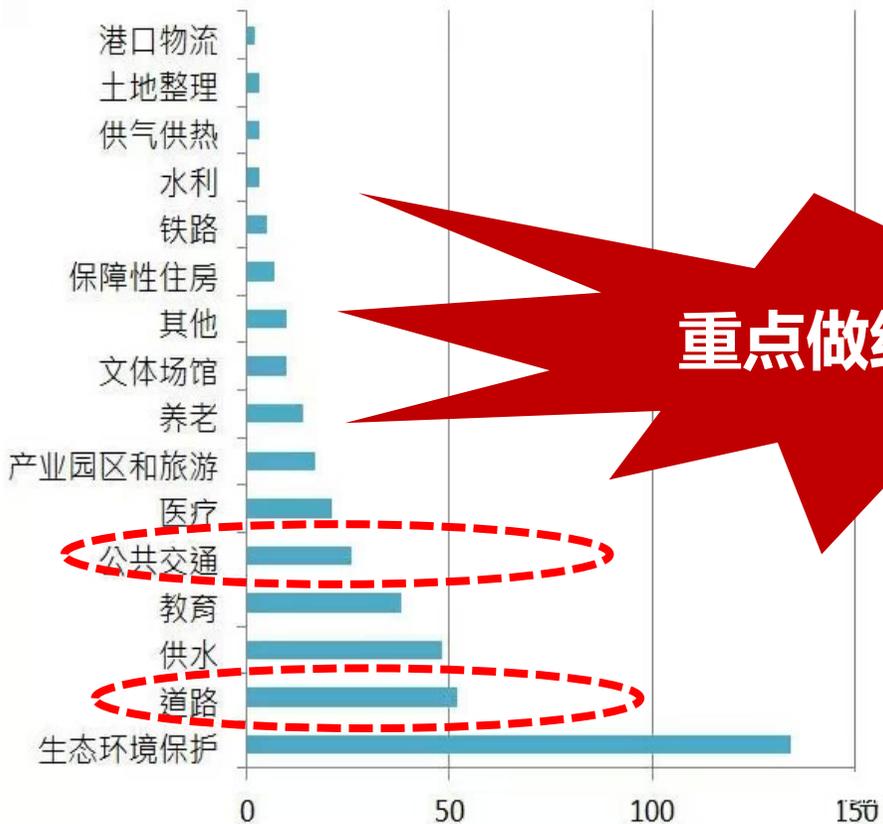
PPP市场根据收费模式不同分为纯公益类、半公益类、经营类三种。



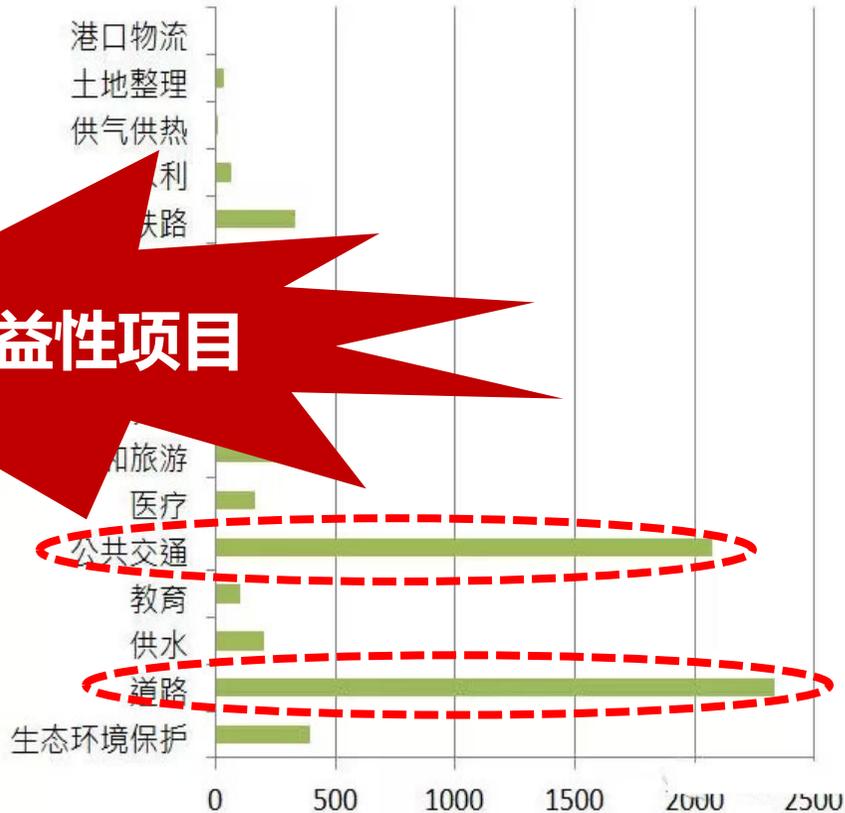
4.3 目标市场

经分析，目前**纯公益性项目数量多、规模大**，也正是政府面临的难题。

不同类别项目数量 (单位：个)



不同类别项目总投资额 (单位：亿元)



