

◆ 依据2016年5月全面实施营改增后的法规政策编写

房地产企业 财务管理一本通

图解版

吕爱武◎主编



房地产企业权益资金的特点



为了确认法人资格，房地产企业设立、变更和注销都须进行工商注册登记，其中，权益资本的投入和增减是主要登记事项。一经登记，注册资本和实收资本就不得随意变更。投资者以其出资额享有的权益和承担的责任，经由工商行政管理机关登记注册后，才正式得到法律的承认



权益资本是投资者为实现特定目标而主动、自愿投入房地产企业的，不同于债务资金



除了房地产企业清算、转让股权等特殊情形，投资者不得随意从房地产企业收回权益资本。换言之，房地产企业可以无限期地占用投资者的出资，投资者只能以利润分配、转让股权等法定形式取得投资回报

提供整体的知识框架和具体的操作方法 通过案例解读相关法规内容

国家一级出版社



中国纺织出版社

全国百佳图书出版单位

房地产企业 财务管理一本通

图 解 版

吕爱武◎主编

国家一级出版社



中国纺织出版社

全国百佳图书出版单位

内 容 提 要

房地产企业财务管理是依据国家法律、法规和相关政策以及房地产企业的经营要求,遵循资本营运的规律,对房地产企业财务活动进行组织、预测、决策、计划、控制、分析和监督等一系列管理工作的总称。在市场经济条件下,企业财务管理水平高低直接影响到企业的生产经营规模 and 市场竞争能力,故财务管理应当作为企业管理的核心。

为了帮助房地产企业财会人员和企业管理人员做好财务管理工作,我们编写了这本《房地产企业财务管理一本通(图解版)》。本书依据2016年5月全面实施营改增后的法规政策编写,结合房地产企业的特点,为房地产企业工作人员提供整体的知识框架和具体的操作方法。本书注重基本理论、基本知识、基本方法、基本技能相结合,并运用图解的方式向读者讲授房地产企业财务管理知识,使得原本较枯燥的财务管理知识一目了然地展现在读者面前,帮助读者较快地掌握房地产企业财务管理知识的精髓。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业财务管理一本通:图解版 / 吕爱武主编.
—北京:中国纺织出版社,2017.9
ISBN 978-7-5180-3713-1

I. ①房… II. ①吕… III. ①房地产企业—财务管理—图解 IV. ①F293.342-64

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第148784号

主 编: 吕爱武

编 委: 于 涛 于晓辉 王 佳 王洪德 王晓光
白雅君 孙 健 张 彤 张 柏 张 舫
张 琦 张国富 张黎黎 李 东 范国辉
赵 丽 赵雪如 夏 欣 徐云杰 郭 凯
郭欣菲 高建华 曹静韬 谢新彬 潘 鑫

策划编辑: 于磊岚 特约编辑: 魏丹丹 责任印制: 储志伟

中国纺织出版社出版发行

地址: 北京市朝阳区百子湾东里 A407 号楼 邮政编码: 100124

销售电话: 010—67004422 传真: 010—87155801

http: //www.c-textilep.com

E-mail: faxing@c-textilep.com

中国纺织出版社天猫旗舰店

官方微博 <http://weibo.com/2119887771>

北京通天印刷有限责任公司 各地新华书店经销

2017年9月第1版第1次印刷

开本: 710×1000 1/16 印张: 21.5

字数: 225千字 定价: 48.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社图书营销中心调换

前言

preface

房地产企业财务管理是按照国家法律、法规和政策以及房地产企业经营要求，遵循资本运营规律，对房地产企业财务活动进行的组织、预测、决策、计划、控制、分析和监督等一系列管理工作的总称。在市场经济条件下，企业财务管理水平决定着企业生产经营规模和市场竞争能力，财务管理应当成为企业管理的核心。因此，加强企业财务管理，对改善企业的生存条件，提高企业的经济实力，推动企业的发展，起着重要作用。

近年来，我国企业财务通则、企业会计准则、审计准则、内控规范、税收法规等发生了几乎“脱胎换骨”式的大变化。为了加强企业财务管理，规范企业财务行为，保护企业及相关方的合法权益，推进现代企业制度，我国财政部在 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，对我国实行了十多年的企业财务制度进行了全面的改革和创新，对于防范财务风险，促进市场经济协调发展有着积极的意义，但同时也极大地影响了现行各行各业的会计核算和财务管理，对企业财务管理人员的职业能力提出了更高的要求。

