

《房地产企业资本运营实务》

【授课时长】

1天

【课程大纲】

第一讲 房地产企业资本运营战略

- 一、房地产企业资本运营概述
- 二、现代企业的生产经营与资本运营
- 三、资本运营对企业的推动力

第二讲 房地产企业资本运营的主要内容

- 一、金融资本运营
- 二、产权资本运营
- 三、无形资本运营

第三讲 房地产企业的并购与剥离分立

- 一、企业并购概论
 - 二、企业并购的类型
 - (一) 横向并购
 - (二) 纵向并购
 - (三) 混合并购
 - 三、并购的实施
 - (一) 杠杆收购与管理层收购
 - (二) 并购后整合
 - 四、剥离与分立
 - (一) 资产剥离的方式
 - (二) 公司分立的优缺点
- ### 第四讲 房地产企业的上市重组
- 一、上市重组的模式设计
 - 二、上市重组的内容及操作要点
 - 三、企业改制的操作程序
 - 四、上市重组与企业整合
 - 五、借壳上市的模式与财税处理
- ### 第五讲 资本运营的分类与模式
- 一、资本运营分类
 - (一) 按资本运用的状态分类
 - 1. 增量资本运营
 - 2. 存量资本运营
 - (二) 按资本运营的方式分类
 - 1. 外部交易型资本运营
 - 2. 内部管理型资本运营
 - (三) 按资本运营的对象分类

1. 实业资本运营

2. 金融资本运营

3. 产权资本运营

二、资本运营模式

(一) 扩张型资本运营

1. 横向型资本运营

案例 青岛啤酒厂资本运营

2. 纵向型资本运营

案例 新浪资本运营

3. 混合型资本扩张

案例 美的集团资本运营

(二) 收缩型资本运营

1. 资产剥离

2. 公司分立

3. 股权回购

案例 中国人寿保险资本运营

案例 联想集团资本运营

案例 中能股份有限公司资本运营

案例 宇通客户资本运营

第六讲 投资管理

一、房地产投资

1. 房地产投资概述

2. 房地产投资计划的制订

3. 房地产投资技巧

二、项目投资

1. 项目投资概述

2. 项目投资决策参数的估计

3. 项目投资决策方法

4. 项目投资决策的其他问题

三、金融投资

1. 金融投资概述

2. 债券投资

3. 股票投资

4. 基金和期权投资

四、投资活动风险与防范

第七讲 资本运营下的融资模式与资金退出方式

一、债权融资的 6 种模式

二、股权融资的 9 种模式

三、内部融资和贸易融资的 7 种模式

四、项目融资和政策融资的 7 种模式

五、资金退出方式

(一) 上市

(二) 溢价转让

(三) 溢价回购

第八讲 案例分析

- 一、亚新科的一买一卖：资本的奥秘在于流动
- 二、亚太科技：超募资金如何用
- 三、金叶珠宝借壳光明家具上市
- 四、首富梁稳根的财富故事
- 五、张近东的千亿苏宁

第九讲 互动与答疑