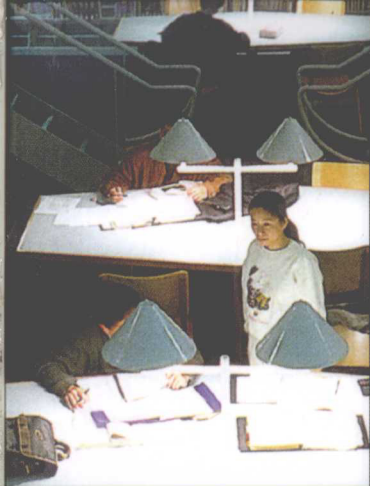




**FANGDICHAN KAIFA
QIYE CAIWU GUANLI**

俞文青 编著

房地产开发企业 财务管理

(第二版)



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

房地产开发企业财务管理

(第 二 版)

俞文青 编著

立信会计出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业财务管理 / 俞文青编著. —2 版

—上海: 立信会计出版社, 2010.4

ISBN 978-7-5429-2465-0

I. ①房… II. ①俞… III. ①房地产业-企业管理:
财务管理 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 061665 号

责任编辑 赵志梅

封面设计 周崇文

房地产开发企业财务管理 (第二版)

出版发行 立信会计出版社

地 址 上海市中山西路 2230 号 邮政编码 200235

电 话 (021)64411389

传 真 (021) 64411325

网 址 www.lixinaph.com

E-mail lxaph@sh163.net

网上书店 www.shlx.net

Tel: (021) 64411071

经 销 各地新华书店

印 刷 上海申松立信印刷有限责任公司

开 本 850 毫米 x 1168 毫米 1/32

印 张 13.375 插 页 2

字 数 331 千字

版 次 2010 年 4 月 第 2 版

印 次 2010 年 4 月 第 1 次

印 数 1—3100

书 号 ISBN 978 - 7 - 5429 - 2465 - 0/F

定 价 26.00 元

如有印订差错, 请与本社联系调换

第二版前言

本书初版发行以后,财政部在2006年12月公布了修订后的《企业财务通则》,国务院国有资产监督管理委员会于2007年6月施行了《中央企业财务预算管理暂行办法》。上述通则、办法的执行,对于防范财务风险,促使市场经济协调发展,有着积极的意义。现根据上述通则、办法的基本精神,结合房地产开发企业开发经营管理的特点,对本书作了部分修订,并增加财务预算的管理一章,将企业现金预算和企业财务预算的编制分别加以叙述,恳请读者对本书续加批评指正。

俞文青

2010年3月

第一版前言

随着土地的有偿使用和住房的商品化,我国房地产开发行业有了很快的发展。一方面为企业单位提供了大量的办公和商业用房,为城镇居民改善居住条件建造了很多住宅,满足了各方面的需求;另一方面,由于受房地产市场供求条件的制约,也使相当一部分开发企业开发的商品房长期空置,借入的资金无力偿还,财务陷入困境。造成开发企业财务效益较差的原因是多方面的。但不重视房地产市场需求的调查,不对开发项目投资财务效益进行认真的分析,也是一个重要的原因。因为房地产开发企业是从事房地产项目投资开发的企业,如果开发的项目不符合社会需求或超过市场有效需求,投入项目的资金没有财务效益,必然使企业财务陷入困境。所以,开发企业要搞好财务管理,必须在项目开发以前,搞好开发项目的可行性研究,预测市场的有效需求,分析项目的投资财务效益,然后进行筹资开发。只有这样,才能为房地产开发获得财务效益提供广阔的空间。本书就是在这种思路下来探索开发企业财务管理的理论和方法的。

编写本书旨在为房地产开发企业财务工作者提供较为系统的财务管理读物,也为房地产经济管理类专业提供房地产开发企业财务管理的教材。在各章之后,附有复习题和习题,以供读者复习、练习之用。

