

# 房地产企业多元化融资及创新

主讲人：吴瑕      课时：6小时

## 第一篇 理念篇

一、融资的本质是什么？

1、融资是管理

万宝大战反映了万科管理缺陷

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？

马云玩上市--退市一再上市，并且玩得那么认真到底是为什么？

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

二、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 渠道篇

### 融资渠道与方法一：债权融资

- (一) 国内银行贷款
- (二) 民间借贷融资
- (三) 信用担保融资
- (四) 金融租赁融资
- (五) 国外银行贷款
- (六) 发行债券融资

### 融资渠道与方法二：股权融资

- (一) 股权出让融资
- (二) 增资扩股融资
- (三) 产权交易融资
- (四) 杠杆收购融资
- (五) 引进风险投资
- (六) 投资银行投资
- (七) 夹层融资

## 融资渠道与方法三：项目融资

(一) BOT 项目融资

(二) 信托项目融资

(三) PPP 项目融资

(四) ABS 项目融资

(五) 跨界融资

## 融资渠道与方法四：上市融资

(一) 国内上市融资

(二) 境外上市融资

(三) 买壳上市融资

## 第三篇 实务篇

(一) 银行贷款

案例：万科、HI 借 FDI 之名“曲线融资”

(二) 发行债券融资

公司债与可转债简介

案例：万科 2015 年公司债券（第一期）低成本融资 50 亿

(三) 股权出让融资

#### (四) 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？

#### (五) 信托融资

案例：股权+回购”信托模式

案例：受益权转让信托——“无本取贷”模式

案例：聚信汇金地产基金 II 号集合信托计划

#### (六) PPP (Public-Private-Partnership) 模式

案例：棚户区改造 PPP 模式

案例：北京地铁四号线 PPP 融资模式

#### (七) ABS 模式 (Asset-Backed-Securities)

案例：江苏吴中集团 BT 项目资产支持受益凭证融资 16 亿

#### (八) 轻资产重运营

案例：万达开启“轻资产重运营”，创商业地产新模式

#### (九) 上市融资

案例：国美买壳、上市、套现、进入房地产过程

#### (十) 夹层融资

案例：透析万宝之争，警惕融资风险