

怎样在房地产企业 管理财务

因为专业、原创和权威，所以更好！

中华第一财税网(又名"智董网")，全球最大的中文财税（税务）网站

讲义提纲

第一讲 房地产企业财务管理综述

第一节 房地产行业综合知识

第二节 房地产财务管理概述

第二讲 房地产企业资本结构

第一节 房地产企业资本成本

第二节 房地产企业资本结构

第三讲 房地产企业筹资管理

第一节 房地产企业筹资管理概述

第二节 增长率与资金需求

第三节 房地产企业权益资金筹集管理

3-3-1 权益资金筹集管理概述

3-3-2 房地产企业吸收直接投资

3-3-3 房地产企业发行普通股票

3-3-4 房地产企业留存收益筹资

第四节 房地产企业债务资金筹集管理

3-4-1 债务资金筹集管理概述

3-4-2 房地产企业短期负债筹资

3-4-3 房地产企业长期负债筹资

3-4-3-1 长期负债筹资概述

3-4-3-2 房地产企业长期借款筹资

3-4-3-3 房地产企业债券筹资

3-4-3-4 房地产企业融资租赁

3-4-4 房地产企业混合筹资

第四讲 房地产企业资产营运

第一节 房地产企业资产营运概述

第二节 房地产企业资产调度控制

第三节 房地产企业流动资产管理

4-3-1 流动资产概述

4-3-2 房地产企业现金的管理

4-3-3 房地产企业应收账款的管理

4-3-4 房地产企业存货的管理

4-3-4-1 存货管理综合知识

4-3-4-2 开发产品管理专题

第四节 房地产企业固定资产管理

第五节 房地产企业无形资产管理

第六节 房地产企业对外投资、对外担保、对外捐赠

4-6-1 房地产企业对外投资

4-6-2 房地产企业对外担保

4-6-3 房地产企业对外捐赠

第七节 其他

第五讲 房地产企业投资管理

第一节 房地产企业投资概述

第二节 房地产项目投资决策

5-2-1 房地产开发项目投资目标决策的基本准则

5-2-2 房地产投资财务决策方法

5-2-3 房地产开发项目的可行性研究

5-2-4 房地产开发项目投资经济效益评价

第三节 证券投资

5-3-1 证券投资概述

5-3-2 股票投资

5-3-3 债券投资

5-3-4 基金投资

5-3-5 衍生金融资产投资

第六讲 房地产企业成本费用管理

第一节 成本费用管理概述

第二节 房地产企业成本费用控制

6-2-1 成本控制概述

6-2-2 成本控制方法

第三节 房地产企业作业成本管理

第四节 房地产企业薪酬福利

第五节 房地产企业费用管理

第七讲 房地产企业收益分配

第一节 房地产企业收益分配概述

第二节 房地产企业收入的管理

第三节 房地产企业出售股权投资及其收益的管理

第四节 房地产企业年度经营亏损的弥补

第五节 利润分配理论

第六节 房地产企业利润分配政策

第七节 房地产企业年度利润分配

第八节 房地产企业职工要素分配的管理

第九节 房地产企业股票股利和股票分割

第十节 房地产企业股利支付

第八讲 房地产企业财务风险与财务估价

第一节 房地产企业风险和报酬

第二节 证券市场理论

第三节 资金时间价值

第四节 房地产企业债券估价

第五节 房地产企业股票估价

第六节 房地产企业风险控制

8-6-1 房地产企业风险控制概述

8-6-2 房地产企业经营风险控制

8-6-3 房地产企业财务风险控制

第九讲 房地产企业财务预算

第一节 房地产企业财务预算综合知识

第二节 房地产企业财务预算报表的编制

第三节 房地产企业年度财务预算报表主表

第四节 房地产企业年度财务预算报表附表

第五节 房地产企业财务预算情况说明书内容提要

第十讲 房地产企业财务分析

第一节 房地产企业财务分析概述

第二节 房地产企业财务指标分析

第三节 房地产企业财务分析体系

第十一讲 房地产企业业绩评价

第一节 房地产企业业绩评价概述

第二节 房地产企业部门业绩的报告与考核

第三节 房地产企业成本中心的业绩评价

第四节 房地产企业利润中心的业绩评价

第五节 房地产企业投资中心的业绩评价

第十二讲 房地产企业财务监督

第一节 房地产企业财务监督概述

第二节 房地产企业外部财务监督

第三节 房地产企业内部财务监督

第四节 法律责任

第十三讲 房地产企业信息管理

第一节 房地产企业财务信息管理概述

第二节 房地产企业信息化财务管理

第三节 房地产企业资源计划系统

