

《管理者视角的财务管理》 内容大纲

作为企业高管，需要多方面的管理技能，而通过财务信息把握企业的运作，是在当前经济环境下取得成功的必备条件。这门课程将通过生动的培训方式，丰富的案例分析，使得管理者能够从财务的角度，更好的审视企业在各个环节的管理工作，从而有效地改善困境下的企业业绩，提高企业的竞争能力。

培训时间：1天

培训对象

- 地产公司总裁、总经理、副总经理
- 地产集团事业部总经理
- 地产公司高级管理人员

培训收益

- 了解基本的财务术语，与财务部门在一个平台上沟通
- 了解财务报告的基本原则及各项报告的结构与内容
- 学习房地产公司财务管理的特点并分析地产公司业绩
- 应用杜邦金字塔原理分析房地产公司的财务业绩
- 房地产公司的现金流分析与融资风险

内容大纲

第一部分：什么是商业思维？

- 什么是管理者通用的商业思维？
《CEO说》拉姆·查兰：如何看待商业思维
- 讨论：哪个财务指标是管理者看重的？
案例：万科公司年报摘要
讨论：从万科的年报摘要中体现了哪些商业思维？

第二部分：房地产公司利润表分析

- 利润表的基本结构与知识
 - “成本”与“费用”的区别
 - 管理人员需要了解的分类：料、工、费
- 销售收入与成本、费用是如何确认的？
 - 权责发生制与收入确认标准
案例：房地产公司收入确认的案例分析
 - 间接费用的确认时点
案例：费用的摊销与预提

- 可持续利润模型分析
案例：地产公司的可持续利润

第三部分：房地产公司资产负债表分析

- 如何理解资产负债表上的数字
 - 画柱状图：资产负债表的结构 – 来源与用途
 - 为什么资产负债表是平的-复式记账法
 - 从资产负债表了解企业的融资结构
- 股权与债权融资
 - 股权与债权的三维特性
 - 融资成本的计算
 - 融资期限与融资类型的匹配
- 融资结构与企业的风险
 - 短债长投
 - 长债短投
 - 画柱状图：万科与万达的资产负债表
 - 讨论：为什么万科与万达的负债率不一样？

第四部分：房地产公司现金流量表分析

- 现金流量表的解读
 - 企业三大现金活动：
案例：给企业的现金流进行分类
 - 三种资金活动的平衡：自由现金流分析
 - 现金流量表与企业的三种成长阶段
案例：万科的现金流量表模式分析
- 营运资本与现金流
 - 什么是营运资本？
案例：万科地产营运资本分析

第五部分：财务业绩与融资杠杆

- 财务业绩的分解
 - 用什么来衡量公司是否盈利？
 - 利润率与周转率
案例：万科的 5986 高周转模式
- 杜邦金字塔的模型
 - 资产回报率的分解
 - 净资产回报率的分解

案例：万科与万达的杜邦金字塔分解

