

# 专题九：困境房地产资产投资和代建及风控实务和案例解析

## (1天)

### 一、房地产企业困境资产市场及其形成的原因、风险和收益

1. 从传统狭义的银行不良资产到广义的困境资产（特殊资产）
2. 当前房地产困境资产形成的原因和状况（含 AMC、银行、信托、私募基金等）
3. 国家相关房地产（含不动产）和金融政策及影响
4. 困境资产处置产业链和参与者
5. 黑石收购富力物流园区和 EOP 等案例分析
6. 房地产债权、股权和夹层投融资的风险和收益比较
7. 房地产公司破产清算的一般赔偿顺序
8. 万科计划参股泰禾案例分析
9. 泰康入股阳光城和平安入股华夏幸福案例分析
10. 地方政府在困境资产处置中的角色和作用

### 二、如何做好房企困境资产的处置盘活

1. 房地产困境资产处置流程和关键节点
2. 房地产困境资产处置盘活和盈利方式
3. 投前关注点和风险控制（含交易结构、司法环境等）
4. 困境资产的尽职调查（含法务、财务和税务、市场和运营等）
5. 以时间换空间（几大资产管理公司和某 50 强房企案例）
6. 某 30 强和某信托重组后案例分析
7. 某 100 强房企不良重整案例分析

8. 世茂收购福晟案例分析

9. 融创并购万达文旅案例分析

10. 房企参与金融机构不良资产处置策略分析

### 三、困境资产评估、投后建设、招商和运营、退出渠道及策略分析

1. 市场比较法（销售价格）、投资收益法（经营性资产价格）、假设开发法和成本计算法（土地价格和在建工程）市场比较法、

2. 从北京世茂广场工三项目看大宗交易项目资产估值

3. 房地产权益、大环境、硬件、软件等的评估

4. 房地产困境资产评估特点

5. 获得项目、投资、融资、开发、运营、流通流程

6. 存量资产运营管理和资产管理

7. 退出渠道及策略分析

### 四、房企代建主流模式全流程梳理

1. 房地产代建发展背景和成功要素及挑战（市场）

2. 政府代建、商业代建、代建+小股操盘、代建+融资、代建+资本等模式（市场）

3. 代建模式 – 绿城案例分析（住宅代建为主模式）

4. 代建模式 – 金地案例分析（住宅代建为主含写字楼代建模式）

5. 代建模式 – 万达等案例分析（商场

6. 代建+小股操盘模式 – 万科案例分析（小股操盘模式）

7. 代建+融资模式 – 知名基金案例分析（融资代建模式）

8. 代建 + 资本模式 – 万科印力案例分析（资本代建模式）

9. 甲方与代建和小股操盘项目合作主要内容和协议解析（合作与协议）

10. 房地产企业代建模式设计和方法（模式设计）