本书在编写过程中,曾得到上海市有关房地产开发公司的协助,俞壮林同志参加了第八章的编写,附志于此,表示衷心的感谢。

房地产开发企业财务管理还是一门新兴的经济学科,可供借鉴参考的资料不多,又限于水平,本书在内容上难免有不妥之处,恳请广大同行和读者批评指正,以便今后修订。

俞文青

2001年8月

目 录

第一章 总论	1
第一节 房地产开发企业财务管理的对象	1
第二节 房地产开发企业财务管理的目标	9
第三节 房地产开发企业财务管理的环境	17
第四节 房地产开发企业财务管理的观念	27
复习题	39
习 题	40
第二章 企业资金的筹集和管理	41
第一节 企业筹集资金的目的和原则	41
第二节 资本金的筹集	46
第三节 债务资金的筹集	59
第四节 资金成本的计算	71
第五节 筹资风险及其回避	78
第六节 资金结构及其调整	84
复习题	90
习 题	91
第三章 开发项目的可行性研究	93
第一节 可行性研究的意义和作用	93
第二节 可行性研究的主要内容	96
第三节 可行性研究的方法	101

第四节	可行性研究的决策	104
复习题	.....	117
习 题	.....	118
第四章	房地产价格的预测	120
第一节	影响房地产价格的主要因素	120
第二节	土地价格的预测	126
第三节	房屋价格的预测	142
第四节	房屋租金的预测	151
复习题	.....	157
习 题	.....	158
第五章	开发项目投资经济效益的评价	161
第一节	开发项目投资经济效益评价的意义、步骤和 原则	161
第二节	开发项目投资支出的估算	170
第三节	开发项目营业收入,营业成本,营业、管理、 财务费用和税金估算	174
第四节	商品房屋开发项目财务状况的分析	185
第五节	商品房屋开发项目投资经济效益的评价	191
第六节	出租房屋开发项目财务状况的分析	197
第七节	出租房屋开发项目投资经济效益的评价	205
第八节	开发项目不确定性分析	213
复习题	.....	224
习 题	.....	225
第六章	流动资产的管理	229
第一节	流动资产和营运资金的概念	229

第二节	现金的管理	232
第三节	应收账款的管理	239
第四节	材料和设备的管理	243
第五节	开发产品的管理	251
复习题	.....	259
习 题	.....	259
第七章	固定资产的管理	261
第一节	固定资产及其管理的要点	261
第二节	固定资产的日常管理	263
第三节	固定资产折旧和折旧政策	266
第四节	机械设备利用效果的考核	274
第五节	机械设备更新方案的优选	276
复习题	.....	285
习 题	.....	285
第八章	证券投资的管理	287
第一节	证券投资概述	287
第二节	债券投资的管理	289
第三节	股票投资的管理	296
第四节	其他证券投资的管理	305
复习题	.....	313
习 题	.....	314
第九章	利润及其分配的管理	315
第一节	企业利润的作用和构成	315
第二节	目标利润的管理	321
第三节	企业利润分配的顺序	326

第四节	股份制企业利润的分配	333
复习题		344
习 题		345
第十章	财务预算的管理	346
第一节	财务预算的作用和组成	346
第二节	企业现金预算	349
第三节	企业财务预算	355
第四节	财务控制	362
复习题		367
第十一章	财务分析	368
第一节	财务分析的内容和方法	368
第二节	营运能力的分析	374
第三节	盈利能力的分析	382
第四节	偿债能力的分析	389
第五节	成长能力和对社会贡献能力的分析	397
第六节	财务综合分析	400
复习题		406
习 题		406
附表一	复本利系数表	408
附表二	折现系数表	410
附表三	年金终值系数表	412
附表四	资金年存系数表	414
附表五	资金回收系数表	416
附表六	年金现值系数表	418

第一章 总 论

第一节 房地产开发企业财务管理的对象

财务管理是一门在近一个世纪前逐渐发展起来的学科。因为在商品经济初期,理财活动虽是企业一项基本的管理活动,但由于财权的重要性和早期财务活动的单纯性,理财活动往往由企业业主亲自进行,财务管理并没有形成一项独立的管理工作。到了 19 世纪末期,随着股份公司和托拉斯的大量出现,企业规模不断扩大,企业所需资金剧增,财务关系逐渐复杂,企业业主难以亲自从事财务管理活动,开始建立财务管理部门,并逐步形成财务管理的理论和学科。但在 20 世纪初期,财务管理仍以筹集资金为主。随着科学技术的迅速发展和市场竞争的加剧,财务管理的重点才由筹集资金转向财务监督,又转向以事前控制为主形成财务管理的控制系统。财务管理理论也由传统的筹资财务管理理论发展成为以资产管理为中心的内部控制财务管理理论,进而又发展成为现代的投资财务管理理论。

