

《房地产战略投融资与运营财务管控实务》课程大纲

【课程对象】

- 1、商业地产企业高管、项目公司高管、房地产集团营销管理人员、商业地产招商与运营人员；
- 2、房地产企业财务总监、财务经理、投资经理、主管会计等中高层管者

【课程特点】

- 1、房地产业案例与实操训练、咨询式培训相结合，实用性与实效性明显；
- 2、以最前沿的理念为基础，应用性强，落地快，可直接用于企业实际；
- 3、内容通俗易懂，课程注重实效，低调务实。

【课程模块】

一、宏观金融经济、房地产经营环境与资本模式

- 1、2020 金融形势下的房地产资本战略与资本模式；
- 2、资本市场房地产业重组与收购管理新政；
- 3、资本经营模式对传统管理的挑战与协同；
- 4、房地产大数据下的新金融战略与创新资本战略；
- 5、十九大经济政策与房地产市场展望
- 6、知名企业集团产品经营与资本经营跨越成长案例分析。

二、企业财务战略与大财务管控体系

- 1、传统的财务管理系统：从核算与资金的角度
- 2、现代的财务管理系统：从资源与价值的角度
- 3、财务战略与财务管理两大机制：
▲房地产企业财务战略（自上而下、上下结合）、税务战略与金融资本策略
战略视角、业务视角与金融视角下的财务管理观念：核算型财务、经营型财务、价值型财务
▲盈利模式、资源价值、管控体系、盈利模式（可持续性）
- 4、房地产企业财务管理主题：提升企业价值、价值管理体系与推进模式
- 5、房地产企业战略型财务与经营型财务。

三、房地产融资规划与融资模式创新

（一）房地产战略融资规划

- 1、房地产融资战略：（债权、股权和夹层投融资）；
- 2、房地产年度融资计划：资本结构、金融资源与渠道的梳理、开拓与计划；
- 3、房地产战略、年度经营计划与预算绩效协同；
- 4、地产开发的流程、评估方式、风险、开发成本及投资利润测算；

（二）房地产五维融资创新路径

- 1、房地产融资市场回顾分析：股本市场、债权市场、股债混合市场；
- 2、融资机构：券商投行、商业银行、信托公司、基金子公司、租赁公司、资产管理公司、保险公司、私募基金、产业基金、并购基金、交易所、金融产权交易所、第三方理财、互联网平台、金融控股平台等；
- 3、股本、债务与夹层融资方式比较、信用、担保与抵押融资方式比较；
- 4、资产性结构融资分析；
- 5、价值融资分析（孵化、资本）：XXX 资产证券化案例分析、境内外上市、买壳、并购、合作融资；
- 6、大数据资源融资创新（信用链融资）；

-
- 7、平台融资创新（两类平台）、互联网金融、区域股交所、金交所融资产品；
 - 8、房地产私募基金、REITs、保险资金、资产支持票据、项目特定资产收益权、明股实债模式、公司债券、债务融资工具、短期融资券融资、政府项目 PPP、海外融资（海外发债与内保外贷）；
 - 9、聚合融资创新（融资组合）案例分析；
 - 10、房地产金融创新（一）：趋势是，资产证券化+运营、资本+运营，地产业态决定融资模式；
 - 11 房地产综合融资创新设计（二）：股债混合、并购融资、轻资产出表、境外融资、私募基金、互金平台；前期融资--拿地决策之前需要考虑的因素；项目融资--施工建设期的资金方案设计；后期回款--销售期的资金管理与平衡等；
 - 12、融资风险防范：房地产债权、股权融资的风险防范及措施；

四、房地产投资与并购、投融资创新与资本运作

- 1、房地产投资模式、土地拓展策略
- 2、房地产并购模式、运营创新策略
- 3、房地产投资金融化策略与转型升级
- 4、政策需求驱动下产业资本：大项目并购、技术并购、国际并购、战略并购；
- 5、重组、分拆的案例；产业链投资并购与国联并购案例分析；
- 6、企业上市后再融资的方式；行业并购基金运作与行业并购投资三大案例分析；
- 7、国内企业新三板、中小板、创业板、市值管理与海外上市运作；

五、房地产现金流量管控

1、房地产业现金流量的特点

- (1)土地储备的现金投入大而集中，且占用时间长，银行贷款受政策制约；
- (2)预售制度和银行按揭的实施，加快了现金回笼速度，提高了资金回报率；
- (3)支出的刚性和收入来源的不确定性，增加了现金流量管理的难度；
- (4)税负支出高：发生在预售阶段、土地增值税清算阶段；

2、房地产业现金流量管理的主要问题

- (1)现金流管理与战略脱节；
- (2)现金流管理缺少全程控制；
- (3)现金流管理没有重视现金流的质量；

3、房地产业现金流量管理主要策略

- (1)现金流管理奖励机制与规范制度；
- (2)基于融资目标的现金流规划与管理；
- (3)合理销售定价、加大销售推盘，加强账款管理；
- (4)加强现金流的分类管理策略；
- (5)现金流量考核工具四大指标；
- (6)房地产业现金流战略管理；
- (7)流动性、收益性、增长性动态平衡；

4、房地产业现金流、经营计划与预算绩效协同

- (1)房地产企业战略与经营计划的协同；
- (2)房地产经营计划与预算管理的协同；
- (3)房地产企业现金流量预算；
- (4)房地产企业现金收入管理策略；
- (5)房地产企业现金支出策略；
- (6)房地产企业主要融资策略；
- (7)项目公司的最佳收购方案；

5、房地产业资金管理模式与现金流测算

- (1)房地产企业战略与经营计划的协同；

-
- (2) 房地产经营计划与预算管理的协同；
 - (3) 房地产开发项目成本估算及现金流测算；
 - (4) 房地产企业精细化管理体系；
 - (5) 基于现金流量的房地产企业财务分析指标体系；
 - (6) 区域地产公司现金流管理案例分析。

六、房地产商业运营财务管控

- 1、执行策划费用与费用细化管控；
- 2、房地产开盘费用预算与管控；
- 3、项目招商费用规划、预算与管控；
- 4、项目开业费用管理、规划与预算；
- 5、物业经营的管理体系；
- 6、装修补贴测算、对标商圈、定位与租金测算；
- 7、地产费用精细化台账管理：筹备费用、筹备台帐、租赁台账等；
- 8、筹备期转经营期筹划与费用后继管控；
- 9、区域公司费用管控的协同；
- 10、房地产商业运营精细化财务管控案例分析。

七、商业地产营运资金的财务管控

- 1、强化内部资金的集中管理和监督体系；
- 2、积极稳妥地做好营运资金的回收；
- 3、建立资金管理信息化平台；
- 4、保持流动资产高比例的同时注意资金安全；
- 5、加强运营阶段资金管理，形成资金链断裂预警机制；
- 6、商业地产营运资金的财务管控案例分析