

---

# 《房地产开发企业投融资管理》

## 【课程背景】

在宏观经济速度放缓的背景下，房地产行业首当其冲地受到直接的影响。

2014年3月兴业银行暂停地产结构性融资，伴随而来是各大商业银行因自身风险的考虑，大量压缩房地产信贷，房地产集体性的“融资难、资金成本高”考量着行业的经营和发展，新一轮的拐点论，再次引发房地产行业内部进一步思考如何突破投融资管理的壁垒和局限性，创新投融资管理的工具和方法，在行业冬天来到的时候，实现企业平稳过渡和增长。

石斌老师长期从事房地产行业投融资管理的研究、教学和培训工作，为包括保利地产、恒大地产、成都置信地产集团等提供相关培训。本次课程将从房地产债权融资、股权融资、项目融资以及融资方式的创新，分享投融资管理的工具和方法，并结合万科地产的投融资管理经验，开拓客户企业投融资管理的视野和应用。

## 【培训对象】

企业财务总监、财务经理以及财务骨干人员

## 【培训时间】

2天

## 【主讲嘉宾】石斌

香港大学专科进修学院讲师、珠江商学院战略合作讲师、中国注册会计师协会财务讲师、财政部天和研究所财务专家、荣膺中华讲师协会2013年财务管理类讲师全国十强、凯恩斯智库合伙人。为包括保利地产、恒大地产、成都置信房地产、内蒙古商业银行、招商银行郑州支行、建设银行上海分行、中国移动、中国电信、国家电网公司、丰田汽车、陕西重汽、北京汉能集团、河南三全食品、福建紫金矿业、云南白药等企业、金融机构提供财务培训，并深受学员好评。

## 【课程大纲】

### 课程破冰：新一轮拐点论的考验

宏观经济速度放缓释放的信号

兴业银行调整房地产信贷政策

---

杭州、成都等二三线城市出现的降价潮

上市地产企业一季度财报业绩缩水和风险警示

## 第一讲 房地产开发融资管理概念

房地产融资的特点

- 融资规模大
- 偿还期长
- 房地产证券化

影响房地产开发融资决策三大因素

房地产融资风险管理

- 融资期限风险敞口率
- 最佳资本结构

房地产开发融资与企业战略、策划、运营和财税的关系

案例：万科融资出发点：为投资服务

## 第二讲：房地产开发债权融资

房地产资金来源渠道

- 产业链融资（无息负债）
- 金融市场融资（有息负债）

### 1、产业链融资

- 供应商资金（应付）
- 集团内部资金（其他应付）
- 客户资金（预收）

### 2、银行融资授信产品

#### (1)、银行贷款

- 流动资金贷款
- 项目开发贷款
- 土地开发和房屋开发抵押贷款

#### (2)、票据融资

#### (3)、银行保函

### 3、信托融资

- 资金信托融资

- 
- 财产信托受益权转让融资
  - 基础建设投资信托
  - REITS 信托融资

### 第三讲：房地产开发股权融资

股权融资：私人市场 VS 公众市场

#### 1、引入风险投资（VC）

- 风险投资的准则
- 风险投资对目标对象的搜索、筛选、评估
- 风险投资方式与退出

#### 2、引入私募股权投资（PE）

- 私募股权投资的特点
- 私募股权投资对目标对象的要求

#### 3、上市融资（IPO）

- 我国 A 股主板(含创业板)与创业板上市的条件要求
- 主要上市房地产企业融资情况分析
- 证监会 IPO 注册制的改革
- “新国九条”对资本市场的刺激

### 第四讲：房地产开发项目融资及其他特殊融资

项目融资的概念与基本特点

项目融资的方式

- 投资者直接安排项目融资
- 通过项目公司安排融资
- 以设施使用协议为基础的项目融资
- 以杠杆租赁为基础的项目融资
- 以产品支付为基础的项目融资

其他特殊融资方式

- 联建、参建融资
- BOT 融资
- 员工参股与内部集资

案例：万科融资渠道战略：OPM 战略，即用别人的钱来赚钱

- 
- OPM 战略：利用无息负债
  - 万科 OPM 战略的表现：提高无息负债比率

## 第五讲：房地产开发投资管理

企业投资战略框架：多元化 VS 专业化

房地产开发投资特点

- 投资成本高
- 投资周期长
- 投资风险大

房地产开发投资类型

房地产投资的风险分析

- 盈亏平衡分析
- 敏感性分析

房地产开发投资决策流程与内容

- 开发项目的选定
- 对总收入或销售额的估计
- 项目开发总成本的分析
- 衡量专业化的核心指标：主业突出度
- 确定投资方案

房地产企业拿地的十六种模式

案例：万科投资战略：锁定住宅专业化

万科投资绩效的双轮：低利润率、高周转率

万科项目储备准则：够用就好

万科纪律：不囤地，不捂盘

- 项目储备的重要性
- 存货配置的方法
- 保持合适、稳定的存货比率