第四节 房地产企业财务预警机制

第五节 房地产企业财务评价体系

第六节 房地产企业财务会计报告的编制、管理

第七节 房地产企业财务信息内部公开制度

第八节 房地产企业财务信息使用制度

试读内容

第二节 房地产财务管理概述

一、房地产企业财务的概念

在房地产企业开发经营过程中，实物商品或服务在不断的变化，它们的价值形态也不断地发生变化，由一种形态转化为另一种形态，周而复始，不断循环，形成了资金运动。因此，房地产企业的开发经营过程，一方面表现为实物商品或服务的运动过程，另一方面表现为资金的运动过程；资金运动不仅以资金循环的形式而存在，而且伴随开发经营过程的不断进行，因此资金运动也表现为一个周而复始的周转过程。房地产企业资金运动是房地产企业开发经营过程的价值方面，它以价值形式综合地反映着房地产企业的开发经营过程。

房地产企业的资金运动，构成房地产企业开发经营活动的一个独立方面，具有自己的运动规律，这就是房地产企业的财务活动。

房地产企业财务是指房地产企业在开发经营过程中客观存在的资金运动及其所体现的经济利益关系。前者称为财务活动，后者称为财务关系。房地产企业的资金运动和财务活动离不开人与人之间的经济利益关系。

二、房地产企业财务管理的概念

房地产企业财务管理是房地产企业组织财务活动、处理财务关系的一项综合性的管理工作。

（一）房地产企业财务活动

1. 概念

房地产企业财务活动，简言之，就是以现金收支为主的房地产企业收支活动。

在市场经济条件下，房地产企业以本求利，将本负亏，拥有一定量的资本是房地产企业开发经营的起点。房地产企业开展开发经营活动，一方面表现为资产的不间断购进和售出，另一方面表现为资金的投入与收回。房地产企业开发经营活动不断循环往复地进行，也就不断地产生以现金为主的收支活动。

2. 分类

房地产企业财务活动构成了房地产企业的一项独立的、重要的经济活动，又可以分为以下四个基本方面，并且相互联系、相互依存，又相互区别（见表 1-7 所示）。

表 1-7

财务活动的分类	投资活动	<p>房地产企业投资是指房地产企业根据项目资金需要投出资金的行为。</p> <p>房地产企业投资可分为广义的投资和狭义的投资两种。广义的投资包括对外投资（如投资购买其他企业股票、债券，或与其他企业联营，或投资于外部项目）和内部使用资金（如购置固定资产、无形资产、流动资产等）。狭义的投资仅指对外投资。</p> <p>房地产企业在投资过程中，必须考虑投资规模（即为确保获取最佳投资效益，房地产企业应投入的资金数额）；同时还必须通过投资方向和投资方式的选择，来确定合适的投资结构，提高投资效益、降低投资风险。</p>
	资金营运活动	<p>房地产企业在日常开发经营活动中，会发生一系列的资金收付行为。为满足房地产企业日常营业活动的需要而垫支的资金，称为营运资金。因房地产企业日常经营而引起的财务活动，也称为房地产企业资金营运活动。</p> <p>在一定时期内，营运资金周转速度越快，资金的利用效率就越高，房地产企业就可能开发出更多的产品，取得更多的收入，获取更多的利润。</p> <p>房地产企业需要确定营运资金的持有政策、合理的营运资金融资政策以及合理的营运资金管理策略，包括：现金和交易性金融资产持有计划的确定；短期借款计划、商业信用筹资计划的确定等等。</p>
	筹资活动	<p>房地产企业筹资是指房地产企业为了满足投资和资金营运的需要，筹集所需资金的行为。</p> <p>在筹资过程中，一方面，房地产企业需要根据战略发展的需要和投资计划来确定各个时期企业总体的筹资规模，以保证投资所需的资金，另一方面，要通过筹资渠道、筹资方式或工具的选择，合理确定筹资结构，降低筹资成本和风险，提高企业价值。</p> <p>房地产企业通过筹资通常可以形成两种不同性质的资金来源：一是房地产企业权益资金；二是房地产企业债务资金。</p>
	分配活动	<p>房地产企业通过投资和资金的营运活动可以取得相应的收入，并实现资金的增值。房地产企业取得的各种收入补偿成本、缴纳税金后，还应依据有关法律对剩余收益进行分配。</p> <p>广义地说，分配是指对房地产企业各种收入进行分割和分派的行为；而狭义的分配仅指对房地产企业净利润的分配。</p> <p>房地产企业实现的净利润可作为投资者的收益，分配给投资者或暂时留存房地产企业（作为投资者的追加投资）。房地产企业需要依据法律的有关规定，合理确定分配规模和分配模式，确保房地产企业取得最大的长期利益。</p>

