

房地产企业融资渠道拓展与实操策略创新

主讲人：吴瑕 课时：3 小时

课程背景

2017 年以来，各地政府积极深化房地产政策调控，多城市楼市政策调整密集出台，积极稳定市场预期。本轮调控表现出极强的区域联动性，更加重视利用金融方式深化城市协同，促进市场参与各方回归理性。十八大以来，李克强总理强调要严守不发生系统性区域金融风险的底线。

融资是现代企业经营管理的核心要素，一个管理规范、资金顺畅、风控有效的企业，亦是发展稳健的企业。在国有企业综合改革这项系统工程中，企业的资本运营肩负着重要使命，高管团队需积极响应国家政策号召，顺应形势的变化，探索融资新渠道，在防范风险的前提下积极创新，为国有企业焕发生机助力。

课程收益

本课程将解决以下融资问题：

- 1、看准行业趋势，定位投资重点
- 2、拓宽融资渠道，创新实操策略
- 3、科学运作资本，规避融资风险

主要内容

一、融资理念

(一) 融资的本质是什么？

- 1、融资是管理
- 2、融资是战略
- 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

二、融资渠道

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

三、房地产企业融资创新实务

(一) 境外银行曲线贷款

案例：万科、HI 借 FDI 之名“曲线融资”

(二) PPP 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

(三) ABS 模式（资产证券化）

案例：江苏吴中集团 BT 项目资产支持受益凭证融资 16 亿

(四) 融资性金融租赁模式

案例：华夏幸福大手笔金融租赁融资