新中国成立以后,大批现代化企业相继建立,社会经济日益发展,各企业也成立了财务管理部门。但由于长期实行的是计划经济体制,企业发展生产所需的资金,由国家财政拨款,企业利润基本上都上缴国家财政,企业财务中的资金筹集、资金使用、利润分配等许多职能,都被国家财政所代替。企业财务完全从属于国家财政,并没有得到应有的重视,也不可能发挥它特有的作用。直到中共十一届三中全会以后,随着我国经济体制向社会主义市场经

济体制发展,企业成为自主经营、自负盈亏、自我发展的经济实体以后,才有了一定的独立财权,并有了丰富的财务活动和广泛的财务关系,也使企业财务管理的理论和实践有了较快的发展。

一、房地产开发企业的资金运动

房地产开发企业简称开发企业。它是从事房地产开发经营活动的营利性经济组织。开发企业要从事开发经营活动,必须具有生产资料和劳动力。生产资料按照在开发过程中发挥作用的不同,分为劳动资料和劳动对象。开发企业的开发活动,就是劳动者借助于劳动资料对劳动对象进行加工并完成开发产品(包括商品土地、商品房屋、周转房、配套设施、代建工程等)。与此相适应,开发企业必须购买生产资料,做好开发准备以及销售转让开发产品,收回货币资金。以开发活动为中心的供应、开发和销售转让三个主要开发经营过程,构成开发企业基本的经济活动。

在社会主义市场经济条件下,价值规律发生重要的作用,开发产品仍然是使用价值和价值的统一体。开发企业的再开发过程,既是使用价值的开发过程和交换过程,又是价值的形成和实现过程。在这个过程中,劳动者将开发中消耗掉的生产资料的价值转移到新的开发产品中去,并且创造了新的价值。为了保证开发企业顺利地进行开发,企业除了一定数量的资本金外,还要通过各种渠道,筹集产品开发所需的资金。企业拥有产品开发所需的足够的资金,是进行开发经营活动的首要条件。

开发企业的资金,在实际运用过程中,经常发生形态上的变化。它们分布在企业开发经营过程的各个阶段上,大部分处于物质形态,小部分处于货币形态。随着企业再开发的进行,企业资金处于不断运动的状态中。开发企业的这种资金运动,构成开发企业经营活动的一个独立方面,这就是开发企业的财务活动。它是企业财务管理的对象。开发企业要进行财务管理,必须深入理解企业的资金运动及其规律。

开发企业从各种渠道筹集资金,是企业资金运动的起点。开发企业在设立时,首先必须向投资者筹集法定最低资本金,然后根据开发经营的需要,向银行借款,或以向社会发行企业债券等方式向债权人筹集资金。如果企业采用预售方式销售房屋或向代建工程客户预收部分工程款,还可向客户预收一定数额的购房定金和工程款。开发企业从这些方面筹集来的资金,一开始大都处于货币资金形态。

开发企业筹集的货币资金,要用于购买各种生产资料,为产品开发建立必要的物质条件。一方面要用以购置产品开发必需的施工机械、运输设备等劳动资料;另一方面要用以购买产品开发所需要的材料等劳动对象。这样,企业的资金就从货币形态转化为开发所需的机械设备、材料等各种物质形态。

在开发过程中,工人使用劳动资料和劳动对象从事产品的开发,工人除将已耗费的劳动对象和劳动资料的价值转移到产品中以外,还创造出新的价值。工人所创造的价值,一部分由企业通过工资形式支付给工人;另一部分则形成企业的积累。因此,在开发过程中,企业资金一方面发生形态上的变化,即从开发用的机械设备、材料等物质形态经过在建开发产品转化为已完开发产品形态;另一方面引起价值量的增加。所以,开发企业的开发过程,既是企业资金形态转化的过程,又是资金耗费和资金积累的过程。

