

房地产公司经营管理与融资

黄海（2天）

课程背景

现代企业的财务管理水平直接关系到企业的成败！但是很多公司的非财务经理看不懂常用的财务报表，不会常用的财务分析方法，企业高层做规划或决策时缺乏足够的财务指标做依据，凭经验和感觉决策，心中没底。

此外，企业发展离不开融资，有规划的融资可以帮助企业在控制风险的前提下把握商机实现快速且稳健地发展，脑洞大开地拓展融资渠道降低融资成本是企业必须掌握的法宝。

课程收益

- 非财务管理人员能读懂常用的财务报表
- 掌握常用的财务分析指标和分析方法
- 学会如何从报表中发现及有效地规避企业的经营风险
- 全面了解 50 种债权融资方法
- 全面了解 12 种股权融资方法
- 掌握通过 30 种内部融资方法

课程对象：董事长、公司股东、总裁、总经理、董事会秘书、首席财务官/财务总监、企业中高层、财务经理、项目经理、子公司总经理，分公司总经理等

课程亮点：实战派风格，追求落地文化，针对性强，诊断式、咨询式培训解决企业痛点，生动幽默，通过视频、分组讨论、点评、角色带入等教学手段，调动学员的参与性和积极性，通过分享落地 EXCEL、WORD、PDF 等实战模板，减少学员实际工作量，直接转化为工作成果。课后提供、结业测试题及答案

课程大纲

第一单元 如何阅读和分析“三张表”

■ 资产负债表

- 资产负债的基本构成和逻辑
- 资产负债表中的 5 大项资产和 7 大项负债及 4 大项所有者权益
- 钱从哪里来
- 钱到哪里去
- 资产负债表的 6 个关注点

【分享】秒杀资产负债表名词

■ 利润表

- 利润表的基本构成
- 利润表的解读
- 利润表的 7 个关注点

■ 现金流量表

- 现金流量表的解读
- 现金流量表的 3 个关注点

【分享】一表看遍所有类型公司现金流量是否安全

【课堂动手题】从总经理的视角分析这个公司的财务报表反映的问题并提出解决方法

第二单元 超级指标分析及应用

■ 企业决策需要哪些重要数据及指标，这些数据及指标从哪来

■ 总经理一定要看的三类指标

- 偿债能力指标分析

【案例】降低资产负债率的两个妙招

- 营运能力指标分析

【案例】沃尔玛以快制胜的商业模式

- 盈利能力指标分析

【分组 PK】从这些指标中分析到哪些问题？如何改善？

【案例】某房地产公司在财务分析中发现现金不足，立刻启动备用融资渠道

第三单元 “零利息”的内部融资创新

■ “零利息”的内部融资创新 17 法

【案例】房地产公司如何让员工“既出钱又出力”

■ 集中资金使用的融资创新

- 现金池
- 结算中心
- 财务公司模式

【案例】万科集团资金管理模式

■ 精细资金管理的融资创新

【案例】万科五维资金管理模式

【工具】资金计划套表

■ 节约资金的间接融资创新

【案例】降低采购成本的 37 法

第四单元 债权融资创新

■ 创新债务融资 30 法

- 项目贷款；
- 股权质押贷款；
- 应收账款质押贷款；
- 互保贷款；
- 银行承兑汇票；
- 商业承兑汇票；
- 委托贷款；
- 商业保理；
- 集中供应商
- 供应商供应链融资；
- 发公司债；
- 集合企业债券；
- 可转换债券；
- 发行信托产品；
- 资产托管计划的杠杆融资；
- 银团贷款；
- 夹层融资；
- 现金折扣融资；
- 售后回购；
- 售后回租；
- 债务重组；
- 应收账款债权转让；
- 特定收益权转让；
- 股权收益权转让；
- 政府补贴；
- 民间拆借（自然人或法人金主）
- 项目融资（PPP\BT\BOT 等）
- 融资租赁
- 互金
- ABS
- 短期融资券

【视频案例】港珠澳大桥的坎坷融资之路

【案例】华夏幸福的明股实债的小股操盘模式

【案例】三浦威特的债务重组融资案例

【案例】京御地产和大厂华夏的内部债权转让实现外部融资

【互动问答】如何识别债权人是“金主”还是“掮客”

【案例】华夏幸福的售后回租融资

【案例】华夏幸福的收益权转让融资

【案例】华夏幸福的夹层式资管计划

【案例】恒大的 ABS 融资案例

【案例】都江堰重建项目“BT+信托”融资案例

【案例】北京首都开发股份有限公司股权收益权融资

第五单元 股权融资创新

■ 股权融资创新 9 法

- 产业基金；
- 天使基金；
- VC；
- PE；
- 内部员工众筹
- 外部股权众筹（自然人或法人金主）；
- IPO
- 定增
- 项目股权融资
- 杠杆收购（并购）
- MBO（并购）

【分享】提高融资成功率的关键是生命周期与资方风控的匹配

【案例】FMG 股权融资之路----空手套白狼

【案例】房地产企业通过 PE 基金和公募基金组合的融资创新

【总结及现场辅导答疑】