

专题八：存量资产盘活处置路径、方式和风险防控

(1天)

一、存量资产盘活相关政府政策和导向及影响和策略（政策和市场）

1. 当前经济、存量资产盘活的政策导向和市场趋势
2. 存量资产分类、特点、核心价值、升级和创新策略
3. 存量资产全生命周期：“投资、融资、管理、退出”

二、存量资产盘活原则、模式、法规、税收、交易流程和风险控制及案例分析

（模式）

1. 盘活原则：依法合规、保值增值、操作可行、时间可控
2. 盘活模式之一：土地收储及案例分析
3. 盘活模式之二：资产和股权转让及案例分析
4. 盘活模式之三：自持及案例分析
5. 盘活模式之四：联合开发及案例分析
6. 资产处置（交易）税收筹划

三、盘活住宅和公寓、商业、办公、厂房、股权等存量资产的方式及案例分析

（产品）

1. 住宅和公寓
2. 商业物业
3. 办公物业
4. 厂房
5. 股权

注：盘活存量资产肯定不至于以上，譬如还有企业的应收账款等

四、存量资产价值链、运营与盈利模式设计和打造（运营和资产管理）

1. 存量资产价值链组成和分析
2. 存量资产管理人的责任
3. 资产管理组织架构
4. 招商、客户服务和租赁
5. 收入、支出和现金流
6. 节能、维修和改造、安全
7. 估价和溢价
8. 财务和融资
9. 信息化系统和智慧楼宇
10. 项目买入和卖出

五、存量资产评估和经济测算（资产评估和测算）

1. 从北京世茂广场工三项目看大宗交易项目资产估值
2. 市场比较法
3. 投资收益法：资本化率法(Cap Rate) 和现金流折现法 (DCF)
4. 假设开发法和成本计算法
5. 房地产权益、大环境、硬件、软件等的评估
6. 商业地产投资和开发与经营管理不同的核心经济指标比较

六、存量（不动产）资产证券化和项目退出（融资和退出）

1. REITs 和类 REITs、ABS、ABN、CMBS、CMBN 的产品特点
2. 不动产资产证券化 – CMBS 和类 REITs
3. 基础设施不动产公募 REITs

4. 存量资产项目退出