开发企业在产品完工以后,要将已完开发产品销售、出租转让给客户,并按合同价格取得营业收入。在这一过程中,企业资金从已完开发产品形态转化为货币形态。由于从客户取得的营业收入表现为开发产品的全部价值,它不仅补偿劳动资料、劳动对象的耗费和工资的支出,而且包括企业的积累。这样,企业就完成了从货币形态垫支回复到货币形态的循环过程,同时,通过循环过程还增加了资金的数额。

在社会主义市场经济中,开发企业不仅存在上述实物运动(又

称实物商品运动),而且存在金融商品运动。金融商品主要是指各种能在金融市场买卖并有市场价格的有价证券,如股票、债券、基金等。企业购买金融商品的过程,同时也是货币资金向金融商品资金转化的过程,而出售金融商品的过程,同时也是金融商品资金向货币资金转化的过程。这样,在金融商品的运动过程中,伴随着金融商品的运动,相应产生了资金运动。它表现为货币资金向金融商品资金的转化,以及金融商品资金向货币资金的转化。这里以货币资金为出发点,并以货币资金的收回为终点,形成资金的循环。在资金循环中,收回货币资金不仅补偿了付出货币资金,而且包括了企业的投资收益。

开发企业取得的营业收入,要加以分配。首先要用于缴纳营业税及附加,补偿生产耗费及营业费用、管理费用、财务费用,其余部分为企业的营业利润。企业的营业利润和投资收益及其他净收入,形成企业的利润总额。利润总额先要按国家税法规定缴纳所得税,税后利润的一部分要作为企业留存利润形成盈余公积金,分别用于扩大生产、弥补亏损和职工集体福利设施,其余利润作为投资回报分配给投资者或作为投资者未分配利润留存于企业。开发企业用以弥补生产耗费的资金,又以货币资金形态继续参加开发周转,重新购买劳动对象,更新劳动资料,支付职工工资,实现简单再开发。企业留存利润用于生产发展的部分,根据需要再投入开发周转,实现自我发展。上缴国家财政税金和分配给投资者的利润,就从企业资金运动中退出。

从上可知,开发企业的资金运动是通过资金的筹集、运用、耗费、收回和分配等一系列财务活动来实现的,其中资金的运用、耗费及其收回又称为投资。所以从整体上看,企业的财务活动是由筹资、投资、分配环节所组成的。伴随着企业开发经营活动过程的反复不断进行,财务活动循环也反复相继进行,这个过程,就是财务管理的内容。

二、开发企业资金运动的规律

从上述开发企业的资金运动还可以看出,企业资金运动表现为资金形态的变化,各种形态的资金在不同周转阶段上要同时并存和相继顺序转化,企业资金要不断地投入再开发过程,并不断地从再开发过程中收回。为了保证再开发顺利地进行,资金的收支必须在数量上和时间上保持平衡。我们要搞好开发企业的财务管理,就必须充分认识资金运动的规律。

(一) 各种资金形态在空间上同时并存,在时间上相继转化的规律

马克思在分析资本循环时指出:“资本作为整体是同时地在空间上并列地处在它的各个不同阶段上。但是,每一个部分都不断地依次由一个阶段过渡到另一阶段,由一种职能形式过渡到另一种职能形式,从而依次在一切阶段和一切职能形式中执行职能。因此,这种形式是流动的形式,它们的同时并列,是由于它们的相继进行而引起的”^①。开发企业的资金也是这样,不仅要在空间上同时并存于货币资金、生产储备资金、在建开发产品资金、已完开发产品资金、结算资金等资金形态上,而且在时间上要求各种资金形态相继循序转化。通过各自的循环,每一种资金形态在同一时间里不能一身两任。正在执行生产职能的资金,不能在同时间去执行流通职能。只有把企业的资金按一定的比例分割为若干部分,使它们分别处于不同周转阶段的资金形态,资金运动才能连续不断地进行。如果企业大部分资金都处在已完开发产品和结算资金上,开发过程就会中断。资金的任何一部分在循环的某一阶段发生停顿,都会使整个企业资金循环发生障碍。保证各种资金形态的合理配置和资金周转的畅通无阻,是开发经营活动得以顺利进行的必要条件。

