

## 房地产企业融资渠道及创新策略

主讲人：吴瑕（华夏中小企业融资协会 秘书长） 课时：6 小时

### 课程背景

2015 年 4 月 19 日 17 时，央行发文再次大幅降准，下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点，释放的流动性至少在 1 万亿以上。此次降准是 2008 年以来的第 15 次降准，也是 2015 年的第二次调整。经过第一次降准利好辐射，房地产市场已经显现回暖迹象。数据显示，经过上次降准，截至 3 月末，企业融资成本已下降至 6.83%，同比下降 50 个基点，较 2014 年末也降低了 12 个基点。

此次降准对房地产市场的整体预期、市场购买力和房企融资成本，都会有一定利好。不过房地产企业面临的开发贷等方面压力依然很大。央行调查统计司司长盛松成表示，近期企业融资成本明显下行，主要是因为融资结构改善和市场利率回落。因此很多房企抱怨此前的利好政策实际效应不大。但这轮降准政策无疑会使房企的融资成本继续降低，某种程度上会改变金融机构后续的信贷政策，进而使得此类降准实实在在为房企降低成本释放利好效应。

### 课程收益

全面了解房地产市场变化；极大开阔融资视野；迅速掌握融资渠道与方法；防范资本运作风险。

### 第一篇 理念篇

#### 一、如何看待融资难？

- 1、刘永好 1000 元玩鸽子、鹤鹑起家；
- 2、马云 3 万元投资做翻译；
- 3、陈天桥花 50 万元玩网络游戏；
- 4、王石倒卖玉米遭被告。

#### 二、融资的本质是什么？

- 1、融资是管理
- 2、融资是战略

王石从“加法到减法”，又从“减法到加法”，他到底玩的是什么游戏？

马云 13.5 港元玩上市，五年后又以 13.5 港元玩退市，并且玩得那么认真到底是为为什么？

朱新礼玩“空手道”——很幽默，玩“金蝉脱壳”——很利索！

- 3、融资是竞争
- 4、融资是发展

#### 三、企业如何正确融资？

- 1、如何选择融资渠道与方法？
- 2、怎样运作才能收到最佳效果？
- 3、如何规避融资风险？

案例分析：万科的发展与资本运作

### 第二篇 融资渠道与实务运作篇

- (一) 国内银行贷款
- (二) 国外银行贷款

**案例分析：万科、HI借FDI之名“曲线融资”**

- (四) 发行债券融资
- (五) 股权出让融资
- (六) 产权交易融资

**案例分析：娃哈哈国内并购扩张，引来法国达能资本**

- (七) 杠杆收购融资

**案例：万科并购浙江南都，是战略投资还是融资？**

- (八) 项目包装融资
- (九) BOT项目融资

**案例分析：刺桐大桥工程—首例“国产BOT”**

- (十) 房地产信托融资
  - 1、股权+回购”信托模式
  - 2、受益权转让信托——“无本取贷”模式

**案例分析：聚信汇金地地产基金II号集合信托计划**

- (十一) PPP (Public-Private-Partnership) 模式

**案例分析：北京地铁四号线PPP融资模式**

- (十二) ABS 模式 (Asset-Backed-Securities)

**案例分析：江苏吴中集团BT项目应收款支持受益凭证**

- (十三) 国内上市融资
- (十五) 境外上市融资
- (十六) 买壳上市融资

**案例分析：国美买壳、上市、套现、进入房地产过程**