
基于经营的房地产企业财务报表分析与解读

【培训收益】

房地产企业基于行业和经营的特殊性，在管理决策中必须建立以数据分析为基础决策模式，而财务分析体系有效运行能帮助房产企业发现在战略、经营中的问题，防范风险，及时纠偏，提高房地产企业竞争能力

石斌老师曾经任职过房地产企业财务总监，并常年为房地产企业进行内训教学，本次课程根据客户现阶段财务分析体系中的存在的问题、需求，为企业量身打造了《基于经营的房地产企业财务报表分析与解读》，该课程将通过以“万科地产”案例为主线，以讲解和学员互动的方式，让从新的视角去把握房地产企业财务分析方法和思维模式。

【培训时间】

共 1 天

【培训对象】

企业财务总监、经理和骨干人员。

【主讲嘉宾】石斌

香港大学专科进修学院讲师、珠江商学院战略合作讲师、中国总会计师协会财务讲师、财政部天和和经济研究所财务专家、荣膺中华讲师协会 2013 年财务管理类讲师全国十强、凯恩斯智库合伙人。为包括中房集团北京分公司、成都置信房地产、内蒙古商业银行、招商银行郑州支行、建设银行上海分行、中国移动、中国电信、国家电网公司、丰田汽车、陕西重汽、北京汉能集团、河南三全食品、福建紫金矿业、云南白药等企业、金融机构提供财务培训，并深受学员好评。

【课程大纲】

引言：房地产企业开发周期与财务分析体系

- 1、房地产企业不同生命开发周期的核心财务指标
- 2、财务分析的三个阶段与五大步骤
- 3、财务分析的关键词：资料与方法
- 4、建立适合本企业的财务分析体系

案例：万科财务分析体系

第一讲：房地产企业运营管理指标分析

运营能力驱动因素分解

核心资产与核心业务的关系

核心资产运营能力的分析：效率边界

高周转率的秘籍

万科的周转率是如何创造的

运营能力财务指标分析：

- 核心资产比率
- 核心资产周转率
- 存货投资倍数
- 存货比率
- 存货转化为收入比率

案例：万科存货管理之道：不囤地、不捂盘

第二讲：房地产企业业绩管理指标与分析

企业经营出发点：股东回报

股东回报的综合性指标：净资产收益率

案例：万科对企业经营目标的思考及净资产收益的表现

净资产收益率的驱动因素：

- 投资回收与投资回报
- 经济评价指标体系
- 通货膨胀的影响

案例：万科投融资组合矩阵

第三讲：房地产企业成长管理指标与分析

扩张是企业发展的动力

扩张的安全边际

案例：万科的扩张风格：稳步快走、严格风险

动态盈利能力增长及指标分析

- 财务净现值

- 财务内部收益

- 动态回收期

案例：万科成长管理：永远追求高的周转率业务

静态盈利能力增长与指标分析

- 主业突出度比率

- 成本利润率

- 投资利润率

- 资本金利润率

- 静态投资回收期

- 现金回报率

第四讲：房地产企业战略成本、费用管理指标与分析

房地产企业的战略价值资源

案例：万科的战略成本观念：刚性成本严格控制

房地产企业的期间费用结构

案例：万科战略费用观念：销售做减法、品牌做加法

战略成本、费用指标分析：

- 营业成本率

- 期间费用率

- 销售费用率

- 管理费用率

- 财务费用率

第五讲：房地产企业财务风险识别与财务分析预警

融资矩阵：融资效率 VS 融资风险

万科的融资结构：资产负债率分解

流动性风险识别：安全性 VS 收益性

万科流动性管理：将流动性锁定在一个安全的区域

企业杠杆原理及风险识别：经营杠杆+财务杠杆

主要风险财务指标分析与预警

- 资产负债率

- 资产偿付流动负债率

-
- 资产带息负债率
 - 资产净债务率
 - 速动比率
 - 现金比率
 - 货币资金短债覆盖率
 - 经营杠杆系数
 - 财务杠杆系数
 - 综合杠杆系数