

房地产企业经营分析

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

【课程大纲】：

一、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、财务分析的步骤
- 3、财务分析的关键词
- 4、建立适合本企业的财务分析体系

二、财务报表分析的原则

- 1、财务报表分析的一般步骤
- 2、比较分析法
- 3、因素分析法

三、房地产财务经营分析报告

- 1、资金计划及使用总体情况分析
 - (1) 项目资金安排
 - (2) 项目资金实际使用情况
 - (3) 项目资金管理情况分析
- 2、融资计划及执行情况分析
 - (1) 融资主体的确定

(2) 项目资本金的来源渠道与筹措方式

3、租售收入预算及执行情况分析

(1) 按协议和合同分类

(2) 按项目分期 业态楼栋分类

4、成本计划及执行情况说明

(1) 工程形象进度说明

(2) 工程合同付款情况

(3) 按成本项目分类

5、管理费用计划及执行情况分析

(1) 进行实际发生与预算的比较分析

(2) 按大类重要项目分析说明

6、营销费用计划和执行情况分析

(1) 进行实际发生与预算的比较分析

(2) 进行年度和项目累计核算

7、税金

(1) 按税种分类

(2) 计提基数、计提金额和实缴金额

8、利润核算及完成情况分析

(1) 毛利和净利分析

(2) 毛利按项目分期、业态分析

(3) 净利润进行综合分析