^① 《马克思恩格斯全集》第24卷,人民出版社,第121页。

企业资金各种形态的同时并存和相继转化,是辩证统一的关系。一方面资金各种形态的相继转化,以资金在各个周转阶段同时并存为前提。没有资金在各个周转阶段的合理配置,没有资金同时处于不同形态,就谈不上各个周转阶段资金形态的相继转化。另一方面资金各种形态在各个周转阶段同时并存本身又是各种资金形态相继转化的结果,相继转化一旦停滞,同时并存就会遭到破坏。因此,在财务管理工作中,一方面要求保证各个周转阶段必需的资金;另一方面又要求为各个周转阶段资金形态的相继转化创造条件。只有使各个周转阶段的资金形态相继循序转化,完成各自的循环,企业的资金运动才能顺利进行,开发企业的再开发才能得以保证。

(二) 资金收支在数量上和时间上保持平衡的规律

开发企业取得营业收入,收回资金,意味着一次资金循环的终结;而企业发生资金支出,则意味着另一次循环的开始。所以,资金的收支是企业资金周转的纽带。要保证资金周转的顺利进行,就要求资金收支在数量上和时间上协调平衡。企业收不抵支,固然会导致资金周转的中断或停滞,但如全年、全月收支总额可以平衡,而支出大都在年初或月初,收入大都在年末或月末,也必然要妨碍资金的顺利周转。资金收支在每一时点上保持平衡,是资金循环过程得以周而复始进行的必要条件。

众所周知,资金是开发企业再开发过程中实物价值的货币表现。企业资金运动是经常伴随着实物运动而发生的。企业实物运动状况的好坏,决定着资金运动状况的好坏,只有供应、开发、销售和出租转让活动正常地进行,才能保证资金运动的顺利进行。所以,要保持资金收支的平衡,先要保证企业供应、开发、销售和出租转让活动的协调平衡。但在现实开发经营活动中,资金运动和实物运动往往存在既相一致又相背离的辩证关系。资金运动同实物运动的背离,表现在这两种形态的变动,在时间和数量上有时是不

一致的。如在商品房屋销售时,客户由于购房资金没有到位,往往在售房后不能及时收回房款,这就形成两者在时间上的背离。又如在开发过程中,由于出了工程事故,进行了返工,多花了材料、人工,就会使开发产品价值量少于实际耗费量,使两者在数量上发生背离。在开发经营活动中,资金运动同实物运动在时间上和数量上的背离,说明再开发过程中的资金运动具有独立性。我们应该利用企业再开发过程中的这种背离,采取措施,合理组织资金运动,化解财务风险,使企业资金的收支在时间上和数量上保持协调平衡。

三、开发企业资金运动形成的财务关系

开发企业的资金运动是在企业与各有关方面的经济往来中进行的。企业的筹资、投资、分配活动,与各个方面有着广泛的联系。开发企业资金运动中所形成的各种经济利益关系,就是财务关系。开发企业的财务关系主要有以下几个方面。

(一) 企业与投资者之间的财务关系

企业与其投资者(即企业所有者)之间的财务关系是企业所有者对企业投入资本和参与企业收益分配而形成的投资和分配的关系。这种关系建立在企业所有权与经营权相分离的基础之上。企业经营者受所有者的委托,运用所有者赋予的经营权从事符合所有者利益和其自身利益的经营活动。企业所有者要按照投资合同、协议、章程的约定履行出资义务,以及时形成企业的资本金。企业利用资本金进行经营,实现利润后,按照出资比例或合同章程的规定,向其所有者分配利润。正确处理这种财务关系,是企业生存和发展的前提和基本保证。

(二) 企业与债权人之间的财务关系

企业除了利用投资者资本金进行经营活动外,还要借入一定数量的资金,以便降低投资者的经营风险,并利用财务杠杆作用扩大企业的开发经营规模。企业与其债权人之间的财务关系具体表现为:①企业与金融贷款机构以及其他单位和个人之间的资金借