重点做纯公益性项目

四、远东助力

4.1 远东优势

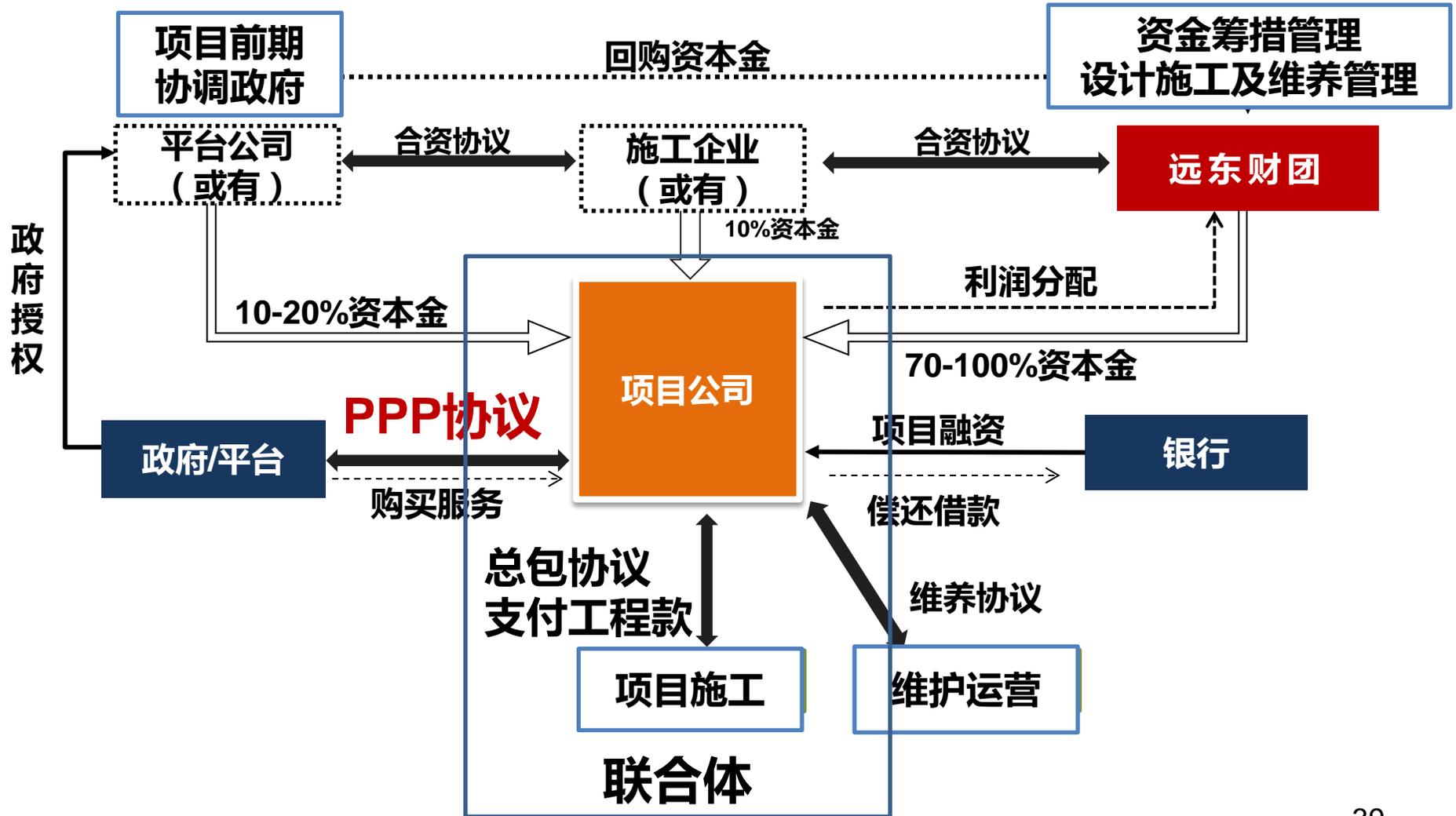
4.2 资源与能力

4.3 目标市场

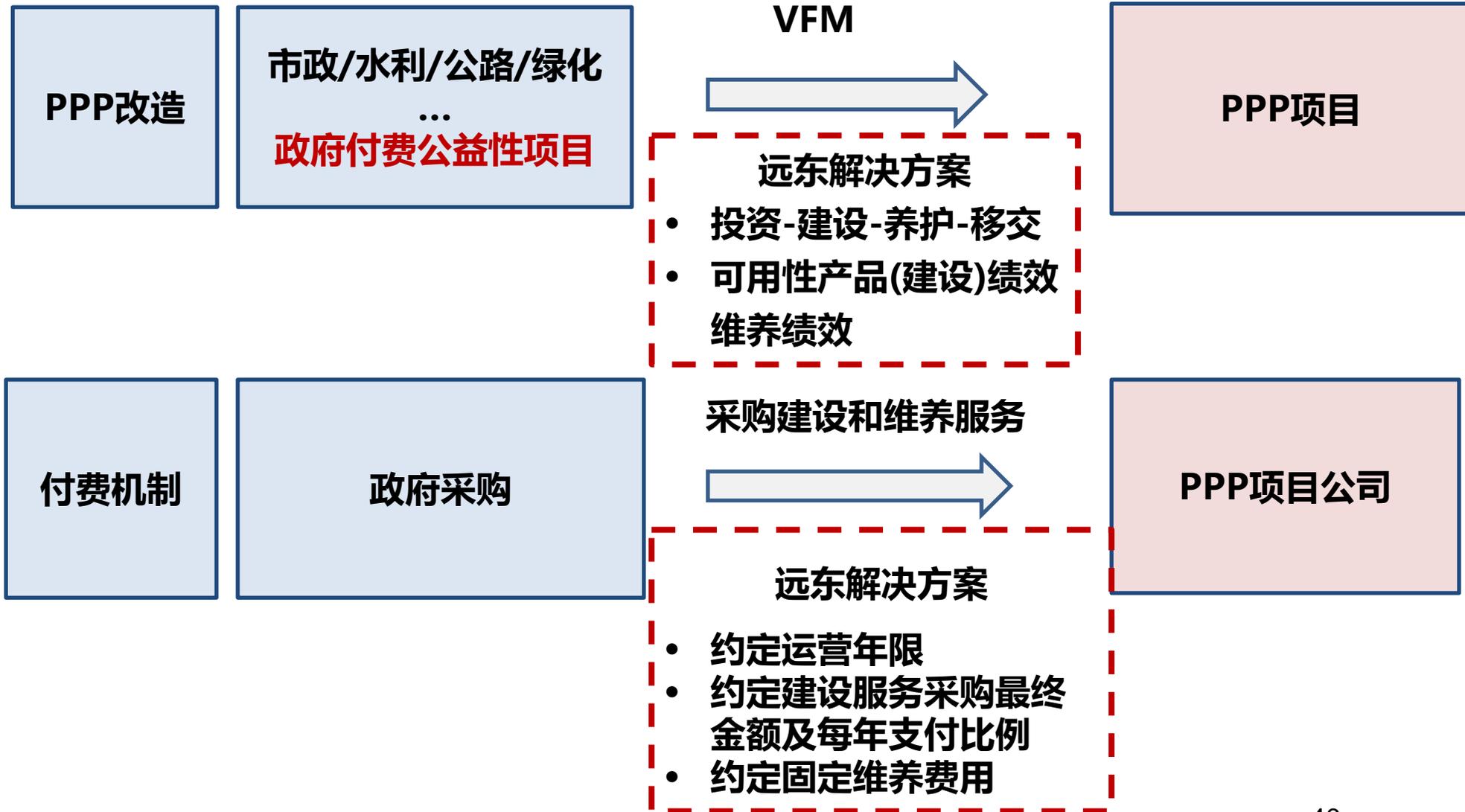
4.4 产品模式

4.5 案例分享

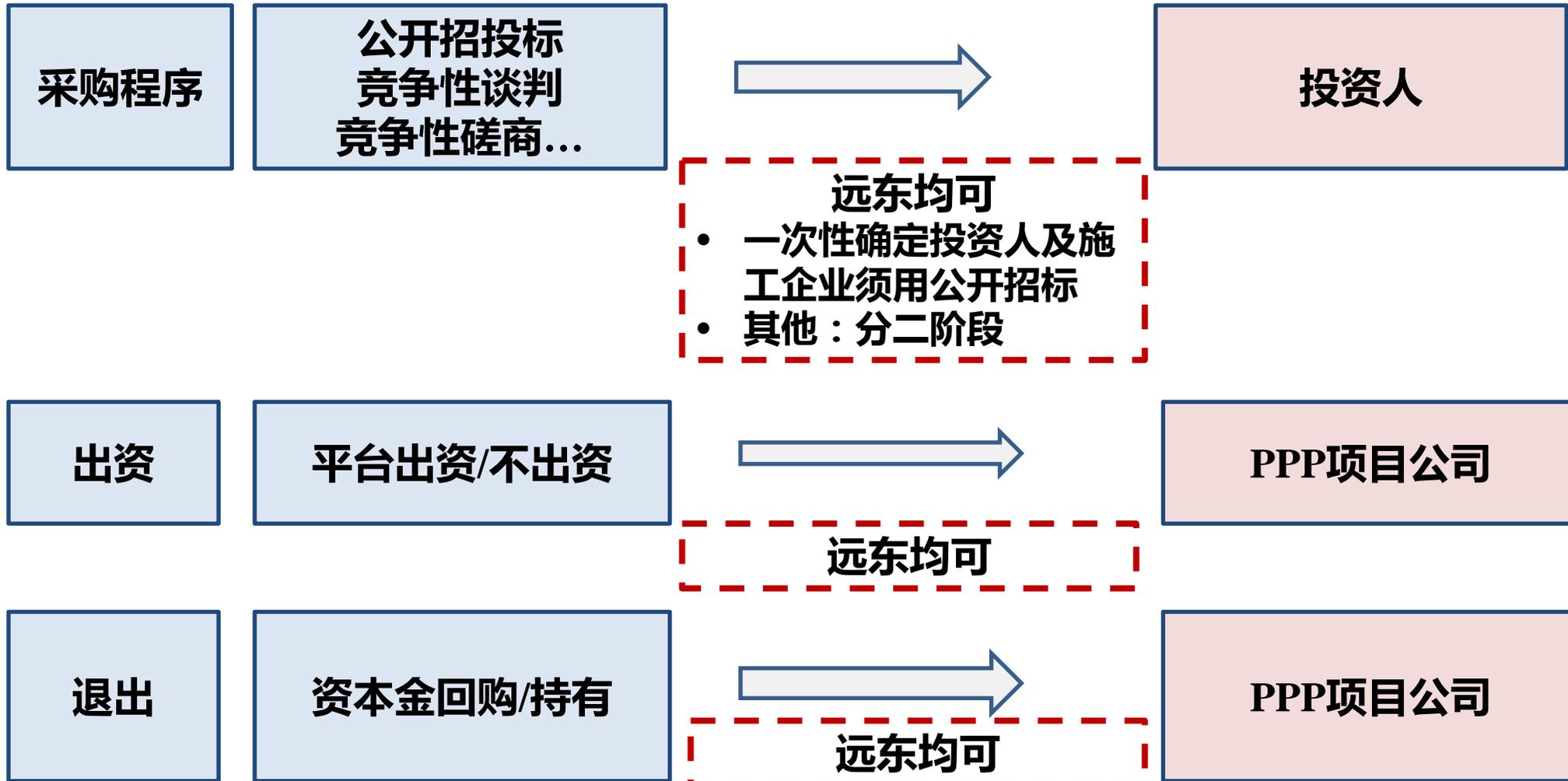
4.4.1 产品模式-交易结构



4.4.2 核心方案



4.4.2 核心方案



4.4.3 产品价值



4.4.4 远东偏好-项目分类



项目分类	5亿以下	5 ~ 15亿	15亿-30亿
不超过5年	第一类：远东自投	第二类：远东+非银行资金	第三类：远东+银行资金
不超过7年	-		
不超过10年	-	-	