在过去的 10 年中，房地产对于中国的经济增长贡献卓著。自 1998 年中国住房制度改革以来，正式确立了房地产的全面市场化方向，计划和分配时代长期积聚的需求得到了极大释放，加上中国经济的高速增长和城市化步伐的迈进，推动了中国房地产业的大发展，房地产规模和建筑面积逐年递增。同时，在现代企业制度下，企业财务分析指标不应再局限于静态的单一指标分析，作为新兴行业的房地产开发企业，更应从整体上动态地分析企业的盈利能力、资产运营能力，提高开拓市场、创造市场和把握市场的能力。

为了满足房地产企业财务人员的需要，我们编写了《房地产企业财务管理一本通



(图解版)》。本书依据 2016 年 5 月全面实施营改增后的法规政策编写,结合房地产企业经营活动的特点,系统阐述了其财务管理的基本原理和方法,全面介绍了房地产财务管理实务的处理过程。本书的主要特点是尽量以通俗的语言介绍企业财务管理的基本原理和基本方法,便于读者理解和掌握;努力做到在介绍一般财务管理基本原理和基本方法的基础上,突出房地产企业财务管理的内容;充分运用图解的形式向读者讲授房地产企业的财务知识,使得原本枯燥的内容一目了然地展现在读者面前。

全书共分为十一章,其主要内容包括财务管理总论,资金成本与资金结构,筹资管理,项目投资管理,流动资产管理,固定资产管理,无形资产管理,成本费用管理,利润分配管理,财务预算,财务分析。

由于编者学识和经验有限,虽已尽心尽力,书中难免有不足之处,恳请广大读者热心指点。

编 者

2017 年 4 月

目 录

contents

第一章 房地产企业财务管理总论

第一节 房地产企业财务管理的概念	2
第二节 房地产企业财务管理的对象	6
第三节 房地产企业财务管理目标	10
第四节 房地产企业财务管理环境	15
第五节 房地产企业财务管理观念	26

第二章 房地产企业资本成本与资本结构

第一节 房地产企业资本成本	36
第二节 房地产企业资本结构	44

第三章 房地产企业筹资管理

第一节 房地产企业筹资管理概述	54
第二节 房地产企业增长率与资金需求	60
第三节 房地产企业权益资金筹集管理	65
第四节 房地产企业债务资金筹集管理	84

第四章 房地产企业项目投资管理

第一节 开发项目可行性研究	120
第二节 房地产开发项目投资经济效益评价	128
第三节 房地产开发项目投资决策评价指标的运用	153

第五章 房地产企业流动资产管理

第一节 房地产企业流动资产管理概述	160
第二节 房地产企业现金管理	162
第三节 房地产企业应收账款管理	176
第四节 房地产企业存货管理	187
第五节 房地产企业开发产品管理	193



第六章 房地产企业固定资产管理

第一节 房地产企业固定资产管理概述	198
第二节 房地产企业固定资产的日常管理	201
第三节 房地产企业固定资产的折旧管理	204

第七章 房地产企业无形资产管理

第一节 房地产企业无形资产概述	218
第二节 房地产企业无形资产的日常管理	223

第八章 房地产企业成本费用管理

第一节 房地产企业成本费用概述	228
第二节 房地产企业成本费用预算和计划	236
第三节 房地产企业成本费用控制	243
第四节 房地产企业目标成本管理	251
第五节 房地产企业作业成本管理	256
第六节 房地产企业费用管理	264

第九章 房地产企业利润分配管理

第一节 房地产企业利润分配概述	270
第二节 房地产企业利润最大化目标管理	284
第三节 房地产企业利润分配管理	287

第十章 房地产企业财务预算

第一节 房地产企业财务预算概述	290
第二节 房地产企业财务预算管理	292

第十一章 房地产企业财务分析

第一节 房地产企业财务分析概述	302
第二节 房地产企业营运能力分析	309
第三节 房地产企业盈利能力分析	315
第四节 房地产企业偿债能力分析	321
第五节 房地产企业发展能力分析	329
第六节 房地产企业财务综合分析	334

参考文献	338
------------	-----

第一章 房地产企业财务管理总论

本章导读

财务管理是一门在近一个世纪逐渐发展起来的学科。在商品经济初期,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,企业规模不断扩大,企业资金急剧增加,财务关系逐渐复杂,业主难以亲自从事财务管理,才逐步形成财务管理部门。到20世纪初,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企业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现代的投资财务管理理论。

财务管理就是对企业的财务活动进行综合、全面的管理。财务管理是保障现代化企业制度顺利实现的核心机制,不仅有助于管理层改善经营方式,实现经营目标;更有利于保护企业资产安全和完整,杜绝资产流失和损害;同时能够保证经营信息和财务资料的真实、完整,保证企业财务活动的合法性。因此,财务管理既是企业发展的必然,也是企业发展的一种责任和义务。

