

# 房地产企业投资管理

课纲（1天）

## 课程背景

五道强监管红线对房地产企业也造成了极大的压力，加之房地产集团公司项目众多，现金投入量大，且易受宏观调控政策及金融政策影响，因此，考虑跨界投资，寻找第二业务增长曲线，是诸多房企正在面临的选择。但对外投资涉及综合因素较多，既要了解宏观政策，也要了解微观标的，稍有不慎即可能导致投资失败，损失投入的大量时间和金钱。

本课程通过大量投资管理的案例，剖析投资项目的失败与成功的原因，税务筹划的设计，投后管理的着力点等，赋能企业规避投资风险，提升投资效益。

## 课程收益

- 掌握新经济常态下投资禁区和投资热点
- 识别投资项目的�主要风险及掌握规避方法
- 掌握投资项目的实操流程及技巧

## 课程对象

董事长、公司股东、总裁、董事会秘书、首席财务官/财务总监、财务经理、企业中高层等

## 课程特色

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。

**确保课程：听得懂、拿得走、用得上、有实效！**

## 课程大纲

### 第一单元 新经济常态下的投资禁区和热点

【思考案例】为什么要做资产配置

- 货币超发的大背景
- 全球财富管理
  - 海外与国内资产配置组合方案
- 国内财富管理
  - 国内资产配置组合方案
- 未来投资禁区
- 新经济常态下投资十大热点行业揭秘

【案例】房地产与汽车跨界产业结合

【案例】投资双碳经济的特斯拉

## 第二单元 投资项目的 主要风险及规避

### ■ 股权投资项目的主要风险及规避方法

- 投资合规风险
- 项目选择错误
- 筹集资金不足
- 资金成本过高
- 标的估值过高
- 潜在债务风险
- 反投资项目风险
- 整合失败风险
- 投后管理风险

【分组讨论】如何对隐性负债风险尽职调查

【案例】从宝万之争看资本大咖的并购与反并购

【案例】可口可乐收购汇源果汁的失败原因

【案例】TCL 的国际化投资项目的失败原因

## 第三单元 投资项目的 实操流程及技巧

### ■ 投资项目的 主要流程

- 作出投资项目决议
- 组建投资项目团队
- 选择投资顾问
- 确定投资目标
- 签订投资项目意向书
- 对投资对象进行尽职调查

【案例】软银通过尽调细节发现玄机

【工具分享】律师尽调清单

【工具分享】会计师尽调清单

【工具分享】券商尽调清单

- 对投资项目对象进行估值
  - ◇ 账面价值法

- ◇ 估值乘法法：PE、PS、PB、PEG、EV/EBITDA
- ◇ 净现值法：自由现金流量贴现法（DCF）、收益贴现法、股利贴现法

**【案例】阿里巴巴美国 IPO 的估值**

- 确定投资项目价格
  - 对投资项目对象进行估值
  - 制订投资方案和可研报告指标
    - ◇ ROE
    - ◇ NPV
    - ◇ IRR
  - 谈判签约
  - 审批和公证投资项目协议，办理变更登记，交割接管
- 投资项目中的税务筹划
- 选择投资对象的筹划
  - 支付方式的筹划
  - 股份来源的筹划
  - 融资方式的筹划
  - 特殊性税务处理
  - 投资项目土增税筹划
  - 注册资本的文章
  - 资本公积的运用
  - 用好未分配利润
  - 老板的钱包股权

**【案例】宏发股份**

**【案例】明股实债的融资税务筹划**

**【案例】节税比例 97% 的投资项目实例**

**【课堂答疑辅导】**