

# 《地产战略投资决策与财务报表分析》课程大纲

通过学习：

学会选择优质地产项目，用于投资决策、财务分析、收购与并购项目及针对投资做好预算。

通过学习：

了解投资人最看好的项目是什么？为什么会如此选择这类的项目？

## 壹、 战略投资与报表分析

长期投资决策程序：先要搞清如何选择项目以及投资的目标是什么？

如何选择一个好项目？

投资人的整体投资方向

- 行业发展趋势的整体判断
- 竞争能力分析
- 管理团队能力考核
- 财务分析
- 盈利模式
  - SWOT分析
  - 经营模式

你所投资的目标是什么？

- 投资的趋动力
- 获取资本增值，通过以下方式：
  - 投资后上市退出
  - 产业链上下游整合
  - 整合后上市退出
  - 投资后转让给上市公司或产业投资者
  - 公司内部管理层回购

案例 1：某个酒店集团决定收购一个台湾地产在江西一个公园项目，这个项目投资于 1999 年，前期投资 12 亿元，总投资预计为 30 亿元，后因资金问题停工，但这个项目在南昌市占地大约 1000 亩，尚需要新注资 25 亿元，如果你是这个酒店集团的总经理，你如何看待这个项目？

行业发展趋势的整体判断：

从胡锦涛总书记访问拉美的第一站说起，做为企业对行业趋势的掌握应该注意的方法。

不同阶段的企业项目所对应的投资策略：

例如：处于快速成长期的项目所应对的策略。

## 运用资源分配策略影响竞争者的投资决策

直奔主题：向目标市场投入大量资金，防止竞争对手进入。

虚张声势：向非目标市场投入少量资金，让竞争者去维护那个市场

有意退让：有意放弃自己的市场，让竞争对手在那里投入资源。

竞争能力分析：

与上游、下游企业的关系：你的项目是否具备形成产业链的关键？

现金流量及其估算：

项目的未来价值到底怎么看？

案例分析 2：从汇丰投资银行部的现金流量测算看一个企业项目的优劣。

## 贰、 企业活动及报表分析

- 
- 1、本量利分析：利润敏感性分析，从市场占有率到目标利润的分析
  - 2、经营活动现金流量分析：看一个企业项目的运营模式
  - 3、资产负债表重点看什么？主要指标：流动比率、速动比率、总杠杆、应收款项、长期与短期负债。
  - 4、损益表重点看什么？利息保障倍数、息税前利润、成本占收入比重。

#### 参、组织结构及财务报表分析

- 1、财务报表分析的基本方法：

##### 比率分析

##### 现金流分析

##### 同型分析

同一张报表的结构分析：

案例3：以厦新电子2002-2004年财务报表看这个企业的组织结构及财务状况。

##### 趋势分析

同一公司各年度财务数据的对比分析：最近三年的财务年报分析：持续增长

##### 2、比较分析

不同公司财务数据的对比分析：

哪个项目是最好的？

案例4：某个集团企业重组中的项目财务分析。

#### 四、经营战略与财务报表分析：

- 1、企业经营战略：投资与融资战略的制定——是营销第一还是资本运营第一？
- 2、营运能力分析：鸡肋的项目、明星项目
- 3、项目风险与财务报表分析：

风险如何规避？

#### 伍、战略投资、战略评价、财务方法的改进

什么是战略投资？

- 战略投资是让公司变得更好的投资
- 什么样的公司是好公司？

投资资本回报？从签定对赌协议看如何确保投资资本回报？

案例5：某个房地产集团企业收购中小宾馆中的代价与对策，对赌协议如何着手？