房地产企业财务是指房地产企业在开发经营房地产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。房地产企业财务管理是基于房地产企业经营过程中客观存在的财务活动和财务关系而产生的,它是利用价值形式对企业开发经营房地产过程进行的管理,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。



第一节 房地产企业财务管理的概念

一、房地产企业财务活动

房地产企业财务活动是指资金的筹集、投放、使用、收回及分配等一系列行为，具体包括筹资活动、投资活动、资金营运活动和分配活动。这四个方面不是相互割裂、互不相关的，而是相互联系、相互依存的，共同构成了完整的企业财务活动，也是企业财务管理的基本内容。

（一）筹资活动

房地产企业筹资活动的具体内容见图 1-1。

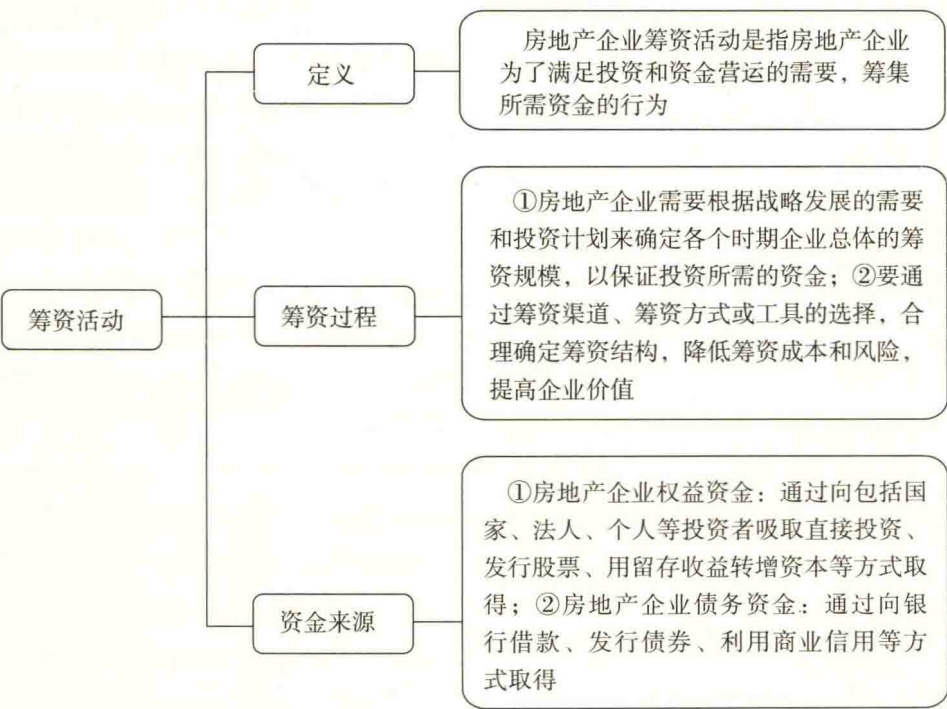


图1-1 房地产企业筹资活动



（二）投资活动

房地产企业取得资金后，必须将资金投入使用，以谋求最大的经济效益，否则就失去了筹资的目的和效用。房地产企业投资活动可分为广义的投资和狭义的投资两种，具体内容见图 1-2。

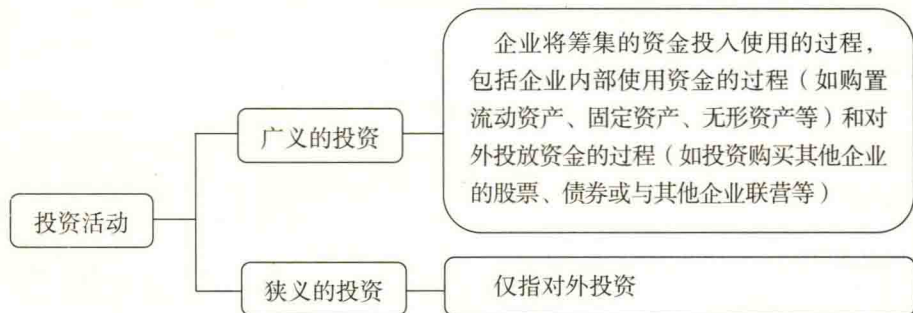


图1-2 投资活动分类

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，企业应投入资金数额的多少）；同时，企业还必须通过投资方向和投资方式的选择，来确定合理的投资结构，以提高投资效益，降低投资风险。所有这些投资活动都是财务管理的内容。

