

**研究生学位论文开题报告**

学位级别 硕士

学科专业 会计

姓 名 刘梦

指导教师 吴建刚

入学年月 2016年9月

填表日期 2017 年 4 月 28日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 任务来源 | 自选 | | 校项目  编号 | | |  | | 经 费 | |  |
| 课题名称 |  | | | | | | | | | |
| 论文题目  或  选题范围 | **恒大地产的融资模式研究** | | | | | | | | | |
| 阅读文献  情 况 | 国内文献 15 篇 | | | 开题日期 | | | 2017.4.28 | | | |
| 国外文献 4 篇 | | | 开题地点 | | | 管理学院 | | | |
| 1. **研究背景**   作为国民经济最重要的支柱产业之一,我国房地产业近年来发展迅速,拉动经济的上行发展。一直以来,我国房地产企业的融资渠道都以银行贷款为主。但是,随着国家对房地产的宏观调控、银行银根的紧缩,银行对房地产企业的融资门槛逐步提高,房地产企业的融资问题日益成为企业壮大发展的关键问题。房地产企业该如何拓展融资渠道、降低融资成本、优化资本结构、实现企业价值最大化。  恒大地产集团坚持以诚信为基础，以创新为动力，着力实施精品战略，塑造国际品牌。目前在广州、上海、天津、沈阳、武汉、南京等20多个主要城市拥有恒大华府、恒大名都、恒大绿洲、恒大金碧天下等项目，覆盖中段、中高端、高端及旅游地产等产品系列。是中国销售面积最多、在建工程量最大、进入省会城市最多、城市布局最广的房地产龙头企业。  **二、研究意义**  房地产企业融资渠道的选择会影响企业的资本结构，融资风险及融资成本，最终影响企业的价值。本文通过剖析恒大地产的融资现状，结合国内外的相关理论以及经济研究，试图找到合适恒大地产的多元化融资渠道，实现恒大地产价值的最大化。   1. **国内外研究概况** 2. **企业融资模式概述**   刘胜强，林志军，孙芳，,陈汉文，指出企业融资按照有无[金融中介](http://baike.so.com/doc/5667431.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)分为两种方式：直接融资和[间接融资](http://baike.so.com/doc/567710.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)。直接融资是指不经过任何金融[中介机构](http://baike.so.com/doc/5429380.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)，而由资金短缺的单位直接与资金盈余的单位协商进行借贷，或通过[有价证券](http://baike.so.com/doc/293983.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)及合资等方式进行的资金融通，如[企业债券](http://baike.so.com/doc/172049.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)、股票、合资合作经营、企业内部融资等。间接融资是指通过[金融机构](http://baike.so.com/doc/652600.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)为媒介进行的融资活动，如[银行信贷](http://baike.so.com/doc/3395597.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)、[非银行金融机构](http://baike.so.com/doc/1181574.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)信贷、[委托贷款](http://baike.so.com/doc/5164745.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)、[融资租赁](http://baike.so.com/doc/3562179.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)、[项目融资](http://baike.so.com/doc/720357.