

# 企业投资融资与现金流管理

## 课程大纲

第一天 投资与融资之前的财务战略定位

一、 现金流量在企业财务管理中的重要性

财务战略三角定律分析：市场份额（销售收入）、利润、现金流三者的关系

现代企业，特别是房地产企业所要遵循的财务战略规律

企业财务运作的大框架：不同发展时期的企业现金流管理

二、企业成功有效的融资策略

如何利用信贷资金

适时利用民间信贷市场

案例分析 1：某个集团融资战略的重大失误

如何利用债券市场

利用信托公司与商业信用

案例分析 2：某个中小房地产企业如何与知名投资人谈对赌协议

案例分析 3：PE 和 VC 是怎么回事？

PE 中的房地产信托基金

引进战略投资者

国家以及金融机构最新政策的分析

选择适合中小企业的融资模式

拓展新的融资渠道

票据融资、信用担保、金融租赁、资产典当、产权交易、项目融资材料介绍

案例分析 4

某个地产企业与信托基金的分与合

第二天 投资分析的主要工具及方法

一、主流企业最常用的投资分析方法——贴现现金流分析法

贴现现金流分析模型的基本原理和结构

投资评估的四个关键指标及不同运用

为什么是现金流而不是税后利润

流动资金对项目评估的影响

案例分析 5：某个投资方如何评估一个融资企业上报的三大报表？

“透过数字看本质”——如何通过分析数据做出正确的判断

投资敏感性分析

投资项目的价值分析——为什么我们的投资没有产生预期的回报？

怎样优化投资项目——小投入，大产出？

并购项目中的投资决策

零和游戏？还是更糟？

兼并收购的三大战略导向——“我们为什么要并购？”

价值链和利润池分析——“我们期望在哪里赚钱？”

定价博弈——“我们究竟该付多少钱？”

价值的来源分析——“可行性报告可信吗？我们真的能赚钱吗？”

其他的项目评估指标

## 二、企业投融资风险管理

投资风险的本质与来源

定义避险的目标

管理风险

资产配置

风险值(VAR)

案例分析 6：某个投资方如何规避投资中的税收及现金流风险？

## 三、现金管理与企业财务运作的关系

现金流量的评估价值——股东、经营者、债权人

现金流量管理与营运资本分析  
企业五大资金周转危机原因分析与解决对策  
营运资本组合分析  
营运资本管理中常见错误解析  
案例分析 7：企业现金流危机发生的原因及应对措施  
四、 企业现金流入管理  
信用管理对现金流入的影响  
银行融资的现金流入管理  
资本金投入、投资收益等的现金流入管理  
案例分析 8：某知名地产公司的现金流危机  
伍、 企业现金流出管理  
银行结算体系与结算工具：期限、风险、限制等  
日常各种现金流出的管理  
关注付款优先次序  
六、 现金流量的量化计算  
经营活动、投资活动、融资活动现金流量的计算  
分析企业偿债能力  
自由现金流量计算与分析  
现金流量的组合分析  
分析经营活动现金净流量中存在的问题  
案例分析：某知名地产企业完美的现金流量  
七、 准确预测未来现金流量  
战略及投资现金流规划  
最佳现金持有量预测  
现金流量预算编制逻辑