（三）资金营运活动

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，具体内容见图 1-3。

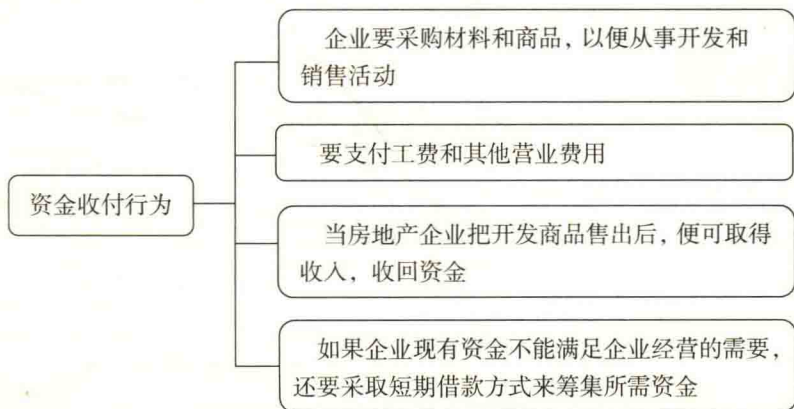


图1-3 房地产企业资金收付行为



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。因企业日常开发经营而引起的财务活动，也称为房地产企业资金营运活动，具体见图 1-4。

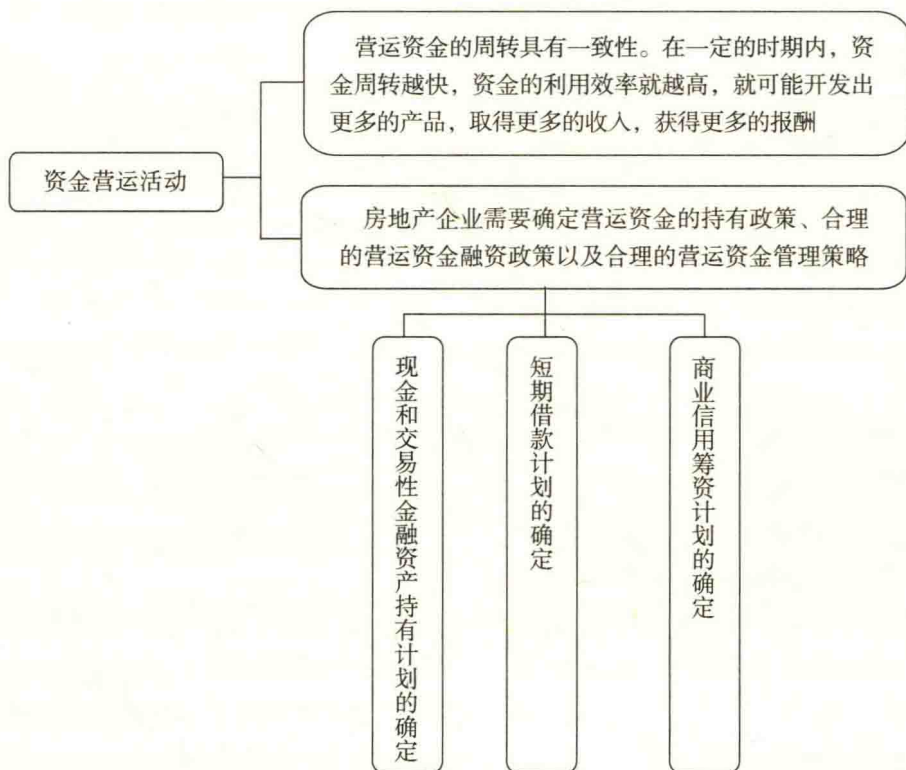


图1-4 房地产企业资金营运活动

（四）分配活动

房地产企业的分配活动见图 1-5。

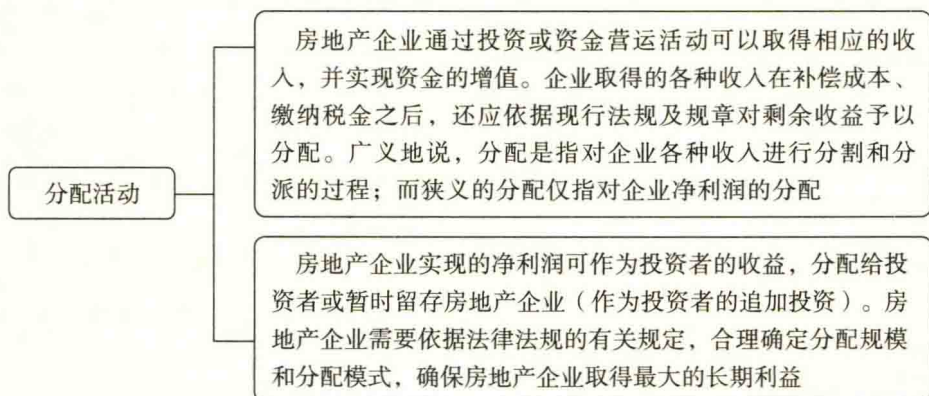


图1-5 房地产企业分配活动



二、房地产企业财务关系

企业财务关系是指企业在组织财务活动过程中与有关各方所发生的经济利益关系。企业资金的筹集、投放、使用、回收和分配,与企业上下游各方面有着广泛的联系。房地产企业的财务关系见图 1-6。

