

# 关于房地产企业财务报表的研究分析

范玲玲

(山东致源会计师事务所有限公司, 山东 济南 250000)

**摘要:**近年来随着我国社会经济不断发展,房地产企业的发展前景越来越好,而我国有关房地产企业的政策也采取了相对严格的调控措施,强调房价的稳定性,杜绝“炒房”等现象的发生。目前,从房地产企业的市场竞争情况来看已经越来越激烈,在这一背景下,为了促进房地产企业的发展,就必须开展财务报表分析,便于房地产企业在制定发展战略、做重大决策等方面提供理论、数据依据,还能为企业的不断发展提供竞争力。因此,房地产企业应当结合企业实际情况开展完善的财务报表分析。

**关键词:**房地产企业;内容;分析;财务报表

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2020.28.009

财务分析与会计信息无法分割,借助企业会计信息对企业某一阶段的经营成果进行综合分析,可以了解企业的经营状况,对财务信息进行有效分析的目的在于集中企业的会计信息,通过对企业会计信息的分析将其转化为有助于决策的有用数据,可辅助决策者决策,便于决策者根据会计数据做出相应的决策,提升决策的精准度与企业的综合效益。我国房地产市场随着相关政策的出台越来越激烈,在这一过程中,财务报表起着较大的作用,也有越来越多的房地产企业都认识到财务报表分析对房地产企业的重要性,并开始着手优化财务报表的措施。

## 1 房地产企业财务报表分析的意义所在

### 1.1 是财务计划、预测以及决策的基础

财务管理包括财务预测、决策、计划、执行以及分析,这五个方面构成了一个管理的闭环,财务分析是财务管理闭环当中的终点,同时也是下一个闭环的起点,通过合理的财务报表分析,可帮助企业充分掌握现阶段企业的综合收益以及经营管理水平,了解到企业的财务状况,从而根据企业的实际情况合理安排企业工作,做出可行、科学的决策。

### 1.2 是评价财务活动、考核财务业绩的依据

财务分析可反映出企业某一阶段的经营现状,明确经营目标,了解经营计划的实现程度,便于企业决策者根据企业的实际情况更改经营计划,通过细化各个部门的经营业绩,合理评价业务活动对企业经营成果的贡献<sup>[1]</sup>。财务分析也能够便于决策者根据各部门的贡献程度予以相应的奖惩,做到奖惩有据、分清责任,通过财务分析总结企业经营中的经验与教训,让各部门充分发挥自身的优势与作用,对不足之处加以改进,从而提升企业绩效。

### 1.3 是提升企业经济效益、挖掘企业内部潜力的手段

房地产企业不论是在哪一方面都在努力挖掘自身的潜力,如施工方面、设计方面以及营销方面等,通过不断激发自身的内部潜力,才能提升企业的竞争力,让企业在激烈的竞争市场中屹立不倒。通过房地产企业财务分析能够在财务报表中提炼出各种对房地产企业的有利因素与不利因素,将企业在经营管理中的薄弱环节与独特优势充分发掘出来,便于决策者改善经营管理,提升企业的经济效益。

## 2 优化房地产企业财务报表分析的措施

### 2.1 综合运用多种财务报表分析方法

首先需要对企业的外部环境进行综合分析,包括房地产行业本身的发展趋势、发展现状以及政府对房地产企业的相关政策;其次,企业要充分了解企业内部的情况,通过财务报表分析能够对企业进行更加详尽的分析,一般来说,利用财务报表分析通常能够反映出企业内部管理存在的问题,对暴露出来的企业内部管理问题采取有效的手段进行解决,可提升企业的管理水平<sup>[2]</sup>。另外,房地产企业可在市场上寻找一个规模、模式与本企业差异不大的企业作为对比,分析本企业与其他企业的优势与不足,充分考虑有关因素对企

业财务状况、现金流量以及经营成果的影响,并通过聘请专家、工作经验等方法对企业财务数据分析进行相应的调整,从而提升企业的综合效益。

### 2.2 重视财务信息分析的多样性

在财务报表分析过程中,不能完全局限于历史成本,部分房地产企业如果在报表数据的制作中存在对报表数据重大影响,则应该对报表进行相应的调整。针对收付实现制与权责发生制之间的差异,在分析一个房地产企业的盈运能力时,需要将现金流量以及非财务因素结合分析,在财务工作中也注重收入增长是否存在可持续性,经营的现金流入是否按比例增长。在对房地产企业进行盈运能力分析过程中,由于房地产企业的特点为周期性,因此在盈运能力指标中应当应用按月进行加权平均。另外,在财务报表分析过程中,房地产企业需要结合本企业的实际情况以及内外环境对本企业的影响,并严格执行国家针对会计的相关准则与制度,制定出符合企业发展的会计财务核算与管理制度,保证会计报表数据的一致性。

### 2.3 在财务分析时结合企业的发展方向与策略

财务分析并不是单纯指财务报表分析内容,还需与企业的发展方向与策略结合在一起,保证财务分析内容可为企业发展提供助力,同时也要结合企业的内部与外部环境进行科学预测,为企业的发展方向提供一盏明灯。房地产企业在进行财务报表分析过程中可充分应用本量利、波士顿矩阵以及SWOT模型等方法,将战略分析充分结合财务报表分析,反映出企业的管理现状、战略问题,充分发挥财务报表分析的功能。

## 3 结束语

综上所述,对于财务报表分析来说,最重要的就是财务数据的真实性与准确性,为了财务报表分析数据能够切实为房地产企业提供有效数据参考,企业应该要充分明确房地产企业的多种财务信息分析与财务报表分析方法,结合房地产企业的发展战略,为企业的决策提供直观、客观的参考,满足企业的各项需求。通过对各项数据合理转化,从而得到有效的财务报表分析,从而便于企业进行全面、综合性分析,在一定程度上能够规避决策上的重大失误。因此房地产企业应该要及时意识到财务报表分析对企业未来发展的作用,通过优化财务报表分析,为企业未来的发展保驾护航。

### 参考文献

- [1]王剑斌.房地产企业财务报表分析方法研究[J].企业改革与管理,2020,(18):207-208.
- [2]杨祥云.以财务报表分析视角解析房地产企业“基因”[J].现代经济信息,2020,(13):80-81.