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)贷款等。直接[融资方式](http://baike.so.com/doc/216844.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)的优点是资金流动比较迅速，成本低，受法律限制少；缺点是对交易双方筹资与投资技能要求高，而且有的要求双方会面才能成交。间接融资相对于[直接融资](http://baike.so.com/doc/567610.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)，间接融资则通过[金融中介机构](http://baike.so.com/doc/5376512.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)，可以充分利用[规模经济](http://baike.so.com/doc/23896.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)，降低成本，[分散风险](http://baike.so.com/doc/6602383.html" \t "http://baike.so.com/doc/_blank)，实现多元化负债。但直接融资又是发展现代化大企业、筹措资金必不可少的手段，故两种融资方式不能偏废。  陈伟伟，指出企业融资模式分为四大类：第一类是债权融资；第二类是股权融资；第三类是内部融资和贸易融资；第四类是项目融资和政策融资。债权融资模式包括六种：国内银行贷款、国外银行贷款、企业发行债券融资、民间借贷融资、信用担保融资和租赁融资。股权融资模式包括六种：股权出让融资、产权交易融资、增资扩股融资、杠杠收购融资、风险投资融资和私募股权融资。内部融资和贸易融资模式包括十种：留存盈余融资、应收账款融资、资产典当融资、商业信用融资、国际保理融资、信用证融资、福费廷融资、打包放款融资、出口信贷融资和补偿贸易融资。项目融资和政策融资模式包括六种：项目包装融资、BOT项目融资、IFC国际融资、高新技术融资、专项资金融资和产业政策融资。   1. **企业融资的成本**   陈薇，指出融资成本是企业为了在一定时期内获得资金使用权而付出的代价。从理论上讲，资金所有权与资金使用权的分离是融资成本形成的基础，对于资金所有者而言，在一定时期内让渡资金使用权，一是相信到期能收回资金使用权；二是希望资金的让渡能带来回报。因为资金所有者让渡资金使用权意味着放弃了自己使用这笔资金的获利机会，意味着可能产生风险，相应地就要求得到一定形式报酬的补偿。对于资金需求者而言，基于信用获得了一定时期内的资金使用权，不能无偿地占用和使用资金，就必须为在一定时期内获得资金使用权而付出代价。  程慧玲，指出企业进行内源融资时，由于资金来源于企业内部，且筹措过程完全在企业内部完成，不必对外支付相关手续费，因此内源融资几乎不存在资金筹措成本。外源融资中，我国企业最主要的间接融资方式是银行贷款，进行贷款的相关手续费一般由银行或相关机构按照一定比例收取；直接融资方式的筹措成本情况则比较复杂。企业发行股票和债券融资时，资金筹措成本一般包括证券的印刷费用。发行手续费、行政费用、律师费用、资产评估费用、资信评估费用、公证费用等。  资金占用成本是企业因占用资金而向资金提供者支付的各种资金占用费用，如长期债券的利息、长（短）其借款的利息、优先股的利息、普通股的红利等。资金占用成本具有经常性、定期性支付的特征，它与资金占用的期限成正比，资金占用的期限越长，所支付的成本越高。  李剑峰，指出税收是影响企业融资的重要因素。在企业的融资活动中，不同融资方式获得的资金在其收益的税收问题上具有很大差异，最典型的表现是：企业债务融资的利息费用在税前扣除具有抵税作用，这就是税盾效应。负债的税盾效应取决于税率的高低。税率与债务成本成反比，所以税率越高，利用负债获得的节税收益就越大，税盾效应就越明显，企业税后资本成本就越低，由于税收上的差异，从税后角度看，债务融资方式与股票融资方式相比具有很明显的成本优势，是企业融资的通选方式。  莫寒，指出财务危机源于企业的债务融资活动，是由于未来期间内存在不确定风险因素，而导致企业出现财务失败，不能按时支付债务利息和本金，甚至破产。财务危机成本是由于债务融资可能导致企业破产而承担的破产成本，以及企业陷入财务困境所产生的财务困境成本，财务危机成本的存在承担更高的融资成本，并使企业的再融资能力受到限制。