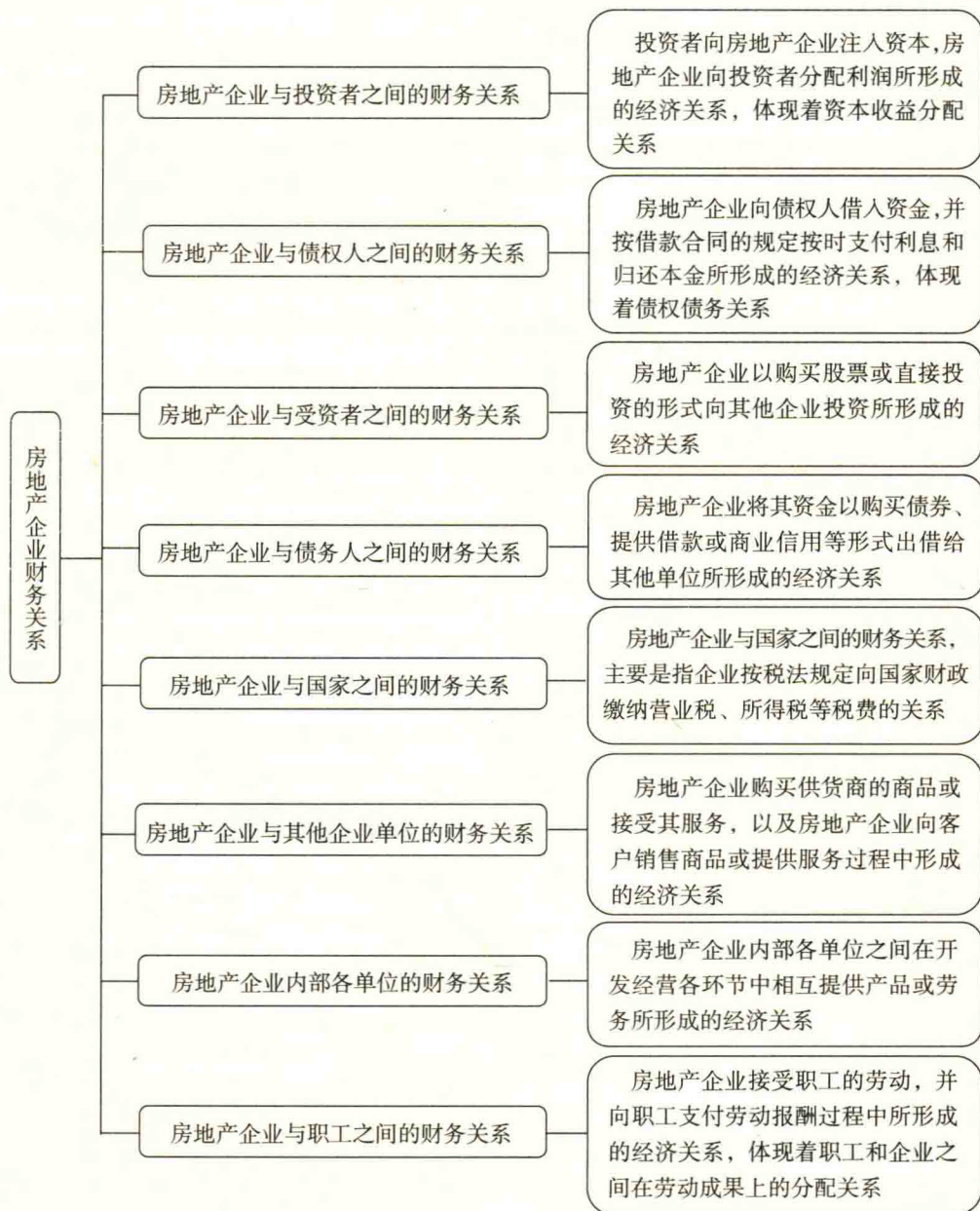


图1-6 房地产企业财务关系



第二节 房地产企业财务管理的对象

房地产企业财务管理主要是房地产企业资金管理，其对象是资金及其流转。资金流转的起点和终点是现金，其他资产都是现金在流转中的转化形式，因此，房地产企业财务管理的对象也可以说是房地产企业现金及其流转。

