

<<房地产企业财务管理的8堂必修课>>

图书基本信息

书名：<<房地产企业财务管理的8堂必修课>>

13位ISBN编号：9787506460040

10位ISBN编号：7506460041

出版时间：2010-1

出版时间：中国纺织

作者：陈智刚

页数：264

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产企业财务管理的8堂必修课>>

前言

在市场经济中，房地产是一种商品，成为人们投资置业的良好对象。由房地产的投资开发、咨询、估价、经纪、物业管理等组成的房地产业，是国民经济中的一个重要产业。

近年来，我国社会主义市场经济的迅速发展，带动了我国房地产业的投资，也使得我国的房地产业得到了迅猛发展。

任何一家企业都需要财务人员来帮助自己管理和规范公司的任何一项经济工作，使一切经济活动能够高效进行，房地产企业当然也不例外。

市场经济条件下，企业的财务活动日益丰富，也日渐复杂，并在企业整个经营管理工作中处于举足轻重的地位，其成效如何，直接关系到企业的兴衰成败。

财务管理已成为我们现代企业管理中的一个重要领域和专门学科。

一个企业的管理者也只有懂得一定的财务知识，才能在复杂多变的经济环境中找到正确的信息，做出正确的决策。

然而，目前仍然有众多的管理人员没有财务专业背景，非常缺乏财务基础知识。

本书的目的正在于帮助各非财务部门的管理人员掌握公司财务基本知识与技能，使之尽早转变为企业一名优秀的综合型管理人员。

<<房地产企业财务管理的8堂必修课>>

内容概要

在市场经济中，房地产是一种商品，成为人们投资置业的良好对象。

由房地产的投资开发、咨询、估价、经济、物业管理等组成的房地产业，是国民经济中的一个重要产业。

近年来，我国社会主义市场经济的迅速发展，带动了我国房地产业的投资热潮，也使得我国的房地产业得到了迅猛发展。

本书试图以轻松易懂的方式介绍房地产企业一些财务知识。

此书不仅是房地产财务管理的入门教材，也非常适合非财务专业的学生和想了解基本财务知识的人士学习。

本书内容主要包括财务入门基本知识以及房地产企业各部门经理应具备的财务知识，具体涉及到投资部、开发部、采购部、项目施工部、人力资源部和销售部。

<<房地产企业财务管理的8堂必修课>>

书籍目录

第一章 财务管理基本功 弄懂会计六要素 房地产企业的重要会计科目 会计核算的基本前提和一般原则 财务会计报告的种类及作用 什么是资产负债表 什么是利润表 现金流量表为何重要第二章 做好投资部经理必修的财务管理课 严密进行预算监督与控制 正确地进行投资决策 投资经济效益评价 着眼于未来的长期投资 立竿见影的短期投资 与时俱进的证券投资 项目资本和上级拨入资金管理第三章 做好开发部经理必修的财务管理课 做好项目开发的可行性研究 自营开发成本 发包工程开发成本 配套设施开发成本 代建工程开发成本 土地开发成本 房屋开发成本 开发间接费 项目开发风险分析第四章 做好采购部经理必修的财务管理课 存货的确认和初始计量 存货收发核算的成本计价法 存货的期末计量与披露 材料与设备的采购及发出 委托加工业务 低值易耗品 材料与设备清查第五章 做好项目施工部经理必修的财务管理课 工程项目信息及信息管理 工程项目的设计 工程项目的控制 项目的发包 项目的招标 施工前期与过程管理 正确选择监理单位 交付使用资产和建设资金冲转 投资包干节余和竣工验收管理 房屋建设竣工财务决算第六章 做好人力资源部经理必修的财务管理课 薪酬预算方法 及时进行薪酬调整 正确的薪酬支付办法 变化多样的奖金体系 力创合理的福利措施第七章 做好销售部经理必修的财务管理课 搞懂销售收入的确认与计量 房屋销售收入 土地转让收入 代建工程收入 核算利润的构成及分配 销售费用的归集与分配 期间费用的核算第八章 做好总经理必修的财务管理课 全方位的财务预测 灵活运用税收筹划的基本方法 缜密的财务审计 房地产企业财务管理环境 房地产企业财务管理观念 学会看懂会计报表 提高股东收益率并合理分红

<<房地产企业财务管理的8堂必修课>>

章节摘录

第一章 财务管理基本功 李嘉诚先生曾说过这样一段话：“我从未有幸在商学院聆听教授指导，我年轻的时候，最喜欢翻阅的是上市公司的年度报告书，表面上挺沉闷，但这些会计处理方法的优点和漏弊、方向的选择和公司资源的分布对我有很大的启示。