财务危机理论认为，正是财务危机成本影响着企业的融资方式选择。  蒋卫华，指出当企业出现财务危机时，由于破产的可能性增发，代表股东权益的经理可能会采取次优或非优的决策，牺牲债权人的利益，以扩大股东收益。这种做法虽然会减少股东的风险系数，增加其股票价值，但却是以减少企业可以获得的免税优惠为代价。   1. **融资成本对企业融资方式的影响**   曹书军，李娜，罗平，指出过分偏好股权融资对企业的发展极其不利，企业应正确对待股权融资比重过高的问题，发展多渠道的融资方式选择。降低企业管理层与市场之间信息不对称的程度，从而降低融资成本，优化企业的融资方式选择。  冷薇薇，李琦，指出加权平均资本成本是衡量企业市场价值的重要标准，加权平均资本成本降低的过程，也是企业市场价值逐步提高的过程。企业要降低加权平均资本成本，其次，我国股权融资成本已逐渐呈上升的趋势，主要表现在管理层对融资方式的审查更加严格，则要求企业更应合理设计股权融资与债务融资的比例，是企业加权平均资本成本实现最小化。  张亚林，赵盈盈，指出债务融资对减少企业的代理成本有不可替代的作用，企业应扩大债务融资的比重，同时控制股权融资的比重，让债务融资发挥更大的作用。与此同时，我国应尽快建立起债券市场体制，实现利率的市场化改革。并建立起企业破产机制，让市场机制发挥其优化选择的职能。  祁婷，汤迪，龚浩，指出企业的发展是需要大量资金的，企业对债务融资，企业对债务融资的倾向较高，而权益融资又需要一定的时间间隔。因此，企业可选择发行可转换债券融资，可转换债券融资兼有债务和股权的性质。随着公司效益的增长，一方面投资者会将可转换债券转为股票，以便充分享受公司成长所带来的资本增值；另一方面，企业可以以较低的成本实现自身的融资需求。因此，发展可转换债券也是优化融资方式选择的途径之一。  **四、 主要研究内容和具体研究思路设想**  **1.研究内容（可以列出大纲也可以不列出大纲而直接描述）**  本文的章节结构如下：  第1章 绪论  1.1研究背景和意义  1.2 文献综述  1.3研究内容和研究方法  1.4研究创新点  第2章 恒大地产案例概述  2.1 恒大地产简介  2.2 恒大地产的融资需求分析  2.3恒大地产的融资现状分析  第3章 恒大地产融资问题分析  3.1 资本结构  3.2 融资成本  3.3 融资风险  3.4 负债率  3.5 股东利润  3.6 短期融资依赖性  第4章 问题解决  4.1 内源融资渠道结构建议  4.2 外源融资渠道结构建议  4.3 加强融资风险控制   1. 案例启示   5.1 房地产的融资方式发展趋势  5.2 房地产企业融资存在的问题  5.3 房地产企业融资建议  第6章 结论  6.1 研究结论  6.2 政策建议  6.3 不足与展望  **2.研究思路**  本文试图结合恒大目前的融资状况来分析适合恒大地产的多元化融资渠道，总结出房地产企业融资的问题病提出相关建议。本文主要由六部分组成,第一部分是绪论,介绍研究的背景,阐述国内外的研究现状,说明研究的目的,提出了本文研究的技术路线。第二部分阐述融资模式的相关理论,为下文的分析和结论提供理论依据和支撑。第三部通过对恒大地产的主要项目的资金需求分析和恒大地产的资金缺口计算,来对恒大地产的融资需求进行预测，并分析恒大地产的融资现状。第四部分,分析恒大地产融资存在的问题。第五部分,提出解决恒大地产融资问题的相关建议。第六部分,结合以上的分析,房地产企业的融资发展作出分析和总结。  本文的技术研究路线主要是国内外相关的房地产融资和资本结构的理论出发，通过计算恒大地产的融资需求，分析恒大地产的融资渠道的现状及存在的问题，并对比国内外上市房地产公司的融资渠道，从而得出适合恒大地产的多元化融资渠道策略。  **五、创新之处、预计困难与对策**  **1.本文的创新点表现在以下几个方面**  目前，我国有关房地产企业多元化融资的案例研究，多以万科，保利为案例分析对象，而恒大地产的融资渠道研究尚未有人涉及。近来随着国家对房地产业的宏观调控，银行对房地产贷款门槛的提高，面对日益膨胀的融资需求，房地产企业如何拓展除银行贷款外的多元化融资渠道是急需解决的难题。  **2.本文预计困难与对策**  预期问题   1. 由于公司经济融资的很多数据都需要手工搜集，大大增加了数据搜集的工作量。 2. 搜集数据的途径初步探索比较困难，在实证数据收集和变量设定上，一些公司的财务报表、公司年报以及财经网站上的信息毕竟比较少，想要得到与公司融资信息公司相关的内部信息比较困难。 3. 本文研究内容复杂，结论的有效性可能并不会立刻显现出来，需要一段时间的过度，最终的结论也具有不确定性。   