

房地产转型、融资破局与实战案例剖析

课纲 (2天)

课程背景

突如其来的疫情令到房地产行业遭受重创，很多房企的销售量出现了很大的程度的下降，加之对房地产行业的宏观调控政策及金融政策影响，房地产公司经营更是雪上加霜，举步维艰，资金链面临着极大的压力。

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创新融资模式，再加上资本运作的手法，用**近百种融资创新方法**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，降低融资成本，赚取资金高效运作的效益。

课程收益

- 了解房地产龙头企业通过转型实现融资创新的方法
- 掌握“零利息”的内部融资创新 17 法
- 掌握创新债务融资 30 法
- 掌握股权融资创新 8 法
- 掌握房地产企业资本运作融资数种创新方法
- 掌握降低融资成本创新 18 法

培训对象

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、财务经理、投拓部门、项目经理、各职能部门负责人、中高层管理人员、全体财务人员等。

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
- 通过分享实战工具，减少学员实际工作量，直接转化为工作成果
- 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 房地产企业转型及融资创新

- 传统的房地产行业融资模式已经收紧
 - 银行贷款
 - 预售楼款
 - 民间借贷

- 发行债券
- 最新中国房地产企业 TOP10 负债状况（负债率，负债额）
- 高负债的房地产企业如何转型及融资创新（四化其中包括融资创新）
 - 【案例】融创降低负债率的对策
 - 【案例】恒大的“转型”及融资创新（多元化、全员、网销）
 - 【案例】碧桂园多元化的“路线图”

第二单元 “零利息”的内部融资创新

- “零利息”的内部融资创新 18 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 37 法

第三单元 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

第四单元 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

第五单元 资本运作融资创新

■ 资本运作的五种主要方式

- 与企业整体整合有关：合并/托管/收购/兼并/分立/重组/战略联盟
- 与资产整合有关：剥离/置换/出售/转让/资产证券化/债券
- 与股权有关：IPO/借壳上市/配股/增发/转让股权/送股/转增/回购/MBO
- 与资本和融资有关：PE/VC/融资租赁
- 与经营活动有关：BOT/BT/特许经营

■ 房地产企业创新的资本运作融资

【案例】碧桂园的资本运作

【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】EPC+F 的多段资本运作产品结构创新融资

【案例】利用产业金融创新融资（汽车金融）

【案例】利用地产金融创新融资（汽车金融）

【案例】LC 资本运作融资创新

第六单元 降低融资成本创新 18 法

【互动问答】房地产公司如何降低融资成本

■ 融资成本创新 18 法

- 渠道
- 时机
- 品种
- 条款
- 币种
- 信誉
- 资质
- 方式
- 管理
- 集中
- 调整
- 时长
- 互换
- 人性
- 政策
- 流水
- 金融对冲
- 计息方式

【案例】四川汇通担保公司案例

【案例】万科降低资金成本的“百宝囊”

【总结及现场辅导答疑】