（二）房地产企业财务关系

1. 概念

房地产企业的财务活动具有社会性，体现着各种经济利益关系，即财务关系。

2. 分类

房地产企业财务关系，我们用表 1-8 来概括：

表 1-8

企 业	房地产企业与投 资者之间的财务	即投资者向房地产企业注入资本，房地产企业向投资者分配利润所形成的经济关系，体现着资本收益分配关系。
--------	--------------------	---------------------------------------------------

财务关系的分类	关系	
	房地产企业与债权人之间的财务关系	即房地产企业向债权人借入资金，并按借款合同的规定按时支付利息和归还本金所形成的经济关系，体现着债权、债务关系。
	房地产企业与投资者之间的财务关系	主要是指房地产企业以购买股票或直接投资的形式向其他企业投资所形成的经济关系。
	房地产企业与债务人之间的财务关系	主要是指房地产企业将其资金以购买债券、提供借款或商业信用等形式出借给其他单位所形成的经济关系。
	房地产企业与政府之间的财务关系	即政府作为社会管理者，强制和无偿参与房地产企业分配，同时对房地产企业承担社会道义、实施各项财政经济政策所形成的经济关系，体现着国民收入分配与再分配所形成的特定分配关系。 《企业财务通则》第七条规定：“各级人民政府及其部门、机构出资的企业，其财务关系隶属同级财政机关。”
	房地产企业与供货商、房地产企业与客户之间的财务关系	主要是指房地产企业购买供货商的商品或接受其服务，以及房地产企业向客户销售商品或提供服务过程中形成的经济关系。
	房地产企业内部各单位之间的财务关系	即房地产企业内部各单位之间在开发经营各环节中相互提供产品或劳务所形成的经济关系，体现着在房地产企业总部统一管理下的分工协作关系。
	房地产企业与职工之间的财务关系	即房地产企业接受职工的劳动，并向职工支付劳动报酬过程中所形成的经济关系，体现着职工和企业之间在劳动成果上的分配关系。

综上所述，房地产企业财务是房地产企业财务活动和房地产企业财务关系的统一，前者表明了房地产企业财务的内容和形式特征，后者揭示了房地产企业财务的实质。房地产企业财务并非简单的资金收付活动，其实质是房地产企业财务关系的体现。

三、房地产企业财务管理的目标

（一）房地产企业的目标及其对财务管理的要求

房地产企业财务管理是房地产企业管理的一部分，是有关资金的获得和有效使用的管理工作。房地产企业财务管理的目标，取决于房地产企业的总目标，并且受财务管理自身特点的制约。

房地产企业是营利性组织，其出发点和归宿是获利。房地产企业一旦成立，就会面临竞争，并始终处于生存和倒闭、发展和萎缩的矛盾之中。房地产企业必须生存下去才可能获利，只有不断发展才能求得生存。

因此，房地产企业管理的目标可以概括为生存、发展和获利（见表 1-9 所示）。

表 1-9

		房地产企业的目标	房地产企业目标对财务管理的要求
企业的目标及其对财务管理的要求	生存	<p>房地产企业只有生存，才可能获利。房地产企业生存的“土壤”是市场，包括商品市场、金融市场、人力资源市场等。房地产企业在市场中生存下去的基本条件是以收抵支。房地产企业一方面付出货币，从市场上取得所需的资源；另一方面提供市场需要的商品或服务，从市场上换回货币。房地产企业从市场获得的货币至少要等于付出的货币，以便维持继续经营，这是房地产企业长期存续的基本条件。因此，房地产企业的生命力在于它能不断创新，以独特的产品和服务取得收入，并且不断降低成本，减少货币的流出。如果出现相反的情况，房地产企业没有足够的货币从市场换取必要的资源，房地产企业就会萎缩，甚至无法维持最低的运营条件而终止。如果房地产企业长期亏损，扭亏无望，就失去了存在的意义。为避免进一步扩大损失，房地产企业应主动终止营业。</p> <p>房地产企业生存的另一个基本条件是到期偿债。房地产企业为扩大业务规模或满足经营周转的临时需要，可以向其他个人或法人借债。国家为维持市场经济秩序，通过立法规定债务人必须“偿还到期债务”，必要时“破产偿债”。房地产企业如果不能偿还到期债务，就可能被债权人接管或被法院判定破产。</p> <p>因此，房地产企业生存的主要威胁来自两方面：一个是长期亏损，它是房地产企业终止的内在原因；另一个是不能偿还到期债务，它是房地产企业终止的直接原因。亏损房地产企业为维持运营被迫进行偿债性融资，借新债还旧债，如不能扭亏为盈，迟早会借不到钱而无法周转，从而不能偿还到期债务。盈利房地产企业也可能出现“无力支付”的情况，主要是借款扩大业务规模，冒险失败，为偿债必须出售不可缺少的设备，使开发经营无法继续下去。</p>	<p>力求保持以收抵支和偿还到期债务的能力，减少破产的风险，使房地产企业能够长期、稳定地生存下去，是对财务管理的第一个要求。</p>
	发展	<p>房地产企业是在发展中求得生存的。房地产企业的开发经营如“逆水行舟”，不进则退。房地产企业必须不断推出更好、更受客户欢迎的产品，才能市场中立足。在竞争激烈的市场上，各个房地产企业此消彼长、优胜劣汰。一个房地产企业如不能发展，不能提高产品和服务的质量，不能扩大自己的市场份额，就会被其他企业挤出市场。房地产企业的停滞是其死亡的前奏。</p> <p>房地产企业的发展集中表现为扩大收入。扩大收入的根本途径是提高开发产品的质量，扩大销售的数量，这就要求不断提高各种人员的素质，投入更多、更好的物质资源、人力资源，并改进管理。在市场经济中，各种资源的</p>	<p>筹集房地产企业发展所需的资金，是对财务管理的第二个要求。</p>