一、房地产企业现金流转的概念

在开发经营中，现金变为非现金资产，非现金资产又变为现金，这种流转过程称为现金流转。这种流转无始无终，不断循环，称为现金循环或资金循环。现金循环分为短期循环和长期循环两种，见图 1-7。

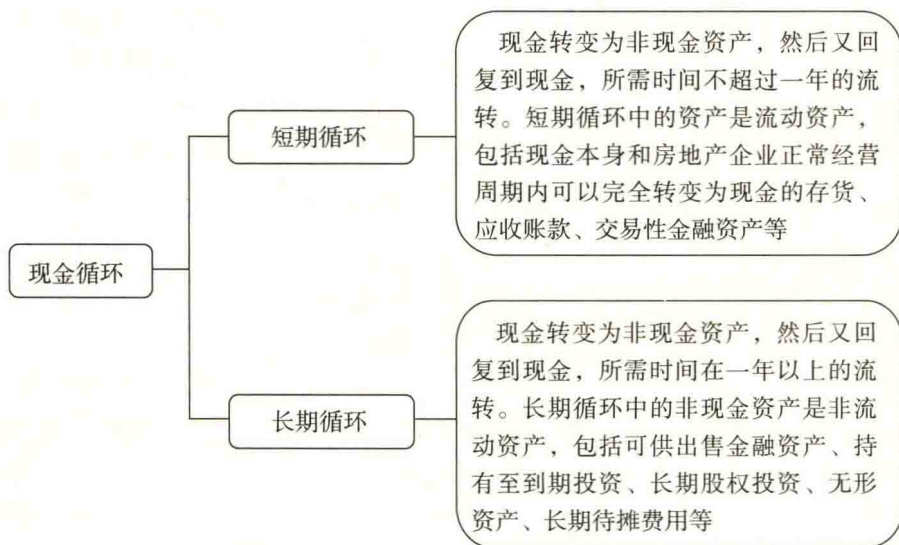


图1-7 现金循环

二、房地产企业现金流转不平衡

房地产企业在一年中会多次遇到现金流出与现金流入不平衡的情况。现金流转不



平衡既有房地产企业内部的原因，如盈利、亏损或扩充等；也有房地产企业外部的原因，如市场变化、经济兴衰、企业间竞争等。

（一）影响房地产企业现金流转的内部原因

1. 盈利房地产企业的现金流转

盈利房地产企业的现金流转情况见图 1-8。

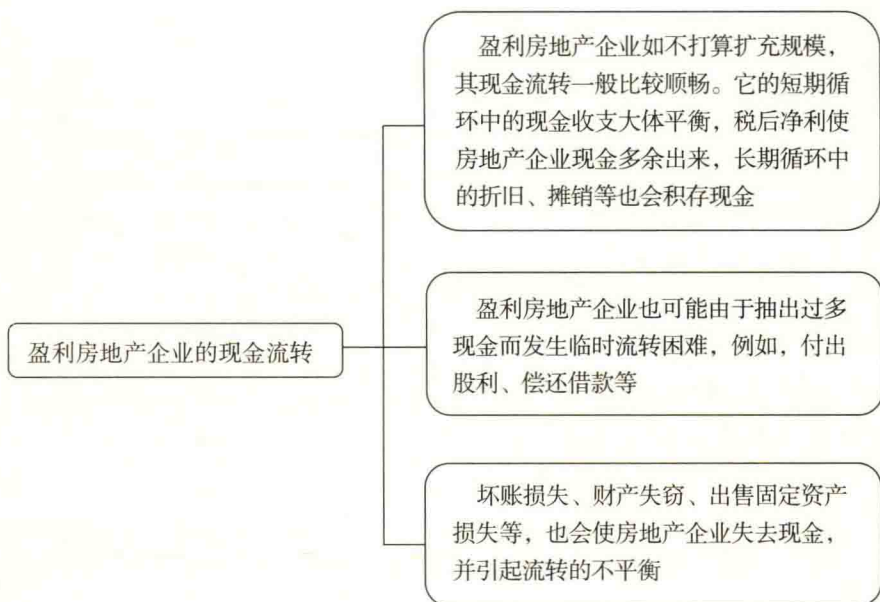


图1-8 盈利房地产企业的现金流转

