

机构客户眼中的 Pre-Reits 和 Pre-ABS

高收益过桥类投资品的特点及资产管理核心

主讲：张宇主席

【课程背景】

随着 ABS 及 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。Pre-Reits 和 Pre-ABS 应运而生。随着中国政监会放开了过桥类投资品的渠道，机构客户正在认真地审视这些新产品的潜力风险。

- 中国房地产市场困难的根源是什么？
- 如何用小资金孵化大项目？
- 过桥类产品的高收益根源在哪里？
- 过桥类及次及债券类产品的风险何在？
- 如何保证孵化的成功？
- 资本退出的过程是否有风险？
- 资本市场是如何接纳 Pre-Reits 和 Pre-ABS 这种过桥类产品的？
- Pre-Reits 和 Pre-ABS 是如何做到最大限度风控的？
- 过桥资产的组合是如何进行的？
- 孵化的策略该如何进行？
- 经验丰富的华尔街投资家是如何控制和管理如 Pre-Reits 和 Pre-ABS 这样过桥类金融产品的？

这些问题是与几乎每个 Pre-Reits 和 Pre-ABS 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 Pre-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 Pre-Reits 和 Pre-ABS 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 – Pre-Reits 和 Pre-ABS 的核心
- 学员将了解 Pre-Reits 和 Pre-ABS 的风险点
- 学员将理解 Pre-Reits 和 Pre-ABS 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 Pre-Reits 和 Pre-ABS 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 Pre-Reits 和 Pre-ABS 这种过桥类高收益产品的看法。**

【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。过桥类金融衍生品在国际资本市场非常成熟，是 pre-IPO 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过桥类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 Pre-IPO 类产品的操作核心，对孵化过程更是有着高深的理解

【课程对象】 股权及高收益因收投资高级管理者

【课程时间】 2 - 4 天 (6 小时/天)

【课程大纲】

第一部分：Pre-Reits 和 Pre-ABS 类的核心 - 孵化

Pre-ABS 孵化操作

- 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

Pre-Reits 孵化操作

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：Pre-Reits 和 Pre-ABS 类的客户观点

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

全课总结：像运营股权一样运营过桥类金融衍生品，资本运作的思想贯穿了此类产品的始终。**Pre-Reits** 和 **Pre-ABS** 类产品的核心 – 它们不是 **reits** 和 **ABS**，而是**股权**。

.