		取得都需要付出货币。房地产企业的发展离不开资金。	
	获利	<p>房地产企业必须能够获利，才有存在的价值。创立房地产企业的目的是盈利。已经创立起来的房地产企业，虽然有改善职工收入、改善劳动条件、扩大市场份额、提高开发产品质量等多种目标，但是，盈利是最具综合能力的目标。盈利不但体现了房地产企业的出发点和归宿，而且可以概括其他目标的实现程度，并有助于其他目标的实现。</p> <p>从财务上看，盈利就是使资产获得超过其投资的回报。在市场经济中，没有“免费使用”的资金，资金的每项来源都有其成本。每项资产都是投资，都应当是生产性的，要从中获得回报。例如，各项固定资产要充分用于生产经营，要避免存货积压，尽快收回应收账款，利用暂时闲置的现金等。财务主管务必使房地产企业正常经营产生的和从外部获得的资金能以产出最大的形式加以利用。</p>	通过合理、有效地使用资金使房地产企业获利，是对财务管理的第三个要求。

综上所述，房地产企业的目标是生存、发展和获利。房地产企业的这些目标要求财务管理完成筹措资金并有效地投放和使用资金的任务。房地产企业的成功乃至生存，在很大程度上取决于过去和现在的财务政策。财务管理不仅与资产的获得及合理使用的决策有关，而且与房地产企业的开发、营销管理发生直接联系。

（二）房地产企业财务管理目标的含义

房地产企业财务管理目标是房地产企业财务管理活动所希望实现的结果。它是评价房地产企业理财活动是否合理有效的基本标准，是房地产企业财务管理工作的行为导向，是财务人员工作实践的出发点和归宿。财务管理目标制约着财务工作运行的基本特征和发展方向。不同的财务管理目标，会产生不同的财务管理运行机制。

因此，科学的设置财务管理目标，对优化理财行为、实现财务管理的良性循环具有重要的意义。

（三）房地产企业设置财务管理目标的要求

房地产企业设置财务管理目标的要求如下表 1-10 所示：

表 1-10

设置财务管理目标的要求	财务管理目标的设置，必须要与房地产企业整体发展战略相一致，符合房地产企业长期发展战略的需要，体现房地产企业发展战略的意图。		
	财务管理目标应具有相对稳定性和层次性	财务管理目标的相对稳定性	<p>相对稳定性是指尽管随着一定的政治、经济环境的变化，财务管理目标可能会发生变化，人们对财务管理目标的认识也会不断深化。</p> <p>改革开放初期，企业经营活动的中心从关注产值转变为关注利润，这时的财务管理目标就是“利润最大化”。</p> <p>财务管理目标是财务管理的根本目的，是与房地产企业长期发展战略相匹配的。因此，在一定时期内，应保持相对稳定。</p>
		财务管理	财务管理目标的层次性则是指总目标的分解，

		目标的层次性	<p>即把房地产企业财务的总目标分解到房地产企业的各个部门，形成部门目标，甚至再进一步分解到项目和岗位。</p> <p>特别一提的是，财务目标的分解应该与房地产企业战略目标的分解同时进行，以保证财务目标的落实与房地产企业战略目标的落实相一致。</p>
--	--	---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

……（试读结束啦。欢迎购买！“投资到大脑的钱可以给您今后带来更多的钱，早投资早获益，机遇只钟情于有准备的头脑”。）