

# 第六讲 第一期住宅项目： 经营结果及评价

主讲人：王秀燕  
谭立元



# 财务报表分析 第一组长城七号地

2012年财务收支报表		老师算的					
		公司：长城					
收入							
	预算收入	实际收入			应建筑面积	27648	
期初现金 (a)	100000000		100000020	政府奖励2	总建筑面积	28490	多建了 842
新贷款额 (b)	49000000		49000000	√	多层	5184	其中住宅 3456
销售收入 (c)	104330038.1		98002122.86		高层	17856	配套 1728
支出					地下面积	5450	
	预算支出	实际支出					
市场调研费	0		0	√			
土地价款	82940000		82944000	√			
设计费	2849000		2764800		多建842造成的		
建安费	26092800		36714960		承包合同有问题 (高层和配套)		
小区配套设施	345600		311040		A企业按90%算		
装修费	11396000		7672320				
利息	6056400		2940000				
项目报建	113960		110592				
地质勘探	113960		110592				
工程监理	341140.8		312888.24				
小区智能化	1424500		1382400			135263592	1E+08 资金链没有断裂
营销策划	1043300.381		980021.2286		销售收入测算不准		
广告宣传	2086600.762		1960042.457				
销售代理	2086600.762		1960042.457				
综合管理费	2086600.762		1960042.457				
测量鉴证费	521650.1905		490010.6143				
确权费	208660.0762		196004.2457				
营业税及附加	5738152.096		5390116.757				
不可预见费	5216501.905		1835748		建安费不准		
支出合计 (d)	150661427.7		150035620.5				
	预算	实际					
利润e=c-d	-46331389.64		-52033497.6				
新还贷款 (f)			0				
现金余额g=a+b+e-f	102868610.4		96966522.4				
未还贷款 (h)			4900				
存货估价 (i)			4597.933191	存货价格	8210.59498		
净资产j=g+i-h			96966220.33				

# 财务报表分析

## 第2组航源

2012年财务收支报表								
公司：航源房地产								
收入			老师算的	应开发面	31104	少开发了	10552	
	预算收入	实际收入		总建筑面积	20552			
期初现金 (a)	100000000		100000010	多层	2304	多层住宅	1728	
新贷款额 (b)	600000000		50000000	高层	13248	配套	1152	
销售收入 (c)	80152800		75660000	地下面积	5000	高层	12672	
支出						承包合同与开发计划表不符		
	预算支出	实际支出						
市场调研费			0					
土地价款	83980800		83980800	✓				
设计费	2055200		2055200	✓				
建安费 (或结构费)	30563200		27506880	造价90%				
小区配套设施	230400		207360	造价91%				
装修非 (含设备)	15084000		13575600					
园林工程	1950000		0					
利息	7200000		3000000					
项目报建	82208		82208	✓				
地址勘探	82208		82208	✓				
工程监理	446868		289028.88					
小区智能化	1166400		1027600		131806884.9	150000010		
营销策略	638383		756600	销售收入测算不准				
广告宣传	1276767		1513200					
销售代理	1276767		1513200					
综合管理费	1276767		1513200					
测量鉴证费	319192		378300					
确权费	127677		151320					
营业税及附加	351110		4161300					
不可预见费	3191919		1375344					
支出合计 (d)	137360582		143169349					
	预算	实际						
利润 $e=c-d$	-57207782		-67509349					
新还贷款 (f)	600000000		0					
现金余额 $g=a+b+e$	42792218		82490661					
未还贷款 (h)	0		5000					
存货估价 (i)	43159200		47335602	存货价6971.37				
净资产 $j=g+i-h$	85951418		129821264					

# 财务报表分析 第3组馨园

收入			老师的计算	单位：万元		应该改为	
	预算收入	实际收入			建筑面积	20736	
期初现金	100000000	100000000	100000020				
新贷款项	20000000	20000000	20000000		多层	12096	10034 其中配套288
销售收入	178820400	59011732	62754912		高层	8352	6352
					地下	5350	4350
支出							
	预算支出	实际支出					
市场调研费	0	0	0		实际开发	25798	
土地价款	30560000	30560000	51840000		多开发了	5062	
设计费	0	0	2073600				
建安费（或结构费）	10886400	10886400	26999400				
小区配套设施	57600	57600	57600				
装修费（含设备）	12268800	12268800	923.16				
园林工程	0	0	0				
利息	3000000	3000000	1100000				
项目报建	82944	82944	82944				
地质勘探	82944	82944	82944				
工程监理	899942	899942	189405.4621				
小区智能化	1036800	1036800	1036800		8E+07	1E+08	
营销策划	590117	590117	627549.12				
广告宣传	1180234	1180234	1255098.24		应该选A类企业		
销售代理	1180234	1180234	1255098.24				
综合管理费	1180234	1180234	1255098.24				
测量鉴证费	295058	295058	313774.56				
确权费	118023	118023	125509.824				
营业税及附加	3245645	3245645	3451520.16				
不可预见费	2950586	2950586	1349970				
支出合计	66664977	66664977	93097235.01				
	预算	实际					
利润	112346755	112346755	-30342323.01				
新还贷款	0	0	20000000				
现金余额	89346755	89346755	69657696.99				
未还贷款	23000000	23000000	0	存货价格	8679.3		
存货估计	73045249.2	73045249.2	118907602.6				
净资产		139392004	188565299.6				