对策  1、多看优秀的文章，向优秀文章的作者索取有用的数据。  2、在多个财经网站上搜索数据和公司信息，包括新浪财经、巨潮资讯、上交所、深交所以及国家统计局和现有的数据库，充分利用手边的信息。  3、勤于思考，善于总结。  **参考文献**  [1]刘胜强,林志军,孙芳城,陈汉文.融资约束、代理成本对企业R&D投资的影响——基于我国上市公司的经验证据[J].会计研究,2015,(11):62-68+97.  [2]陈伟伟.试论融资成本对企业融资方式选择的影响[J].中国乡镇企业会计,2015,(11):56-57.  [3]陈薇.中小企业融资方式对融资效率的影响分析[J].中国证券期货,2013,(03):123.  [4]程慧玲.浅析机会成本对融资决策的影响[J].新会计,2013,(09):36-38.  [5]李剑峰.融资成本与风险对融资方式选择的影响[J].经济师,2012,(01):79-80.  [6]莫寒.创新型融资方式对企业的影响及企业融资方式的选择[J].黑龙江科技信息,2011,(16):155.  [7]蒋卫华.论融资成本对企业融资方式选择的影响[J].商业时代,2011,(24):74-75.  [8]曹书军,李娜,罗平.边际融资成本对公司投资的影响研究:理论与实证[J].系统工程,2010,(06):17-24.  [9]冷薇薇.论融资成本对我国上市公司股权融资偏好的影响[J].科技经济市场,2007,(05):61.  [10]李琦.资本结构变动对融资风险与融资成本的影响分析[J].金融科学,2001,(01):21-22.  [11]张亚林.会计信息透明度、融资成本对企业绩效的影响研究[D].浙江理工大学,2016.  [12]赵盈盈.会计稳健性对企业融资成本的影响研究[D].陕西科技大学,2014.  [13]祁婷.会计稳健性对债务融资成本的影响[D].西南财经大学,2014.  [14]汤迪.会计稳健性对融资成本的影响研究[D].西南财经大学,2012.  [15]龚浩.会计稳健性对融资成本的影响[D].长沙理工大学,2011.  [16]JianNI,LapKeungCHU,QiangLI.CapacityDecisionswithDebtFinancing:TheEffectsofAgencyproblem[J].EuropeanJournalofOperationalResearch,2017,:.  [17]AldagJörn,KesselMark,IbrahimAdrian,HillRay,McCubbinPaul.Otherwaysoffinancingyourcompany.[J].NatureBiotechnology,2008,26(2):.  [18]Ji-changDong,Lin-linZhu,BingWang,ZhiDong,Xiu-tingLi,XiaodongLin.TheEvaluationofFinancingEfficiencyofChina’sStockMarket[J].MathematicalProblemsinEngineering,2016,2016:.  [19]AsadollahMehrAra.StudyofFinancingMethodsinInternationalTradingCompanyinIran(CaseStudy:MahanAirCompany)[J].JournalofFinancialRiskManagement,2016,05(01):. | | | | | | | | | | |
| 起止日期 | 论文工作进度（主要内容、完成要求） | | | | | | | | | |
|  |  | | | | | | | | | |
| 论文阶段完成日期 | 文献调研完成日期 |  | | | 论文实验完成日期 | | | |  | |
| 撰写论文完成日期 |  | | | 评议答辩完成日期 | | | |  | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 导  师  评  语 | 导师签名： 年 月 日 | | | |
| 评主  议要  小成  组员 | 姓 名 | 职 称 | 姓 名 | 职 称 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 评  议  小  组  意  见 | 评议小组负责人签名： 年 月 日 | | | |
| 教意  研  室见 | 主任签名： 年 月 日 | | | |
| 院意  系  所见 | 主任签名： 年 月 日 | | | |