4.4.4 远东偏好-通用条件



项目所处城市财政情况

- 上年度市本级一般预算收入大于30亿元

建设期及征拆比例

- 不超过2年
- 征拆资金占比不超过10%

项目类型

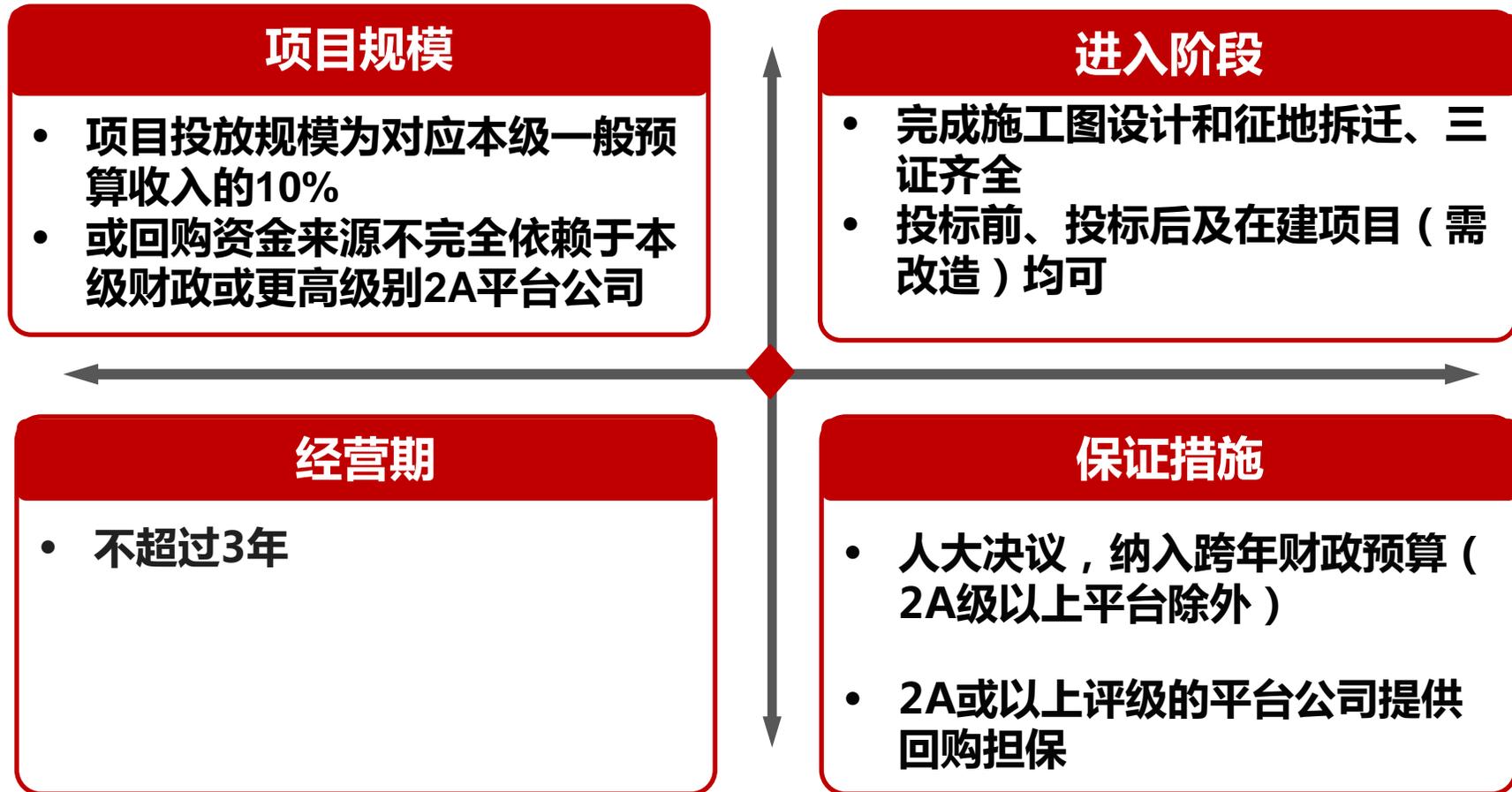
- 市政、一级公路、高速公路连接线、安置房、棚户区改造、水利设施

政府提供的资金回报基数

- 建设期资金回报：以业主确认的工程量计量金额为基数，每半年支付一次；
- 经营期回报：以未支付采购款为基数

4.4.4 远东偏好-5亿以下项目

筛选标准



4.4.4 远东偏好-5-15亿项目

筛选标准

项目城市财政情况

- 上年度GDP大于700亿元，财政收入大于100亿；
- 上年度市本级一般预算收入大于40亿元；
- 较好的地级市，只做百强县前50；

保障措施

- 政府部门作业主：均需人大决议，纳入跨年财政预算+2A或以上平台回购担保
- 2A及以上平台作业主：优先人大决议+纳入跨年财政预算，或委托代建

经营期

- 不超过5年

合作条件

- 此类项目涉及到外部资金评判，相关合作条件，需要一事一议。

4.4.4 远东偏好-15-30亿项目

筛选标准

项目城市财政情况

- 上年度GDP大于1000亿元；
- 上年度财政收入大于100亿元；
- 上年度市本级一般预算收入大于40亿元

保障措施

- 人民政府授权业主操作PPP项目，并批复整体PPP模式
- 人大决议+列入跨年财政预算
- 需2A评级及以上的企业作为回购主体或担保方
- 需价值为项目回购金额1.5倍有权证土地抵押

期限

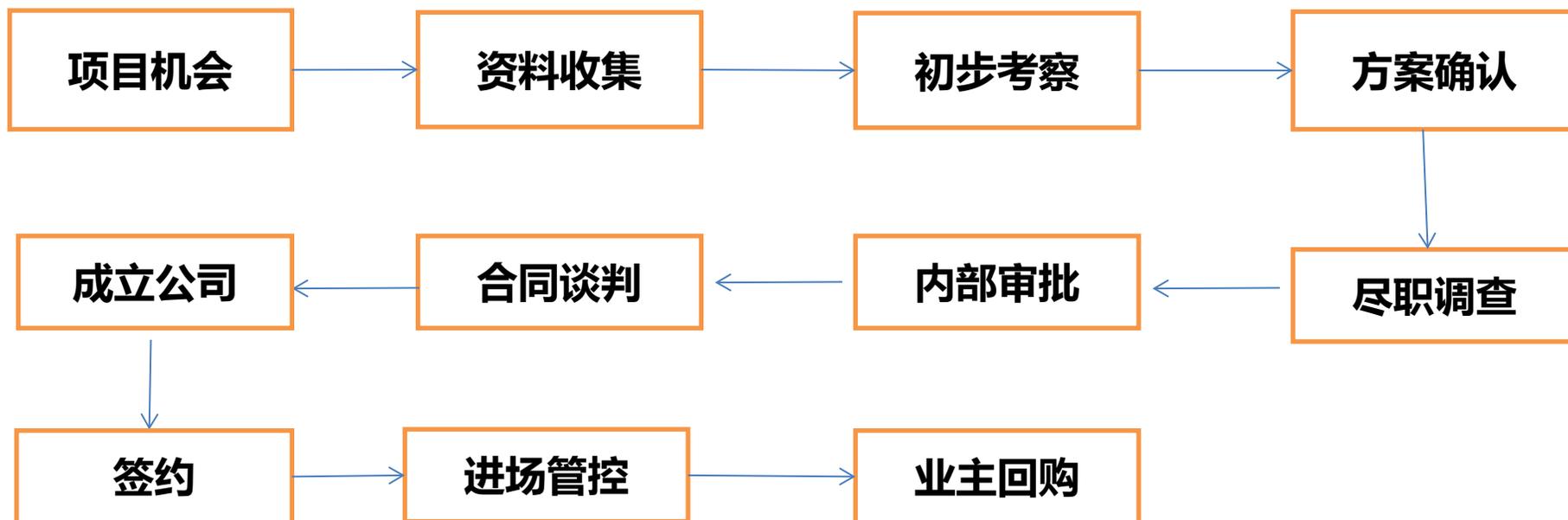
- 不超过5年的项目需包装成类PPP；
- 超过5年的项目必须为标准PPP项目，纳入省级PPP项目库，并通过VFM、财力评估