2. 亏损房地产企业的现金流转

亏损房地产企业的现金流转情况见图 1-9。

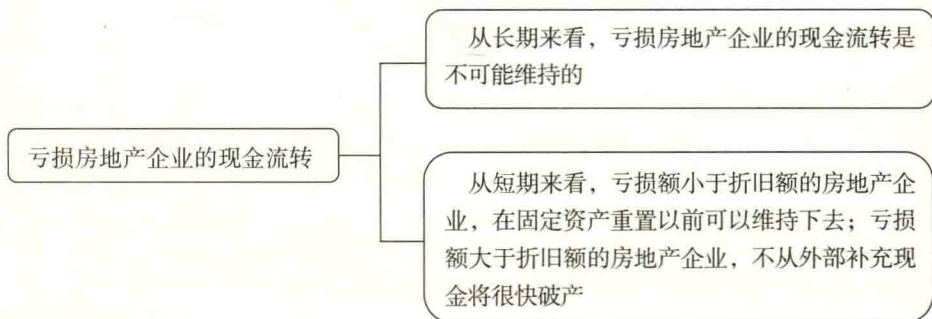


图1-9 亏损房地产企业的现金流转



3. 扩充房地产企业的现金流转

扩充房地产企业的现金流转情况见图 1-10。

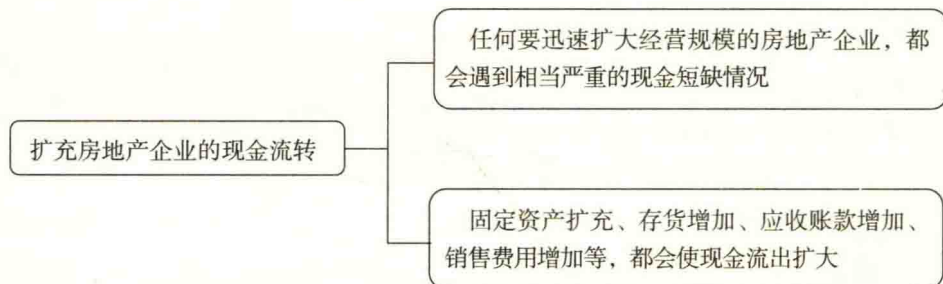


图1-10 扩充房地产企业的现金流转

(二) 影响房地产企业现金流转的外部原因

1. 市场的季节性变化

房地产企业现金流转的季节性变化见图 1-11。

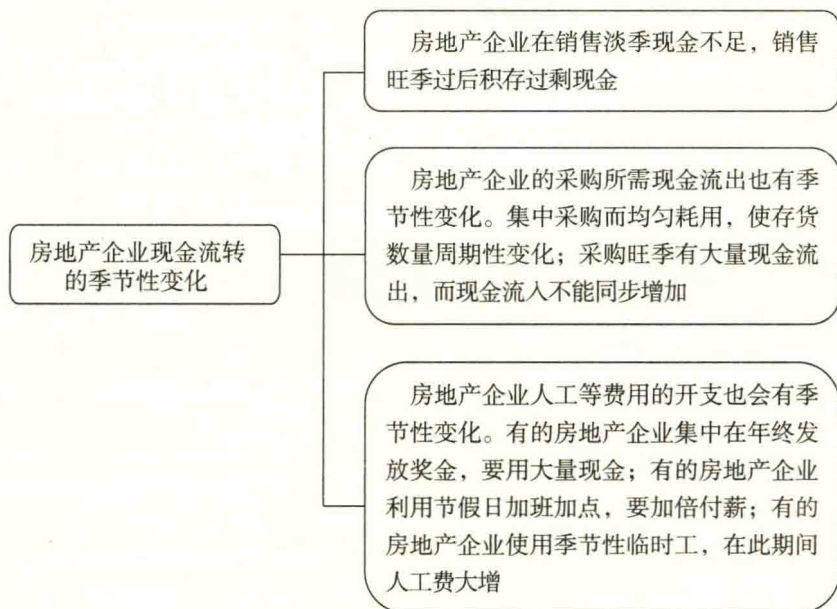


图1-11 房地产企业现金流转的季节性变化

2. 经济波动

经济波动对房地产企业现金流转的影响见图 1-12。

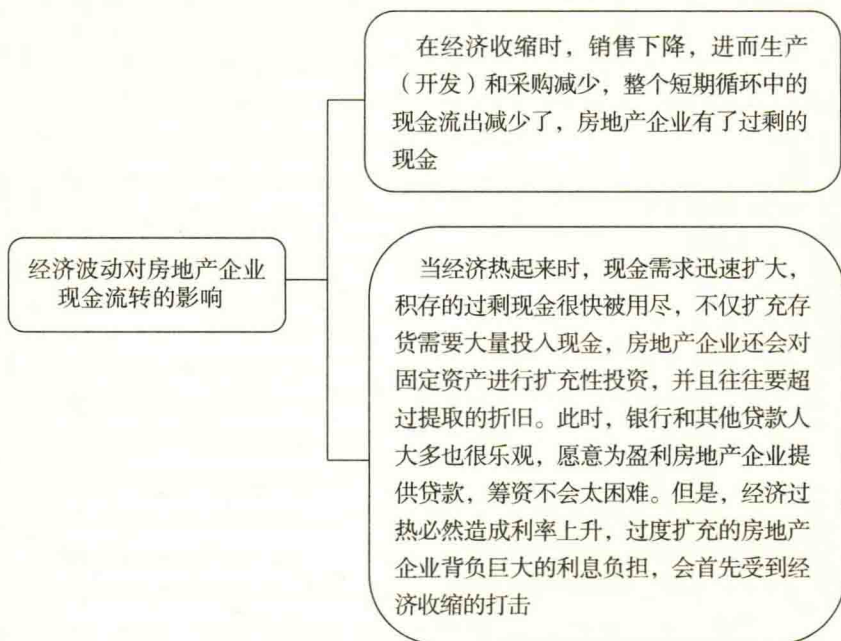


