

房地产企业经营能力分析——以 A 公司为例

张雨洁

新疆财经大学

DOI:10.12238/ej.v7i11.2049

[摘要] 随着房地产行业信贷政策的收紧,房地产企业发展面临巨大压力。本文选取A公司,基于其2017年到2021年的财务报表数据,从A公司的具体情况出发,对其偿债能力、盈利能力、营运能力、发展能力四个能力进行分析,最后,对A公司发展提出了相关建议,也为房地产行业其他企业提供了经验和指导。

[关键词] 财务报表分析; 房地产行业; A公司

中图分类号: F253.7 **文献标识码:** A

Analysis of Real Estate Enterprises' Operational Ability--Taking Company A as an Example

Yujie Zhang

Xinjiang University of Finance and Economics

[Abstract] With the tightening of credit policy in the real estate industry, the development of real estate enterprises is under great pressure. This paper selects Company A, based on its financial statement data from 2017 to 2021, from the specific situation of Company A, analyzes its four abilities of solvency, profitability, operating ability, development ability, and finally, puts forward relevant suggestions for the development of Company A, and also provides experience and guidance for other enterprises in the real estate industry.

[Key words] financial statement analysis; real estate industry; Company A

引言

从2021年下半年开始到现在,国内房价平均水平下降;房地产企业业绩下滑明显,导致房地产行业的发展难以预测,所以应该采取一些方法对其经营情况进行分析,找出其可能存在的问题,从而减少风险的发生,那么对其财务报表的分析,则在产业和市场中受到极大的重视。

1 A公司经营现状分析

财务报表能够全面反映企业的财务状况、经营成果和现金流量情况。但是单纯从财务报表上的数据还不能直接或全面说明企业的财务状况,特别是不能说明企业经营状况的好坏和经营成果的高低,只有将企业的财务指标与有关的数据进行比较才能说明企业财务状况所处的地位,因此要进行财务报表中的数据加工分析,分为如下的财务指标体系。

1.1 偿债能力分析

1.1.1 短期偿债能力分析

流动比率是衡量企业短期偿债能力的静态指标,适当的范围内,较高的指标数值,较高的短期的偿债能力。从资产结构的规模看,流动资产在2017-2021年度增长1.748倍,流动负债在2017-2021年度增长1.789倍,二者差额从2017年的111.76亿元增长到253.18亿元,二者的快速增长与其发展“双轮驱动发展”

战略有密切关系。与此同时,作为流通性较弱的存货,其在流动资产中占总资产保持在54%-65%,表明流动资产变现能力相对不足,存在存货大量闲置现象。在2017-2021年的速动比率显示,货币资金占比最高达0.52,持有大量的货币资金,可能导致企业盈利能力下降,影响企业运营。A公司流动比率在样本期内总体波动性较强,2018年流动比率达到最高为1.17,流动性较差,存货变现能力弱,企业利用出售存货来或者负债偿还资金的可行性降低,而房地产企业是资金密集型企业,流动性对于其发展十分重要,应该对偿债风险保持警惕。

1.1.2 长期偿债能力分析

长期偿债能力的强弱是反映企业财务安全和稳定程度的重要标志,对企业的长远经营也十分重要。A公司资产负债率2017年至2021年维持在80%以上,资产负债率比大多数其他房地产企业高。这反映了A公司长期偿债能力差,企业长期财务成本高,容易出现财务风险。

1.2 盈利能力分析

销售毛利率和销售净利率从企业销售活动的角度对利润进行分析。A公司房地产企业的销售净利率和销售毛利率在2017年经历了短期暂时上升期后,从2018年开始,都在持续下降,而销售毛利率由36.69%下降到30.82%,销售净利率从22.55%下降

到8.2%,万科的毛利率为29.25%,净利率为14.15%,均高于A公司,说明A公司主营业务的经营能力较弱,其也是2021年销售业绩下滑的房地产企业之一。

1.3 营运能力分析

A公司2021年存货周转率明显增加,从0.31上升到了0.51,相较于同等级房地产企业在2021年存货周转上取得进步,但存货周转率前几年都一直低于行业标准值,存在一定的风险,应该继续保持2021年的营销策略,找到之前问题予以改正。A公司流动资产周转率和总资产周转率在2018年降低到最低,分别为0.27和0.21;2019年与2018年相差不大,但是,在另外三年则趋于稳定,2019年之后,实现小幅度增长,说明企业的营运水平得到了改善,但是总体上总资产周转率速度太慢,销售收入减少,应收账款周转率较低,万科在近两年都在2.3以上,说明企业资金回流速度较慢,对企业整体发展有较大影响,企业财务安全以及资产收益能力得不到保证,A公司应该大力处置闲置的资产,提高销售收入,促进企业经营发展。