对我而言，管理人员对会计知识的把持和尊重、对公司财务的控制，是最基本的元素。

”可是，有些企业家很少主动关心财务知识。

他们总是模糊地意识到，财务是个很简单的事情，不过就是收入进来了。

这就好像你把刀已经拿在了手里，但不知道手里拿的是什么，模糊中感觉像是个铁东西，但究竟能干什么却有些茫然。

这样，你当然也没有欲望去学会怎么使用它，用好它。

企业家不爱看账目。

看账目，他们就“一翻两瞪眼”。

企业家都是非常精明的，他们在做生意的过程中，在企业管理中，心中应该都有一本账。

但是若不重视财务这本大账，往往就会只算自己心中的那本小账，生意也就不能做大做强。

企业家害怕数字。

因为很多时候，财务一说话，就有很多数据、很多术语让企业家听不懂。

企业家说话，财务也听不懂。

干脆，企业家不再和财务沟通：“小王，你就照我说的做吧！”

”这种不懂装懂的经营方式无异于“土包子”进城，其后果危害无穷。

不过，想改变这样的状况并不难，所需要做的就是从简单的会计要素开始了解，很快就能进入财务的大门。

看懂会计六要素 简单地说，会计工作主要是把企业杂乱的会计数据归纳整理，加工编制成有用的财务信息。

学习会计语言，首先要对会计语言要素有一个基本的理解。

对于什么是会计，社会各界，包括企业家们的理解是不一样的，甚至职业会计人员也会有不同的理解。

例如，咱们平常所指的李会计、张会计，但这只是对会计工作人员的称呼。

会计不是单指某个人，会计也不是简单地把经济业务记录在流水账上。

那么会计到底是否是什么呢？

有人说会计是管理的工具；也有人说会计是一个信息系统。

会计的工作就是收集信息、加工信息、储存信息，并对外披露信息。

但从企业管理的角度来说，会计是企业的语言，这种语言是企业内部交流的工具。

不管会计多么复杂，会计报告写的有多厚，凭证账簿有多少，会计的语言主要是由两组词汇构成：一组是反映企业财务状况的会计语言词汇；另一组是反映企业在一定期间经营成果的会计语言词汇。

按照《企业会计准则》的规定，会计语言词汇划分为六项，即六大会计要素：资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润。

其中前三项属于反映企业财务状况的会计语言，体现在资产负债表中；后三项是反映企业生产经营中成果的会计语言，体现在损益表中。

A、B、C三人是好朋友，他们发现现在的文化公司很赚钱，而且进入的门槛也很低。

2002年3月20日，他们决定到工商局注册一家文化类的公司。

注册时，A入股35万元，B入股40万元，C入股25万元，共同投入到公司的资金是100万元。

公司运营一段时间后，他们发现资金不够，于是决定向银行贷款。

8月15日，他们用公司的固定资产作抵押，向商业银行贷款100万元。

如果问3月20日公司拥有多少资产，我们会说有现金100万元。

谁对它拥有权利呢？

<<房地产企业财务管理的8堂必修课>>

我们说股东拥有权利，因为投资人是企业的主人。

这时候就是资产等于所有者权益，从数量上来讲就是100万元等于100万元，但它却包含两个方面的内容，即：一是告诉你此时此刻拥有什么；二是告诉你，此时此刻谁对100万拥有权利，这是一个问题的两个方面。

100万元不够，再借100万存入银行。

此时此刻拥有资产多少？

我们说200万元，谁对它拥有权利呢？

两部分人拥有权利，创业者拥有权利100万元，叫所有者权益；对于创业者来说银行借款是债务，承担的债务有100万元。

200万元=100万元+100万元，即资产=负债+股东权益。

通过以上事例，我们可以知道资产、负债、所有者权益三者之间的关系。

那什么又是收入、费用、利润呢？

某公司在该月销售商品的收入为100000元；为取得这些收入发生费用80000元，其中销售商品的购入成本70000元，管理费用、员工的工资等费用为10000元，这样，通过收入与费用的比较，该月就获得了利润20000元。

其数量关系不妨看看下面列表方式吧！

表中的收入、费用和利润之间的数量平衡关系，是指该公司在某时期资产运动处于显著变动状态时的状况。

在这里，可以明显地看到：该公司有100000元收入，同时为获得收入，相应的，该公司发生了80000元费用，收入比费用多了20000元表现为利润。

对会计对象的具体内容进行最基本的分类，称之为会计要素，通常讲，会计要素就是会计要核算的内容。

企业的经济业务十分复杂，要准确核算，必须将其进行分类处理。

现行的《企业会计准则》将其分为资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润共6类会计要素。

一、资产 资产是指企业拥有或控制的，能以货币计量并为企业带来经济效益的经济资源，包括各种财产债权和其他权利。

作为资产，首先要具有排他性，即某项资产所有权和使用支配权只归某一企业。

其次，资产必须能够被企业以货币加以计量。

比方说一家生产饮料的企业，垄断占有了一处矿泉水水源，但却没有办法来给它估价，那么这处水源也不能算做是这家饮料厂的资产。

再次，资产要能够直接或间接地为企业带来预期的经济效益，要有助于企业目前和未来的经营，像报废的机器，它已经不能再给企业带来任何的经济效益，这时它也就不能算做是资产了。