合作条件

- 此类项目涉及到外部资金评判，相关合作条件，需要一事一议。

4.4.5 操作流程

操作时长：项目机会到签约，1~2个月



四、远东助力

4.1 远东优势

4.2 资源与能力

4.3 目标市场

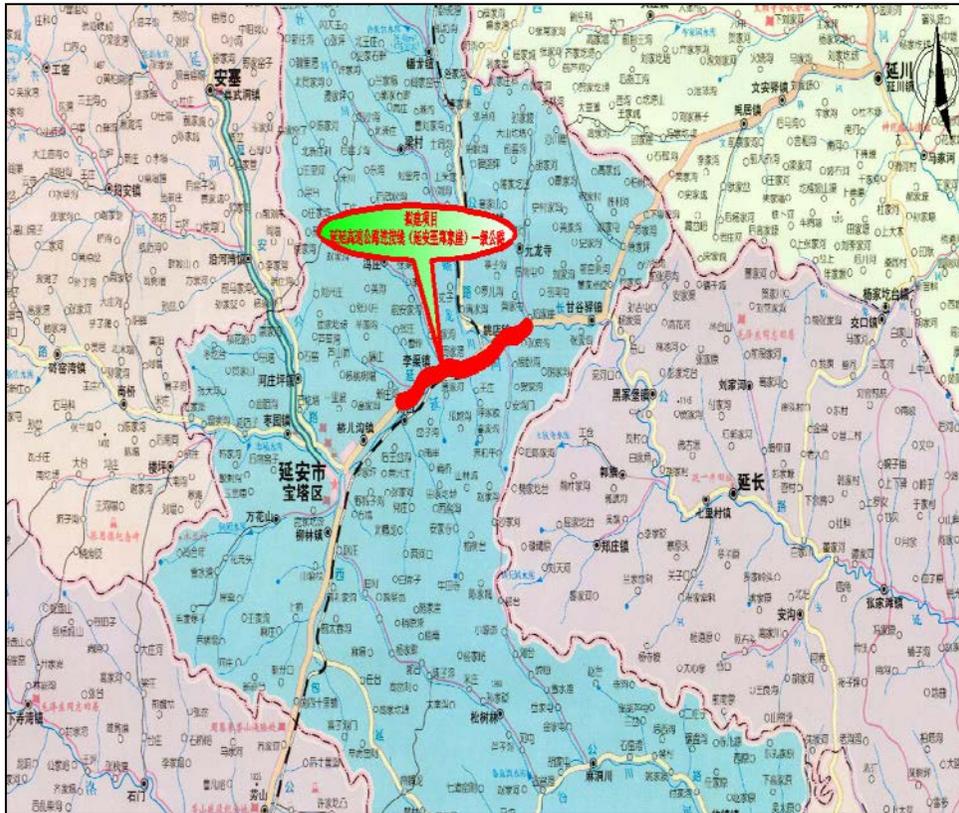
4.4 产品模式

4.5 案例分享

案例1：延延项目-概况

延延高速公路连接线（一级公路）项目金额7.4亿

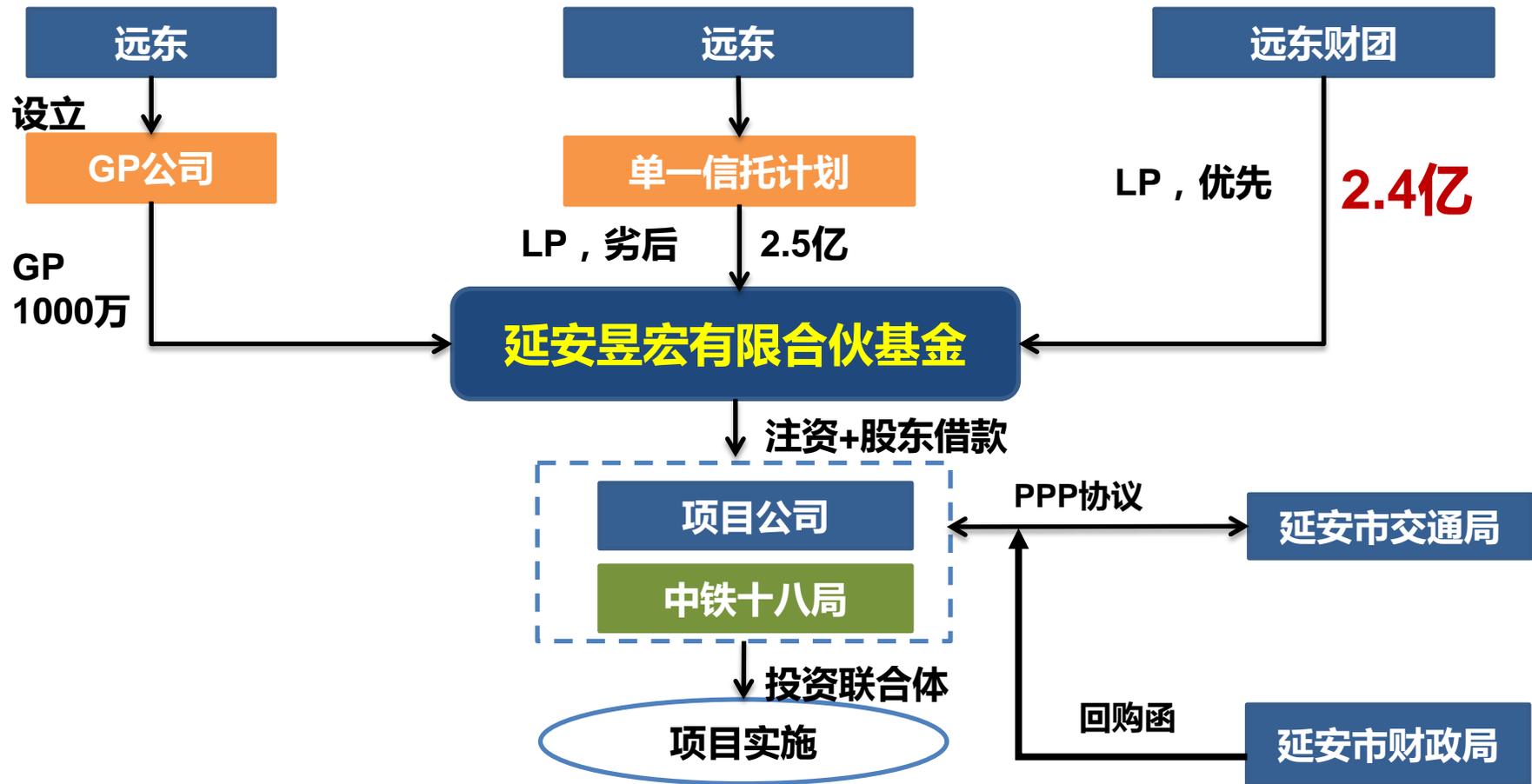
延安经济技术开发区内第二条公路主动脉，加强经开区与中心城区的联通、实现G210快速过境、扩展延安市城市发展空间