根据以上分析,三个指标虽然呈现出稳态增长的趋势,存货总额、流动资产额、资产总额与企业营业收入、营业成本的增长基本一致。但是,从企业资产的负债表中可以看到,在这五年内,资产比例相近,A公司的资产结构中缺少稳定的流动性,更多的资产在短期目标上,很容易导致“管理者近视行为”,不利于中长期的投资计划。

1.4 发展能力分析

从2017-2021年净利润和营业收入可以看出,A公司的净利润增长率逐年下降,尤其在2021年净利润增长率指标均呈现负增长,说明A公司在过去一年中净利润持续下降,A公司的净利润增长率近五年下降了11.6,主要原因是营业收入的下降,营业成本有上升,单价一直下降,导致营业总收入增长率在销售不稳定的情况下波动起伏变化,从2017年0.46先下降后上升,到了2021年直线下降,一方面由于新冠疫情的影响消费者对住房需求下降,另一方面也因为大量降低了单价,所以在销量上不去的同时单价也在降低,从而导致营业收入增长率直线下降。

2 A公司存在问题

2.1 资产负债率高,潜藏着逾期违约的风险

房地产公司由于其自身的特点,不得不依靠大量的资源进行项目运营,如果房地产公司盲目扩张,不仅资产负债率会越来越高,负债也会越来越难以偿还。同时,如果自有资产与借入资产的比例不合理,虽然短期内很难对企业产生实质性影响,但从长远来看,会影响企业的健康发展。A公司资产负债率高,资产结构不合理,缺少稳定的流动性,有负债逾期风险。A公司近年来在一、二线城市中大量拿地,造成了大量的资金,虽然同时也通过融资、贷款等方式筹措,但是由于行业特性,房地产企业资产负债率普遍偏高,而回笼资金时间较长,风险大。A公司控股集团其负债在国内排名前十,资金紧缺,债务偿还能力有限,违约的财务风险已经很大程度上显现出来。

2.2 营业成本高,销售利润率低,损害投资人的利益

营业成本太高,2017年和2019年都大量购买土地,导致流动资金较少,从而进行大量筹资,如果一旦发生资金链断裂,极有可能导致企业破产。销售净利率低,通过降低单价来扩大库存销售,有损品牌的同时,也损害了投资者的利益,从而减少投资者对企业投资,影响筹资。

2.3 资金成本高昂且财务杠杆利用程度欠佳

房地产公司的项目从招标到项目完成,都需要大量的资本投资,整个项目需要几年甚至十几年的时间才能完成。资源在整个过程中都大量投入,但在这段时间内,不同的人为或非人为因素都容易导致风险增加,最终可能导致项目的延误甚至是中断。而其借贷成本总体较高,这无疑增加了房地产企业的资金和利息成本。A公司借用大量的负债,其财务费用在2021年达到10.9亿之多,由于企业负债结构不合理,自有资金量不足等风险,导致庞大的债务规模所带来的压力和较低的资金利用率无形中又增加了资金成本。房地产企业的盈利能力依赖于房地产销售和物业服务作为主要服务内容。针对资金需求大、不稳定、周转时间长、易受宏观经济调控等特点,及时周转资金才能有效降低企业资金成本,增加利润。

2.4 存货周转率和应收账款周转率低资金不能及时回笼

大量存货库存,流动性较差,经营活动资金不稳定,无法保证用其偿还负债。在一、二线城市,由于A公司本身的品牌效应还不够强大,其地区销售能力较弱,从而库存积压过多,导致资源闲置、产能浪费,导致资金无法及时返笼,资金回流速度较慢,极易导致坏账发生,企业财务安全以及资产收益能力得不到保证。到期债务偿还压力过大,难免出现资金和债务“拆东墙补西墙”局面的产生。当资本使用成本较高时,也给企业负重不轻的资金链又增加额外的负担,而存货周转率也是影响企业能否正常发展的一个重要因素。房地产和服务出售后,房地产企业收回的资金应用于偿还银行贷款、供应商债务等,以降低资金使用成本。在某些情况下,项目资金回收缓慢且有限,可能达不到预期标准,导致资金短缺,给企业带来一定压力,同时也增加了企业的财务风险。