最后，资产既包括财产，也包括债权和其他权利。

资产的本质是经济资源。

它可以是有形的，如房屋、机器设备、材料等，也可以是无形的，如土地使用权、专利权等。

资产按其在经营活动中的流动性和发挥作用的不同，分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用等。

1.流动资产 所谓流动资产就是指那些流动性比较强的资产。

流动性常常被理解为变成现金的能力。

一项资产如果能够很容易地被变卖、处置而成为现金，那么它就具有很大的流动性。

流动资产主要包括现金、银行存款、短期投资、应收及预付款项、存货等，它是企业多项资产中的“王牌军”。

2.长期投资 长期投资是指不准备在1年内变现的投资，包括股票投资、债券投资和其他投资。

(1) 股票投资是指企业以用货币资金购买其他企业股票为形式的对外投资。

股票投资是一种股权投资。

(2) 债券投资是指企业以用货币资金购买国家或企业债券为形式的对外投资。

债券投资是一种债权投资。

<<房地产企业财务管理的8堂必修课>>

(3) 其他投资是指企业对合营企业和合作企业的投资, 包括用货币、商品、固定资产等进行的投资。

其他投资也是股权投资。

股权投资与债权投资不同。

企业对外进行股权投资, 企业便成为被投资企业的投资人, 从被投资企业那里分取利润; 进行债权投资, 企业成为被投资企业的债权人, 从被投资企业那里取得利息。

3. 固定资产 固定资产是指使用年限在1年以上, 单位价值在规定标准以上, 并在使用过程中保持原来实物形态的资产, 包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、工具器具等。

固定资产的特点是可以多次参加企业的生产经营周转。

在长期使用过程中, 虽有磨损仍能保持其基本形态不变, 但价值随着使用而逐渐降低, 降低的这部分价值称为折旧。

4. 无形资产 无形资产是指企业长期使用而没有实物形态的资产, 包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、商誉等。

无形资产虽然不具有实物形态, 看不见摸不到, 但企业必须付出代价才能将其作为无形资产入账核算。

无形资产可在较长时期内使用, 为企业提供收益。

随着使用, 其价值也逐渐减少, 转化为企业的费用。

如果不能为企业带来收益, 则不能列作无形资产入账。

5. 长期待摊费用 长期待摊费用是指企业已经支付, 但不能全部计入当年损益, 应当在本年和以后年度内分期摊销的各种费用。

如需要在1年以上摊销的数额较大的广告宣传费、股票发行费、开办费、租入固定资产的改良支出等。

二、负债 负债是指企业所承担的、能以货币计量的、需要今后以资产或劳务偿付的债务。

负债按其偿还期的长短可划分为流动负债和长期负债。

1. 流动负债 流动负债是指将在1年或超过1年的一个营业周期内偿还的债务, 主要包括短期借款、应付及预收款项和预提费用等。

(1) 短期借款是指企业向银行或其他金融机构借入用于生产经营的期限在1年以内的各种借款。

(2) 应付及预收款项是指应付而尚未支付的账款和预收的销货款, 包括应付票据、应付账款、应付工资、应付福利费、应缴税金、应付利润、其他应付款和预收账款等。

(3) 预提费用是指已经列为当期或前期的费用, 但到目前尚未实际支付, 需在1年内支付的一种负债。

2. 长期负债 长期负债是指偿还期超过1年的一个营业周期以上的债务, 主要包括长期借款、应付债券和长期应付款等。

若长期负债在一年内到期时, 也被视为流动负债处理。

(1) 长期借款是指企业从银行等金融机构和其他单位借入的期限在1年以上的各种借款。

(2) 应付债券是指企业通过发行债券的方式筹集资金而形成的债务。

(3) 长期应付款是指企业除长期借款、应付债券以外的其他长期债务。

.....

<<房地产企业财务管理的8堂必修课>>

编辑推荐

《房地产企业财务管理的8堂必修课》：介绍财务入门基本知识以及房地产企业各部门经理应具备的财务知识。

《房地产企业财务管理的8堂必修课》特点：专门针对“ 房地产企业 ” 财务运作和管理，简明易通，便于管理者及财务人员损伤，有利于本企业在行业竞争中高效发展。

懂得一定财务知识才能在复杂多变的经济环境中做出正确的决策。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>