案例1：延延项目-交易结构



本项目已完成43%的进度。



案例2：红鱼洞项目-概况

S101线红鱼洞水库淹没复建公路BT工程，金额6.3亿

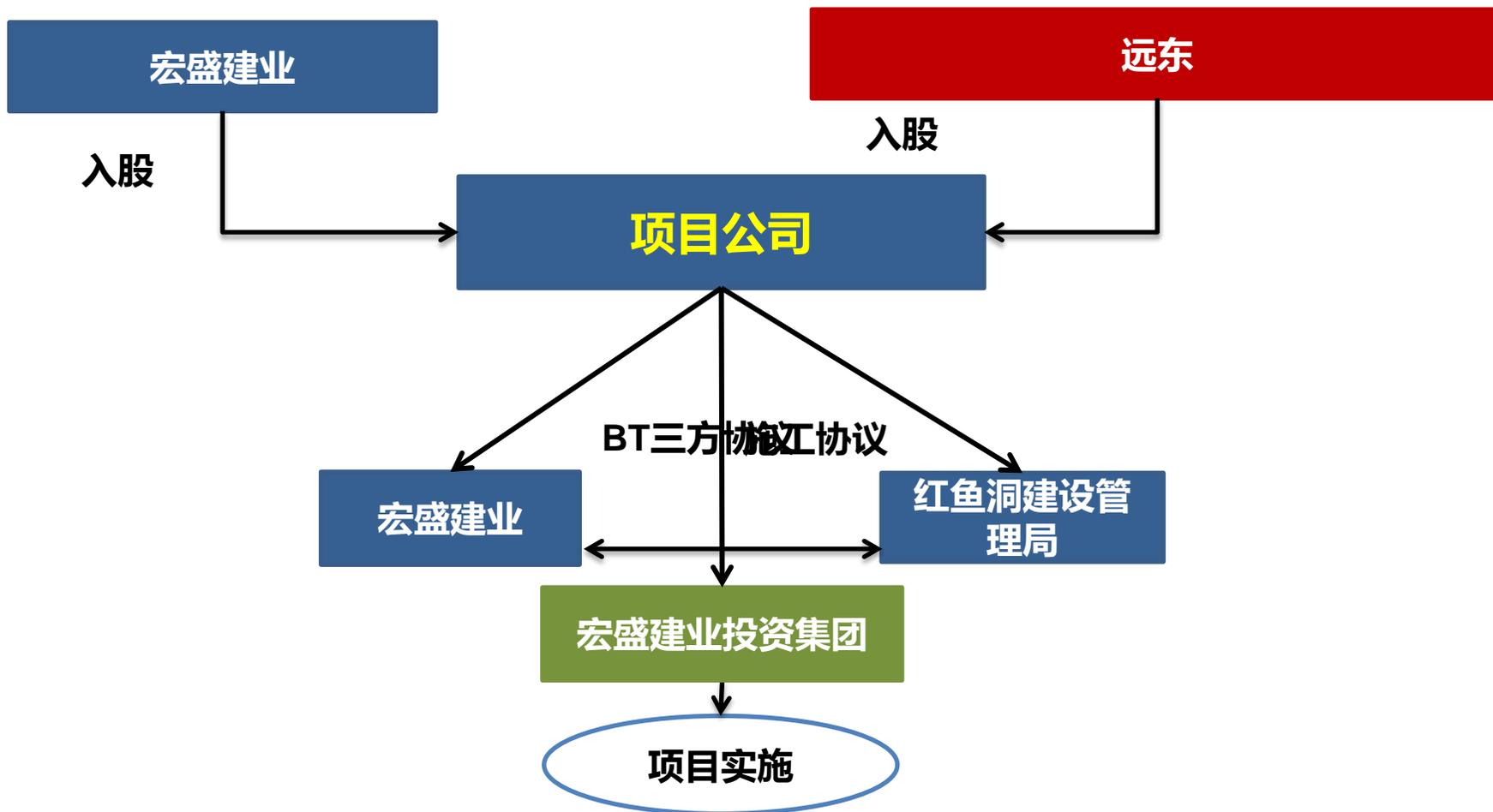
国家级特大水利项目 —— 四川红鱼洞水库项目的**第一项工程**，国家十二五重点水利项目，四川省重大投资项目，对于整个红鱼洞水库工程的建设有重要意义