2.5 内部控制制度存在缺陷

我国大多数房地产企业的管理人员素质不高,内部控制意识不足。A公司先有下属子企业被查集体贪腐案件,后多名高管也被立案调查;接连出现贪污事件证明A公司在内部控制管理方面出现了严重的漏洞和失误,企业内部文化教育不足,缺乏正确的价值观念引导和有效的管理惩戒体系。

3 A公司问题解决措施

3.1 提升财务管理者素质,制定合理的负债计划,降低资产负债率

财务管理人员属于企业的核心岗位,财务管理人员素质的高低一定程度影响着企业的长远发展,当企业资产负债率较高时,财务管理人员应该针对企业自身出发去寻找问题,注意各个部分负债的权衡,避免负债过多,针对A公司资产负债率高的问题,财务人员应该增强财务风险管理意识,注意日常工作中谨慎

对负债计划的制定,合理的资产负债结构,有利于企业的长远健康发展。企业本身也应该重视提升财务风险管理人员素质,克服“管理者近视行为”,制定中长期的计划。

3.2加强成本控制管理提升销售净利率

针对营业成本高,销售利润率低,应该加强成本管理与控制,企业在扩大规模的同时也应该多关注自身情况,成本控制和经营管理能力,从而提高了盈利水平,确保充足的现金流。合理的控制库存数目,A公司的财务风险主要体现在流动性风险较严重,其经营能力和偿债能力都需要改善,而经营能力则要求企业更加注重。在流动性风险上,需要A公司财政部门更合理分配和管理,并在目前的基础上,进一步提高资金价值,降低资金成本。流动性不高也会对A公司的发展产生一定的影响,为发展带来较大阻碍。因此,如何改进流动性问题就显得尤为重要,A公司应该从总体上进行分析,完善目前的工程,并尽可能地规避财务风险,避免造成不必要的损失,从而健康、平稳的生存。

3.3优化融资结构,降低资金成本

针对资金成本高且财务杠杆利用程度低,应该优化负债结构、降低融资成本,提高资金利用效率。第一,A公司应该减少负债、增加销售量,以降低筹资风险和资金成本。第二,A公司应该基于扩大企业融资渠道,通过融资、信托等金融机构获取诸如信托基金等多种筹资模式,以减少高成本资金的比例。提升企业的信誉评级,并通过商业信贷来降低有息负债。同时,也有助于激发员工的自豪感和热情,提升企业的整体竞争能力。

3.4促进存货销售,加快资金回笼

存货周转率和应收账款周转率低资金不能及时回笼,应该采用多种销售模式拓展市场,网络飞速发展,新媒体作为传播范围最广泛的媒介,A公司应该多采用网络销售的模式,消费者则根据自己的需要浏览房地产企业或项目的网页,了解房地产项目,从而扩大市场,为项目销售积累客户,促进项目销售,扩大项

目的品牌和市场知名度。也宣传了品牌,提升企业知名度和美誉度,为企业发展“双轮驱动”也打下市场基础。建立健全信用评级体系,采取积极政策促进应收账款的回收。

3.5加强内部控制管理,做好文化建设

内部控制制度存在缺陷,信誉受损,花费了巨额的费用来挽救企业形象,应该加强内部控制管理,房地产企业受到社会、经济、工程管理等领域诸多因素的影响,必须建立健全的内部控制体系,确保其正常经营活动。其次,在房地产企业的项目管理中,有必要防止新官员上任时出现“三把火”的做法。必须有坚持不懈的原则,避免固执己见。如果我们在房地产企业的项目管理中不关心计划,那么既定的管理制度将不能被严格执行。这将极大地影响企业的发展,可能引发企业的生存危机。

4 结语

随着国家房地产调控政策的收紧,房价持续下跌,房地产企业经营面临巨大压力。利用财务数据,结合实际运用情况,通过经营能力分析,从中发现存在的问题,并积极予以应对,有助于促进房地产企业长期健康发展。

[参考文献]

[1]梁迎春.基于现金流量表的现金流分析报告研究——以绿源房地产股份有限公司为例[J].中国注册会计师,2020(02):117-121.

[2]曹越,刘泽惠,蒋华玲.“两轮限购”政策是否降低了房地产企业的经营绩效[J].湖南大学学报(社会科学版),2021,35(02):57-68.

[3]陈卫东,叶银丹.我国房地产企业发展模式转型研究[J].西南金融,2023(07):3-14.

作者简介:

张雨洁(2001--),女,汉族,四川内江人,在读硕士研究生,研究方向:资本市场会计与审计问题。