

五道强监管政策红线下的 房企经营性现金流改善策略、企业资金风险防控及全周期财务精细运营

直面核心问题：

房企财务风险会出现在哪里？何时出现？

现金流断裂的预兆是什么？预警指标有哪些？

房企资金风险防范的正确思路是什么？有哪些方法？

房地产企业降低财务风险的策略与路径是什么？

新华联、天房、福晟、泰禾、恒大、华夏幸福、蓝光等知名企业已经不同程度发生了现金流危机，我们应该如何守住企业这条生命安全线？如何避免出现系统性风险？

课程收获与意义：

本课程旨在根据房企各项经营活动和开发环节，阐释企业财务风险的类型和原因，直观

演

绎财务风险发生的根源和逻辑，详细讲解现金流短期、中期、长期的管理方法及工具模板，掌握财务风险规避思路，学会建立现金流预警体系，全面提升企业的现金管理能力，帮助企业守住资金安全底线。

课程对象 OBJECT

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、项目总、运营总以及各职能部门负责人等。

第一单元、五道强监管红线对房地产的冲击及企业应对办法；

- 1、房地产行业的整体业绩和负债水平数据分析
- 2、房地产行业的金融政策解读
- 3、房地产行业的“四化”发展趋势解析
- 4、房价到底是会涨还是会跌？
- 5、五道红线对房地产的影响解析
- 6、解决“五道红线”冲击的有效方法

第二单元、房地产公司资金风险识别及防控方法解析；

- 1、利润重要还是现金流重要？

【案例】土地储备的货值超过 8000 亿元的福晟集团资金链断裂

【案例】千亿级的泰禾地产会“成长型破产”吗？

- 2、现金流的分段管控思路解析

- 开发阶段管控要点
- 建设阶段管控要点
- 完工阶段管控要点

- 3、现金长期、中期、短期资金计划

【工具】资金计划套表

- 4、企业如何建立现金流预警体系？

【工具】现金流预警体系

- 5、企业采购现金管控思路解析

【案例】降低采购占用资金的实战方法

- 6、现金流相关的财务指标解析

- 7、房地产全周期现金流控制重点

8、房地产集团资金管控三种主要模式解析

【案例】万科三维资金管理模式

第三单元、房地产企业创新内部融资模式解析；

1、房企如何改善现金流？

【分享】房企“互联网+”的现金流自救

【课堂互动】房地产项目“零利息”内部融资 18 法

2、“量入为出”控制资金及难点应对

【工具分享】“酌量效益优先法”解决预算费用不够分配

3、如何使用五维资金计划预防资金危机

【工具分享】万科多层级的资金计划套表

第四单元、房企债务融资模式及创新方法解析；

【案例】碧桂园供应链融资“路线图”

【案例】债务重组融资案例

【案例】内部债权转让实现外部融资

【案例】售后回租融资

【案例】收益权转让融资

【案例】“互金”融资

【案例】夹层式资管计划

【案例】ABS 融资案例

【案例】“BT+信托”融资案例

【案例】股权收益权融资

第五单元、房地产资本运作管理策略解析；

1、资本运作的五种主要方式解析

2、房地产企业常用的资本运作筹集现金流方式解析

【案例】杭州绿城的资本运作组合拳

【案例】碧桂园的资本运作

【案例】产业结合创新融资（汽车与房地产）

【案例】治大国，如烹小鲜的“重组+夹层资本运作”创新融资

【案例】类金融的长租公寓

【案例】EPC+F 的多段资本运作产品结构创新融资

【案例】软银和红杉的代持引资

【案例】杭州绿城打出资本运作组合拳渡过资金危机

3、房地产企业并购现金流管理

【案例】阿里巴巴美国 IPO 的估值

【案例】TCL 的并购之痛

4、房地产企业反并购现金流管理

【案例】“宝万之战”的并购与反并购

第六单元、房地产税务风险防控及税务筹划要点解析；

1、房地产全生命周期八大阶段税务风险防控及税务筹划

【案例】巧签土地合同的税务筹划

【案例】建筑安装工程费税筹

【案例】销售价格的税务筹划

第七单元、房地产三费风险防控思路解析；

1、三费风险防控方法

2、三费降本增效策略

3、优化 SOP

4、管理报表和经营分析会
