

房地产相关产业金融投行业务解析

主讲：张宇主席

【课程背景】

随着房地产 Reits 类金融产品近年的不断推出，产生了对投资端和项目端的强烈需求，但是由于其非标性质，使资产的匹配并不容易。金融机构在面临着房地产相关的产业融资时，投行产品的发行有着其独特的操作方式风险。

- 中国房地产市场困难的根源是什么？
- 如何用发行房产类投行产品？
- 房地产相关产业金融收益根源在哪里？
- 过桥类及债券类产品的风险何在？
- 如何保证发行的成功？
- 资本退出的过程是否有风险？
- 资本市场是如何接纳 Reits 之类房地产相关产品的？
- 房地产相关产业金融是如何做到最大限度风控的？
- 房地产相关产业金融资产的组合是如何进行的？
- 投行产品发行的策略该如何进行？
- 经验丰富的华尔街投资家是如何控制和管理如 Reits S 这样房地产类金融产品的？

这些问题是与几乎每个房地产相关产业金融投行产品的发行成功，极为重要的话题，客户对风险的敏感是每个该类产品运营和客户开发中不可忽视的因素。尽管 Reits 和 Pre-ABS 在中国属于创新金融产品，但在国际高收益私募基金市场却是非常成熟的产品和套路。

IFC 集团的董事执行主席张宇，有着十几年的企业融资经验，他在香港的业务涉及到中国前四大房地产商和大量实体企业的融资活动，以及大量城投债券的发行，包括效率最高的股权私募等，是企业融资和资本运作方面世界级的专家。

【课程收益】

- 学员将理解房地产相关产业金融产生的根源 – 地方财政和房地产市场
- 学员将理解地融平台融资的基本方式。
- 学员将会理解怎样运用小资金孵化大的实体项目 – 房地产相关产业金融的核心
- 学员将了解房地产相关产业金融的风险点
- 学员将理解房地产相关产业金融的受益和退出过程及其鲜为人知的风险
- 学员将学会如何将融资活动和资本运作相结合，实现良性循环。

- 学员将了解金融机构是如何配比房地产相关产业金融产品的。
- 学员将学会将自己的投行产品进行组合的方式
- 学员将学会如何将自身的其它可融资项（如：应收帐款）与其它投行产品组合的技巧。
- **学员将了解银行等金融机构对过桥类资管产品的核心操作**
- **学员将从核心了解金融圈高层对房地产相关产业金融产品的看法。**

【课程特色】

本课程一直以来，在美国和香港等金融中心，作为投资高级管理的最新衍生课程，深受中国高层管理阶层的欢迎和重视。房产类金融衍生品在国际资本市场非常成熟，是产业基金类投资的延伸。

本课程在目前的金融界，普遍被认为最适合于高收益债券和股权投资的高级业务管理人员的课程。主讲的张宇老师，在香港执业期间，在此方面经验丰富，业绩骄人，大规模融资的成果受到了政府和企业的高度认可，解决了企业的实质性的难题。学员普遍认为：课程介绍了包括此类产品的操作核心，对孵化发行过程更是有着高深的理解

【课程对象】大型金融机构高级管理者

【课程时间】1天（6小时/天）

【课程大纲】

第一部分：房地产相关产业金融的核心 - 发行

房地产相关产业金融发行操作

- 1、拆分重组
- 2、重组的终极技巧
- 3、重新融资的起步
- 4、重塑财务报表
- 5、表外资产的精妙运用
- 6、董事会的控制
- 7、资产的重新组合
- 8、银行信贷的重新评估程序
- 9、做发发债及股权稀释的准备

房地产相关产业金融发行操作

产权明确化操作

地方政府的审批及利益明确

确保项目完工的必要因素

房产销售环节风险的考虑
核心资产的价值保证

第二部分：房地产相关产业金融类的操作细节

机构对过桥类产品的使用方法及策略

非银行认可的抵押品整理
应收帐款的整理
和证券公司配合的债融方式
通过合理控股降低财务风险
债融的套利操作
通过并购来进行更大规模融资的方法
债融渠道的开发方式
配合保理融资方法
股债结合的原则 - 债融的禁区
稳定的核心业务是基石
落后产业及非新兴产业的特有融资模式
企业估值 - 股融成本的确定方式
债转股的万能操作
对赌协议操作 - 高成本的债融 OR 低成本股融的选择权
股债结合的操作方式
企业分拆股融的技巧和原则
和证券公司进行结合
高速发展的业务是股融的基石
资本市场对企业股融的评估方式 - 如何降低债融成本
如何提高股融的成功率
买壳操作
资本运作的原则

背景 - 中国房地产困难的真正根源及地方财政

社会力量的不均衡分布
高息下的地方借贷
企业收益的不平衡
社会利益的深层次考虑