案例2：红鱼洞项目-交易结构



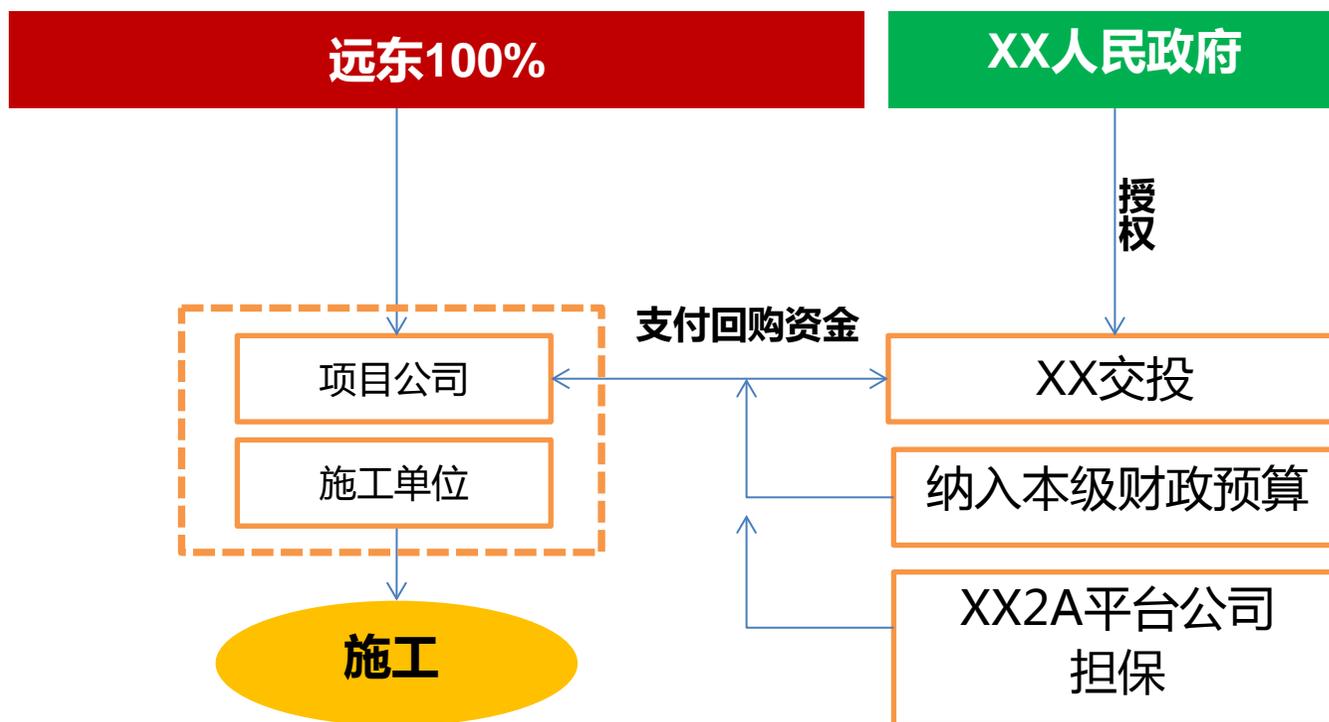
本项目已完成52%的进度。



案例3：西部某项目-交易结构



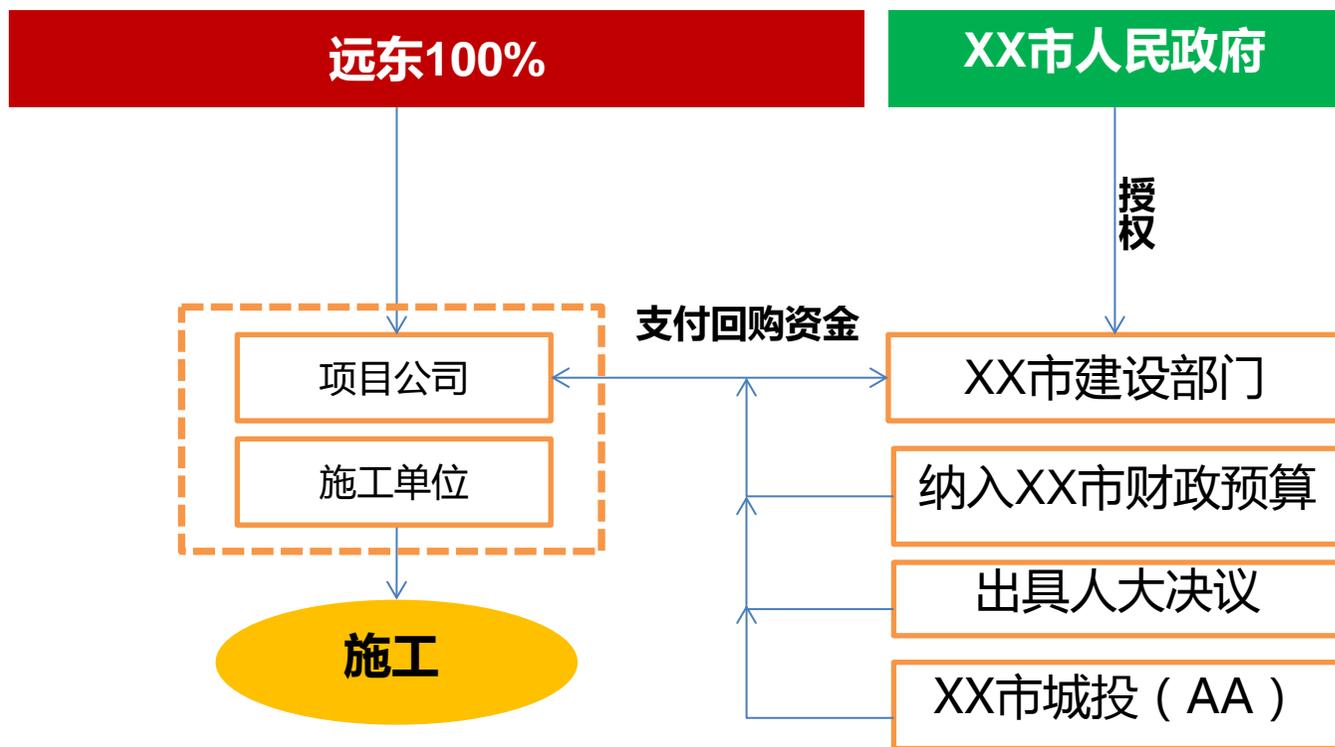
西部某地级市，项目总金额3.7亿，于2015年8月通过远东审批。



案例4：西部某项目-交易结构



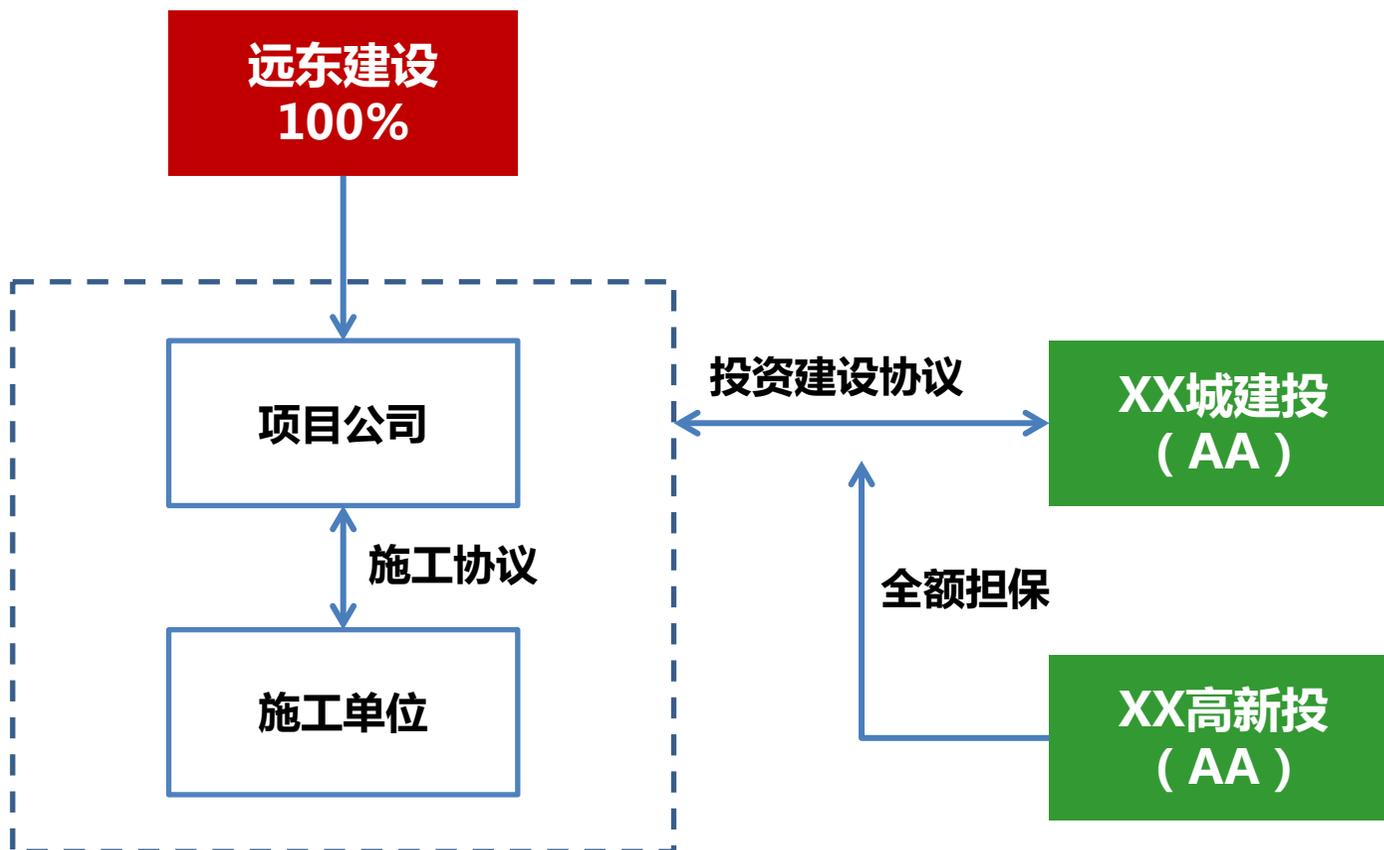
西部某地级市，项目总金额13亿，于2015年9月通过远东审批。



案例5：中部某项目

