

<<房地产开发企业财务管理>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发企业财务管理>>

13位ISBN编号：9787542924650

10位ISBN编号：7542924656

出版时间：1970-1

出版时间：立信会计出版社

作者：俞文青

页数：419

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>

## <<房地产开发企业财务管理>>

### 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>>

### 内容概要

《房地产开发企业财务管理(第2版)》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《房地产开发企业财务管理(第2版)》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。

## &lt;&lt;房地产开发企业财务管理&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 总论第一节 房地产开发企业财务管理的对象第二节 房地产开发企业财务管理的目标第三节 房地产开发企业财务管理的环境第四节 房地产开发企业财务管理的观念复习题习题第二章 企业资金的筹集和管理第一节 企业筹集资金的目的和原则第二节 资本金的筹集第三节 债务资金的筹集第四节 资金成本的计算第五节 筹资风险及其回避第六节 资金结构及其调整复习题习题第三章 开发项目的可行性研究第一节 可行性研究的意义和作用第二节 可行性研究的主要内容第三节 可行性研究的方法第四节 可行性研究的决策复习题习题第四章 房地产价格的预测第一节 影响房地产价格的主要因素第二节 土地价格的预测第三节 房屋价格的预测第四节 房屋租金的预测复习题习题第五章 开发项目投资经济效益的评价第一节 开发项目投资经济效益评价的意义、步骤和原则第二节 开发项目投资支出的估算第三节 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第四节 商品房屋开发项目财务状况的分析第五节 商品房屋开发项目投资经济效益的评价第六节 出租房屋开发项目财务状况的分析第七节 出租房屋开发项目投资经济效益的评价第八节 开发项目不确定性分析复习题习题第六章 流动资产的管理第一节 流动资产和营运资金的概念第二节 现金的管理第三节 应收账款的管理第四节 材料和设备的管理第五节 开发产品的管理复习题习题第七章 固定资产的管理第一节 固定资产及其管理的要点第二节 固定资产的日常管理第三节 固定资产折旧和折旧政策第四节 机械设备利用效果的考核第五节 机械设备更新方案的优选复习题习题第八章 证券投资的管理第一节 证券投资概述第二节 债券投资的管理第三节 股票投资的管理第四节 其他证券投资的管理复习题习题第九章 利润及其分配的管理第一节 企业利润的作用和构成第二节 目标利润的管理第三节 企业利润分配的顺序第四节 股份制企业利润的分配复习题习题第十章 财务预算的管理第一节 财务预算的作用和组成第二节 企业现金预算第三节 企业财务预算第四节 财务控制复习题习题第十一章 财务分析第一节 财务分析的内容和方法第二节 营运能力的分析第三节 盈利能力的分析第四节 偿债能力的分析第五节 成长能力和对社会贡献能力的分析第六节 财务综合分析复习题习题附表一 复本利系数表附表二 折现系数表附表三 年金终值系数表附表四 资金年存系数表附表五 资金回收系数表附表六 年金现值系数表

## &lt;&lt;房地产开发企业财务管理&gt;&gt;

## 章节摘录

(二) 债务资金中长期债务资金所占的比例 开发企业债务资金中长期债务资金所占的比例, 取决于企业长期资产特别是固定资产、固定资产购建支出的多少。凡自行组建施工单位进行工程施工的开发企业, 其所需的固定资产较多, 长期债务资金也较多些。对不自行组建施工单位进行工程施工的房产开发企业来说, 它的固定资产不多, 长期债务资金在债务资金中所占比例很少, 有的甚至没有。当然, 如地产开发企业储备有大量批租土地, 它的长期债务资金可能多些, 其在债务资金中所占比例也大些。

(三) 短期债务资金中有息短期债务资金所占的比例 开发企业的短期债务资金中, 除银行短期借款和带息应付票据外, 其他债务资金都是无息的, 有息短期债务资金的多少, 不仅取决于房地产开发所需资金的多少, 而且取决于开发项目预期的投资收益率。如果开发项目预期的投资收益率高于债券资金成本率, 则多借用资金, 可在财务杠杆作用下提高企业的资本利润率, 其借用资金的额度可达到开发项目所需资金的70%。如开发项目预期投资收益率不高, 低于债务资金成本率, 则借用资金, 就会导致收支性筹资风险, 且在一般情况下, 也不一定能够向银行借到资金。无息短期债务资金虽是免费使用的, 但各项应付款经常到期, 所以要随时安排好资金的调度, 防范现金性筹资风险。

二、最佳资金结构决策 所谓最佳资金结构, 是指企业在一定时间内, 使综合资金成本率最低、企业资本利润率最高、企业价值最大时的资金结构。其判断标准有: 综合资本成本率最低; 有利于提高企业资本利润率, 促使企业价值最大化; 资金结构具有弹性, 能够及时加以调整, 减少筹资风险。

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>