

专题十三：商业地产开发全链条解读（投融建管退）

(1-2天)

一. 商业地产的投资、管理和房地产基金管理（投、融、建、管、退）

1. 我国房地产市场发展和商业地产发展的趋势
2. 商业地产核心价值：资产、资本与商业经营
3. 商业地产的“投资、融资、建设、管理、退出”全流程
4. 商业地产投资和运营思维的转变

二. 商业地产投资方式、流程和风险控制（投）

1. 商业地产投资流程
2. 商业地产投资前期工作
3. 商业地产投资的尽职调查和决策
4. 商业地产投资报告撰写和内容
5. 万达、红星美凯龙和凯德置地商业地产案例分析

三. 商业地产和租金评估方式（投、融、建、管、退）

1. 商业地产评估方式的各自特点及案例分析
(收益法、成本法和市场比较法)
2. 商业地产收益评估方式中资本化率如何确认？
3. 商业地产评估价值及案例分析（包括数据和工具等）
4. 商业地产的租金评估及世茂商业和万科印力等案例分析

四. 商业地产的融资（融）

1. 银行贷款和信托
2. 保险
3. 债券和上市
4. 私募基金
5. 房地产资产证券化之一—ABS、CMBS
6. 中国银行和平安商业地产等案例分析

五. 商业地产项目建设（建）

1. 规划和设计
2. 进度控制
3. 预算管理和成本控制
4. 质量控制
5. 招投标管理
6. 风险控制等

六. 商业地产管理、价值链、运营与盈利模式设计和打造（管）

1. 商业地产运营管理的流程及价值链组成和分析
2. 商业地产管理人的责任和资产增值
3. 客户服务和租赁协议
4. 租金收入、其它收入、支出和现金流
5. 维修

6. 估价和财务
7. 项目的买入和卖出
8. 物业开发阶段
9. 管理团队
10. 商业、办公楼、酒店、工业和物流、长租公寓等商业地产管理的特点
11. 悦荟、大融城和光大安石案例分析

七. 商业地产租金提升、成本控制和价值提升（管）

1. 商业地产管理财务逻辑思维的转变
2. 商业地产质量、负债、盈利稳定性及现金流
3. EBITDA（息、税、折旧、摊销前利润）和 EBITDA-U（EBITDA/投资成本）
4. 影响商业地产租金和其他收入趋势的因素有哪些？
5. 如何确认租金的增幅？
6. 影响商业地产运营成本的因素有哪些？
7. 怎样有效降低商业地产运营成本？
8. 有效调整租户的结构以提高租金水平
9. 影响商业地产价值趋势的因素有哪些？
10. 哪些方式可以增加资产的价值？
11. 广州越秀、开元大酒店案例分析

八. 商业地产大宗交易和房地产投资信托基金（REITs）实务操作（退）

1. 商业地产大宗交易的定义和本质、价格和价值
2. 商业地产大宗交易的六大要素、交易流程和尽职调查
3. 新茂大厦多次交易案例解析
4. 商业地产机构投资、企业自用和个人各自特点
5. 我国房地产投资信托基金发展
6. 我国房地产投资信托基金（类 REITs）运作方式和运作流程
7. 我国公募基础设施不动产投资信托基金（REITs）政策和运作流程
8. 万科印力、红星美凯龙、高和资本商业地产类 REITs 案例分析
9. 越秀 REITs 和招商蛇口 REITs 案例分析

九. 商业地产其它退出的渠道和轻资产管理（融、管、退）

1. 商业地产的其他退出渠道
2. 商业地产轻资产管理的概念和背景
3. 万达、凯德和红星美凯龙等商业地产轻资产管理模式
4. 商业地产轻资产管理的模式设计和方法

包括凯德、万科印力、万达、华润万象城、龙湖、红星美凯龙、越秀、悦荟、

宝龙商业、星河等相关分析和互动问答环节