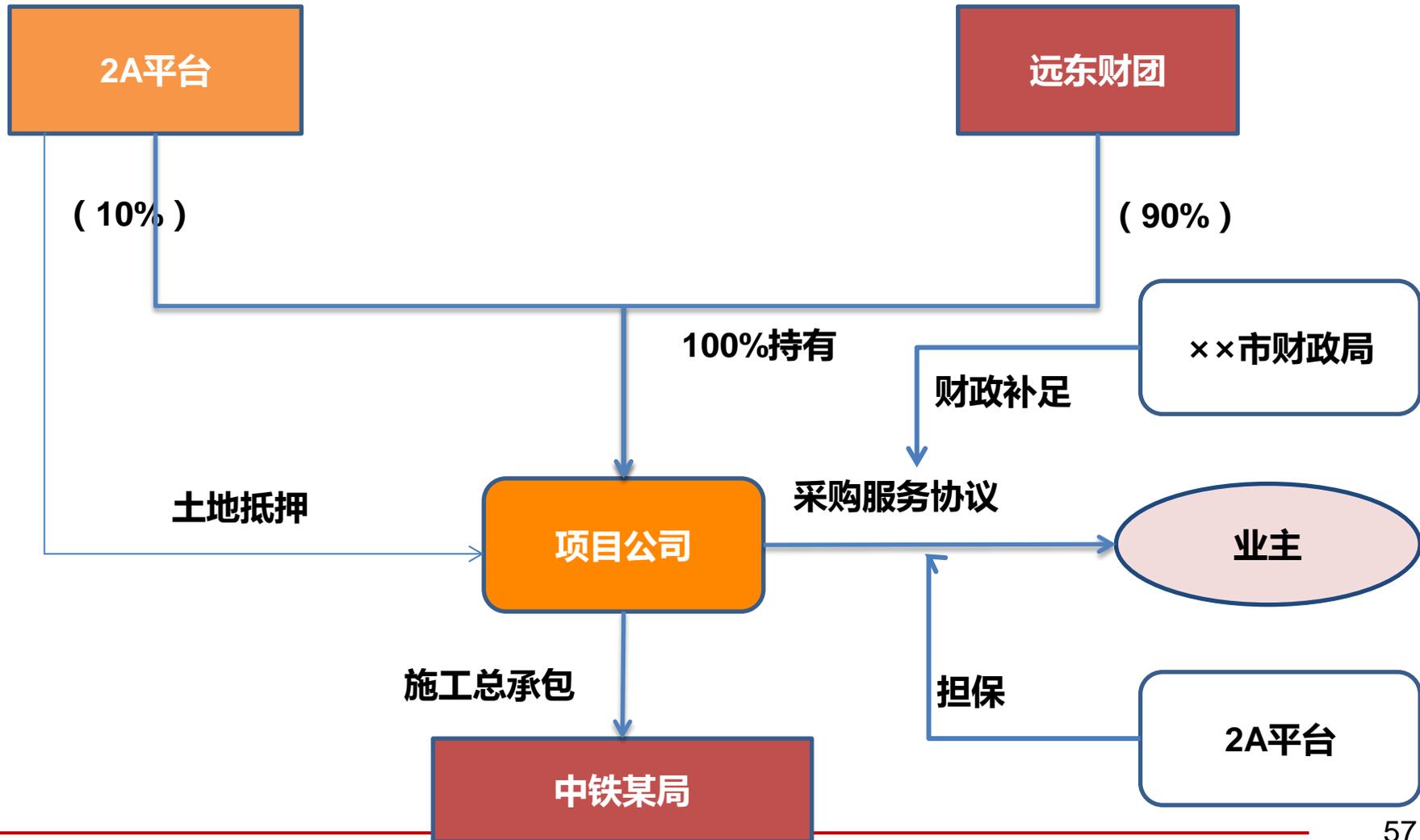


本项目于2015年10月通过远东审批。



案例6：西部某项目-交易结构

西部某省会城市基础设施标准PPP项目，项目金额**31亿**

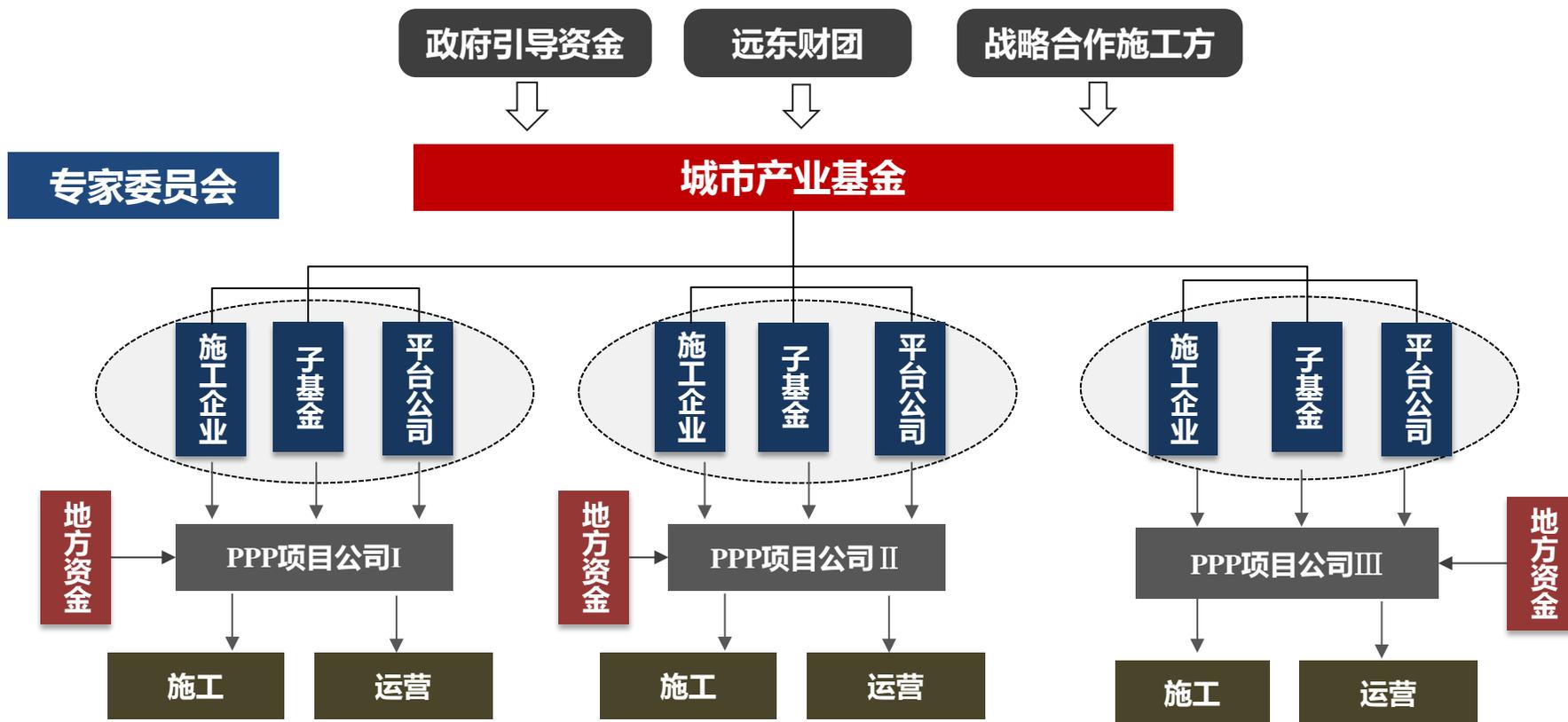


远景展望



设立远东城市产业基金，滚动开发，支持特定区域内一揽子PPP项目投资

整合优质资源，批量复制运营模式，创造规模效益



汇聚资源，合力共赢

联系人：于文良

手机：15921612959



www.fehorizon.com