

房地产企业项目投融资财务管控

课纲 (2天)

课程背景

房地产集团公司项目众多，现金投入量大，自有资金不足，易受宏观调控政策及金融政策影响，面临着资金分散，资金运行效率低的困境。

老师通过大量房地产企业案例，从战略的高度讲解当前形势下房地产公司对投资项目的选择和财务管控评价，并使用**近百种融资方法**全方位解决房地产企业资金紧张的难题，帮助企业最大限度地控制资金风险，节约资金占用，赚取资金高效运作的效益。

课程收益

- 了解当前投资行业的禁区和热点
- 掌握房地产项目投资的财务测算和评价的财务管控方法
- 掌握“零利息”的内部融资创新方法
- 掌握创新债务融资方法
- 掌握股权融资创新方法

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、投资总监、投资经理等。

课程亮点

- 源于实战，追求“落地”文化
- 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
- 近百种融资方法是解决当前形势下资金难题的有效方法
- 确保课程：听得懂、拿得走、用得上、有实效。

课程大纲

第一单元 房地产投资的行业管控

- 我国未来宏观经济预测
 - 货币政策

- 税收政策
- 房地产政策房价
- 人口政策
- 其他政策
- 新经济常态下投资什么行业
 - 当前政策下不能进入的投资行业
 - 新经济常态下 10 个新投资热点行业

第二单元 房地产项目投资测算

- 房地产投资的考虑要素
- 房地产投资的因素分析法
- 房地产投资测算
 - 市场分析和需求预测
 - 区位分析
 - 建设内容和规模
 - 选址分析
 - 规划与布局
 - 施工进度计划及建设期
 - 投资成本估算
 - 房地产项目九大费用估算
 - ◇ 土地费用
 - ◇ 前期工程费
 - ◇ 基础设施建设费
 - ◇ 管理费用
 - ◇ 销售费用
 - ◇ 财务费用
 - ◇ 税费
 - ◇ 其他费用
 - ◇ 不可预见费
 - 价格测算方法
 - ◇ 市场比较法
 - ◇ 收益法
 - ◇ 成本法
 - 收入测算
 - ◇ 租售收入测算

- ◇ 自营收入测算
- ◇ 配套设施销售收入测算
- 资金筹措测算

第三单元 房地产项目财务评价

▪ 房地产项目类型及成本构成

- 开发销售型
- 开发出租型
- 开发自营型

▪ 财务评价主要指标

- 地价支付贴现比
- 启动资金获利倍数
- 获利指数（现值指数）
- 资金峰值比例
- 资金平衡分析测算
- 敏感性测算
- 临界点测算
- 销售毛利率
- 销售净利率
- 静态投资回收期
- 动态投资回收期
- 总投资回报率
- 收益乘数
- 营业比率
- 损益平衡比率
- 全面资本化率
- 股本化率
- 现金回报率
- 经纪人收益率
- 借款偿还期
- 还本付息比率
- 投资利润率

- 投资利税率
- 资本金净利润率
- 资产负债率
- 流动比率
- 速动比率
- 财务净现值
- 内部收益率
- 贷款价值 (LTV) 比
- 债务覆盖率 (DCR)
- 盈亏平衡点
- 税前股本回报率
- 税后股本回报

【分享】主要财务指标表

第四单元 “零利息”的内部融资创新

■ “零利息”的内部融资创新法

【案例】华为如何让员工“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】降低采购成本的方法

第五单元 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】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

【案例】收益权转让融资

【案例】夹层式资管计划

【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

第六单元 股权融资创新

■ 股权融资方法

- 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】杭州绿城打出资本运作组合拳渡过资金危机

【案例】治大国，如烹小鲜的“重组+夹层资本运作”创新融资

【案例】利用地产金融创新融资（汽车金融）

【总结及现场辅导答疑】