图1-12 经济波动对房地产企业现金流转的影响

3. 通货膨胀

通货膨胀对房地产企业现金流转的影响见图 1-13。

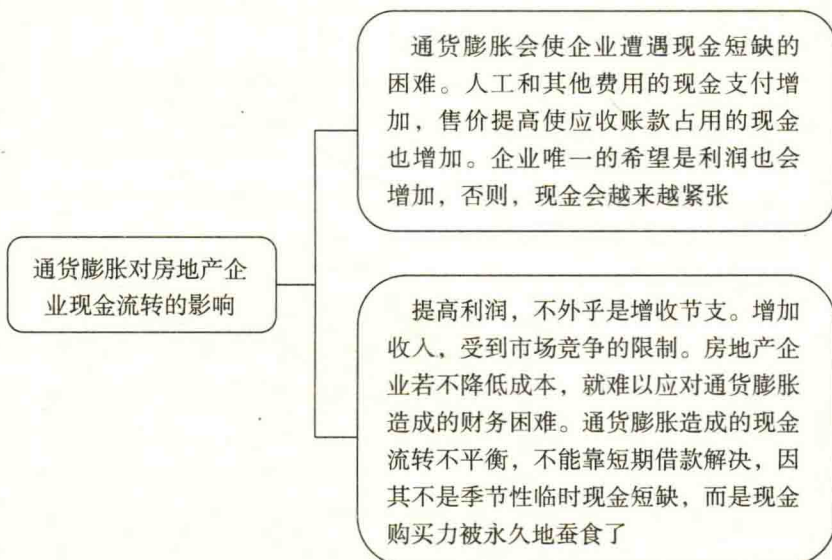


图1-13 通货膨胀对房地产企业现金流转的影响



4. 市场竞争

市场竞争对房地产企业现金流转的影响见图 1-14。

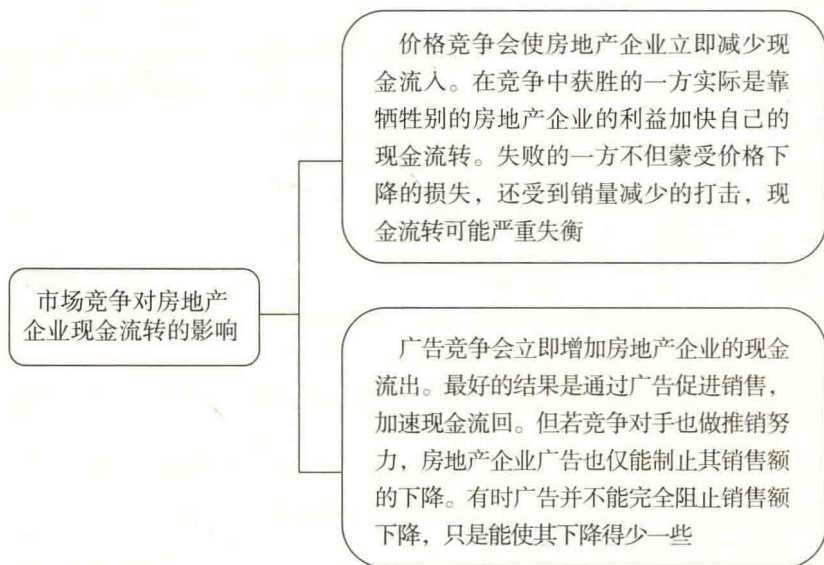


图1-14 市场竞争对房地产企业现金流转的影响

第三节 房地产企业财务管理目标

房地产企业财务管理的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，科学地设置财务管理目标，对优化理财行为、实现财务管理的良性循环具有重要意义。

一、房地产企业财务管理总体目标

(一) 净利润最大化

1. 净利润的概念

净利润的概念见图 1-15。