# 财务报表分析 第5组

森越公司财务收支报告表 (第五组 6号地)				单位: 万元		总建筑面积: 27364平方米		可开发	
收入		单位: 万元				总建筑		少开发	
预算收入	实际收入	老师计算				高层面积: 24840平方米		284	
期初现金 a	10020	10020				多层面积: 864平方米		27364	
新贷款额 b	4500	4500				地下面积: 1660平方米			
销售收入 c	10759	10759		按58%算的		设计: B2B			
支出						装修: 三星级			
预算支出	实际支出					建筑成本		5566	
市场调研费	0	0							
土地价款	7741.44	7741.44							
设计费	273.64	273.64							
建安费	4058	4058							
小区配套设施	17.28	17.28							
装修费	1490.4	1490.4							
园林工程	0	0							
利息	247.5	247.5							
项目报建	10.9456	10.9456							
地质勘探	10.9456	10.9456							
工程监理	38.95976	38.95976							
小区智能化	136.82	136.82		14025.93	14520			56.8	
营销策划	107.59	107.59		选A企业足够		节约成本		557	
广告宣传	215.18	215.18							
销售代理	215.18	215.18				销售率临界点		23.36%	
综合管理费	215.18	215.18							
测量鉴证费	53.795	53.795				建议		1. 选A企业	
确权费	21.518	21.518						2. 提高房价	
营业税及附加	591.745	591.745						3. 提高销售率	
不可预见费	202.9	202.9							
支出合计 d	15649.019	15649.019							
预算	实际								
利润 e=c-d	-4890.019	-4890.019							
新还贷款 f	4747.5	4500		不用把利息算进去					
现金余额 g=a+b+e-f	4882.481	5129.98104							
未还贷款 h	0	0							
存货估价 i	7529.9402	8380.82349		存货价		7529.94			
净资产 j=g+i-h	12412.421	13510.8045							



# 第一个项目经营结果(万元)

	现金 余额	利润	净资产	智能化前 成本支出	可流出 现金	资金链 是否断 裂	未还 贷款
长城公司 (7号)	9696.65	-5203.35	9696.62	13526.36	14700.21	否	4900
航源公司 (2号)	8249.07	-6750.93	12982.13	13180.69	15000.10	否	5000
馨园公司 (5号)	6965.77	-3034.23	18856.52	8346.36	12000.2	否	0
鼎祥海诚 (1号)	7755.47	<b>-11274.53</b>	<b>18317.12</b>	20734.80 (C企业)	25030	否	9000
森越公司 (6号)	5129.98	-4890.02	13510.80	14025.93	14520	否	0
万豪公司 (3号)	4822.24	-5177.76	12234.65	19874.66 (B企业)	18500	断裂	0

# 第一个项目经营结果(万元)

	现金余额	净资产	智能化前 成本支出	可流出 现金	资金链 是否断 裂	未还贷 款
腾丰公司 (6号)	15690.3156	17920.549	13149.0304	15000.0	否	5000
泰安公司 (7号)	11547.3091	21396.909	12199.7280	14147.2	否	0
龙凤公司 (3号)	A:16680.816	21183.584	21770.8709	19222.5	是	1469.2
	B:15748.995	20251.763	18162.1539	19222.5	否	1469.2
亿科公司 (1号)	A:29928.986	36757.266	28070.702	26506.1 7	是	14886.2
	B:28918.003	35746.283	23230.296	26506.1 7	否	14886.2
金三角公 司(2号)	12849.59956	9595.6395 6	14879.1817 2	15752.5	否	5725

# 第一个项目经营结果(万元)

	现金余额	净资产	智能化前 成本支出	可流出 现金	资金链是 否断裂	未还 贷款
凯升公司 (3号)	8711.786	9328.439	16537.059	18520	否	6500
天地公司 (7号)	5568.714	14179.338	13775.663	14012	否	0
扬安公司 (3号)	2991.529	26215.953	24914.7164	25012	否, 但后期 经费不足	0
朗峰公司 (2号)	8379.375	10930.927	14195.368	14715	否	4700
more公 司(6号)	9227.1183	15915.306	11634.819	144999. 99	否	4500
思科(4 号地)	5769.515	7859.704	11110.468	12022	否	0

# 第一个项目经营结果

	现金余额	净资产	智能化前 成本支出	可流出 现金	资金链是 否断裂	未还 贷款
米兰春天 (4号地)	5730.8654	18628.7594	18282.3866	21890	否	6990
普天同座 (7号地)	9180.6754	15534.1382	11312.2584	14010	否	4000
广厦公司 (5号地)	10320.1422	11776.9428	10080.4728	11990.00	否	2000
万佳公司 (6号地)	15724.5705	16596.4491	12000.0993	16520.00	否	2110
亿科公司 (3号地)	14445.9244 13637.4195	17252.2464 16442.7414	20232.6009	20010.00	断裂	6900
蓝海置业 (2号地)	14286.7049	12781.9917	15430.7731	15420	断裂	5400

# 总经理述职总结

每公司5分钟

## 成功与失败教训

- ①项目定位
- ②小区规划
- ③资本运营
- ④营销策略
- ⑤营利状况

# 大点评——住宅项目的全案策划创新

1. 开发概念的创新。
2. 资本运作方法的创新。
3. 规划设计的创新。
4. 价格策略的创新。
5. 广告策略的创新。
6. 销售策略的创新。

# 住宅项目操作几大关键环节

1. 市场调查。
2. 项目的科学预算。
3. 资金的合理使用。 (现金流)
4. 客户的定位。
5. 突出卖点。