

五道强监管红线下项目总对房企现金流风险的识别、防控及改善

课纲（1天）

课程背景

五道强监管红线对房地产企业的融资造成了巨大的压力，加之房地产公司现金投入量大，自有资金不足，易受宏观调控政策及金融政策影响，面临着资金运行艰难的困境。

黄老师通过经典案例的讲解，从项目总的视角对房企现金流风险的识别、防控及改善的主要手法进行全面梳理，通过管理理念和管理水平的提升从内部挖潜，制定具体有效的解决方法，解决运营资金不足的难题，帮助企业最大限度地节约资金占用，降低融资成本。

课程收益

- 了解五道红线对房地产企业的冲击及应对方法
- 全面掌握房地产公司现金流分阶段管理的重点及方法
- 学会建立现金流预警体系
- 掌握降低采购成本的方法
- 掌握“零利息”的内部融资创新 33 法
- 掌握通过项目预算控制成本费用的方法

课程亮点

清晰、严谨、幽默、生动，源于实战，追求“落地”文化，运用视频、案例分析、课堂实操、学员讨论、讲师点评等方法深入浅出地授课，咨询式培训，通过分享实战工具，减少学员实际工作量，直接转化为工作成果，全程干货满满！

课程大纲

第一单元 五道强监管红线对房地产的冲击及企业应对办法

- “五道红线”对房地产的巨大冲击
- 房企应对“五道红线”冲击的有效方法

第二单元 房地产公司资金风险识别及防控方法解析

【互动】利润重要还是现金流重要？

■ 现金流的重要性

【案例】土地储备的货值超过 8000 亿元的福晟集团资金链断裂

【案例】千亿级的泰禾地产“成长型破产”

■ 从会计报表识别现金流风险及防控方法解析

➢ 资产负债表（面子）的关注点

➢ 利润表（底子）的关注点

➢ 现金流量表（银子）的关注点

【分享】一表辨识项目资金链是否安全

【课堂 PK】从项目总的视角分析这个房地产公司的现金流是否安全

■ 从多变量指标模型识别现金流风险及防控方法解析

【工具模型】阿特曼 Z-score 模型

【互动 PK】测试这家公司的“Z”值并判断现金流风险

第三单元 房地产公司现金流风险分阶段管控

■ 前期开发阶段

【工具】资金计划套表

■ 项目建设阶段

【工具分享】供应商等级评估方案

【工具分享】采购合同评审 14 个财务风控点的防范

【案例】降低采购占用资金的实战方法

【工具】现金流预警体系

【工具分享】工程实际进度与预计进度甘特图

【工具分享】通过“挣得值”的系列公式把握工程进度与预算比对的变量关系

【工具分享】工程进度与工程付款自动匹配表

■ 完工销售阶段

➢ 定价管理

➢ 销售合同

➢ 存销比分析

➢ 业财融合去化

➢ 销售折扣管理

➢ 销售回款率管理

➢ 超期应收账款催收标准化管理

第四单元 房地产企业创新内部融资模式解析

- 房企如何改善现金流
 - 【分享】房企“互联网+”的现金流自救
 - 【课堂互动】房地产项目“零利息”内部融资 18 法
- “量入为出”控制资金及难点应对
 - 【工具分享】“酌量效益优先法”解决预算费用不够分配
- 三费降本增效
 - 降低管理费用的主要方法
 - 降低财务费用的主要方法
 - 降低销售费用的主要方法
 - ◇ 营销预算管控
 - ◇ 控制营销基建费用
 - ◇ 筛选性价比高的营销人员
 - ◇ 控制营销现场费用
 - ◇ 选择媒体控制营销广告费
 - ◇ 销售代理费管控
 - ◇ 营销策略费管控

总结及答疑