

# 新形势下房地产企业如何通过高效资本运作与财务精细运营确保公司现金流安全可控

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，且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，集团内公司各自为战，闲置资金与资金紧缺的矛盾每天都在上演。黄老师通过经典案例的剖析，从战略的高度讲解在当前的房地产金融政策背景下，房地产企业如何通过融资模式创新解决融资难的核心问题，通过具体有效的实战解决方法，帮助企业最大限度地控制资金风险，节约集团资金占用，降低融资成本，助力企业安全快速地发展。

## 课程收益

- 了解当前房地产行业整体形势
- 了解集团公司的三个资金管理体系及适用场景
- 掌握新形势下房地产行业创新融资的数十种方法
- 掌握房地产公司综合资金成本最低的筹资方案设计
- 全面掌握房地产公司现金流分段管理的特点及方法
- 学会通过财务分析中从运营上管控现金流风险
- 了解从专属于房地产公司的税务筹划中节约现金流

## 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、财务经理、项目经理、各职能部门负责人、其他企业中高层管理人员及全体财务人员等。

## 课程亮点

清晰、严谨、幽默、生动，源于实战，追求“落地”文化，运用视频、案例分析、课堂实操、学员讨论、讲师点评等方法深入浅出地授课，咨询式培训，提供落地表格、文档等工具模板，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，数十种融资方法是解决资金难题的有效方法，专属于地产公司的税务筹划更是闪光的亮点，全程干货满满。

## 课程大纲

### 第一单元 房地产公司的现状和未来发展趋势

- 去年房地产行业的整体业绩
- 房地产行业面临的重大冲击
- 房地产公司积极自救众生相

- 房价会涨还是会跌
- 房地产行业的挑战和机遇
- 房地产企业如何主动求变
- 房地产行业未来发展的“四化”趋势
- 房地产税对房地产行业的影响

## 第二单元 融资模式创新及资本运作

- 房地产集团资金管理存在的主要问题
  - 中国房地产企业销售 TOP10 负债率
  - 房企传统的融资渠道愈发收紧
  - 疫情下销售停滞导致现金流“造血功能”丧失
  - 资金需求量大导致资金不足
  - 资金回收期长导致资金链断裂
  - 资金风险高
  - 管理意识缺乏
- 传统的房地产行业融资模式
  - 银行贷款
  - 预售楼款
  - 民间借贷
  - 发行债券
- 疫情后房地产行业融资模式的转变和创新
  - 内部融资 30 法
  - 债务融资 50 法
  - 【视频案例】港珠澳大桥的坎坷融资之路
  - 【讨论点评】如何识别债权人是“金主”还是“掮客”
  - 股权融资 14 法
  - 融资降本 14 法
  - 【互动点评】房地产公司如何降低财务费用

## 第三单元 房地产精细管控使用资金

- 现金流分段管控
  - 开发阶段
  - 建设阶段
  - 完工阶段
- 现金长期、中期、短期资金计划
  - 【工具】资金计划套表
- 建立现金流预警体系
  - 【工具】现金流预警体系
- 采购现金管控
  - 【案例】降低采购占用资金的实战方法
- 房地产集团资金管控三种主要模式
  - 现金池模式
  - 结算中心模式
  - 财务公司模式
  - 【案例】万科三维资金管理模式

## 第四单元 通过财务分析从运营上管控现金流风险

- 现金流相关的财务指标
  - 现金流动性比率分析
  - 获取现金能力分析
  - 财务弹性分析
  - 收益质量分析
  - 现金流量结构分析
  - 现金流量趋势分析
- 从三张会计报表分析现金流风险及运营上的改善手段
  - 【案例】从一个数据即可把控现金流风险的方法
- 房地产全周期现金流控制重点
  - 立项阶段现金流控制重点
  - 设计阶段现金流控制重点
  - 招标阶段现金流控制重点

- 采购阶段现金流控制重点
- 施工阶段现金流控制重点
- 竣工结算阶段现金流控制重点
- 营销阶段现金流控制重点

## 第五单元 房地产公司资本运作

- 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
  - 【案例】软银和红杉的代持引资
- 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】“宝万之战”的并购与反并购

## 第六单元 通过税务筹划节约现金流

- 【案例】可研阶段的税务筹划
- 【案例】巧签土地出让合同少交土地增值税和土地使用税
- 【案例】建造环节的税务筹划
- 【案例】出售环节的税务筹划
- 【案例】自持物业经营环节的税务筹划

## 总结及答疑