

房地产企业财务分析方法探究

李 锦

(成都北大资源产业开发有限公司,四川 成都 610000)

摘 要:房地产企业财务分析关系着企业发展战略的选择和制定,灵活使用财务分析方法,保证财务分析的效率与质量能有效提升企业竞争实力。本文在阐述房企财务分析方法应用问题的基础上,就财务分析方法优化路径展开分析。期望能进一步提升房企财务分析的精准程度,继而在保证财务活动规范的同时,挖掘企业内部潜力,促进企业经济效益增长和战略目标实现。

关键词:房地产;财务分析;房产开发周期

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2020.35.001

1 引言

房地产行业是国民经济稳定发展的重要推动力,近年来,在“房子是用来住的不是用来炒的”理念的指导下,国家对于房地产市场的宏观调控力度增大。尤其从2021年1月1日起,“三道红线”政策开始全面推行,房地产行业高红利时期结束,进入管理红利时代。基于这些背景,房企之间的竞争开始步入到白热化时期,销售利润率持续下行,为在激烈的竞争中占据有利地位,提升企业经营效益,房地产企业必须重视业务实践的财务分析^[1]。科学规范地运用财务分析方法,能为企业财务预测、决策、运营和管理提供有效参考,确保企业财务管理规范程度,同时其能系统挖掘企业内部潜力,促进企业经济效益增长和战略目标实现。

2 房地产企业财务分析方法应用问题

(1)数据不够及时全面。财务数据是房企开展财务分析的基础,但目前,房企财务分析中存在数据收集不及时、数据不全面的问题。房地产项目财务数据主要从资金流线和利润线出发,资金流线涵盖销售回款、投融资、项目开发投入、税金支付以及其他经营性现金流,利润线涵盖收入成本结转、税金计提、二费支出、财务费用以及其他利得损失,而各个数据来自于多部门、多软件端口,导致在收集数据过程中存在一定的人为因素,影响数据的及时性。理论上应分期、分业态核算项目利润情况,在实际核算过程中,大部分房企未具体细分到各期各业态,也给分析取数带来一定的阻碍。另外,在财务人员分析过程中,大部分依赖于财务数据,对业务、经营相关数据未做深入的分析,导致分析结果太过于片面化。

(2)方法单一、局限性。房企财务分析的目的在于:通过各种方法,对财务报表、多种辅助台账报表生成的数据进行横向和纵向的多维度分析,并预测企业发展方向,指出企业未来财务中可能出现的风险问题及应对措施。财务分析实践中,财务人员应注重财务分析方法的有效选择和使用,然而现阶段的财务分析方法应用具有一定的单一性和局限性。譬如,较多房企的财务人员会选择使用传统的比率分析法,这种分析方法虽然能依靠财务数据形成一定的分析结果,然而所形成的结果难以分析企业财务活动问题的深层原因,尤其是在导致分析结果的非量化成因解析中存在较大缺陷,这些缺陷降低了房企财务分析的质量,制约了企业的长远发展。

(3)未考虑企业经营周期。房企财务资金运行具有回转周期长的特点,所以大部分房企会编制每个项目独立的全生命周期测算,在财务分析报告编制中,财务人员必须考虑企业经营周期的特殊性,即当房产项目开发的不同阶段,应选择不同的口径分析财务报表,但有较多财务人员并未考虑资金回转周期长这一特点,也未考虑与项目全生命周期测算中的各项关键财务指标进行对比分析。在财务实际分析中,房企的收入确认和现金流之间存在较长的时间差,财务人员由于没有分管口径调整财务报表数据,这导致财务报表利润与现金流之间出现了较大冲突,传统的报表分析容易出现

利润低现金流高和利润高现金流很少等问题。

(4)脱离企业发展战略。现阶段,房企财务分析还存在脱离企业发展战略的问题。从财务分析过程来看,当前的财务分析仅是通过简单的模型和计算进行财务数据评价,在实际分析中未能考虑企业价值创造能力、竞争能力等因素,这使得企业财务分析工作脱离了企业的发展战略。譬如,除客户关系建立与维护、流程优化、员工学习成长外,品牌价值、企业文化、内部控制等都是影响企业发展的重要因素^[2]。在财务分析中,有必要将这些要素纳入其中,增强财务分析结果对企业战略发展的指导性。但目前普遍存在的问题是,房企财务分析中,很难实现这些指标的量化处理;最终这些指标未能体现在财务分析报表上,降低了企业财务分析的战略程度。

3 房地产企业财务分析方法优化路径

(1)实现多样财务信息精细管理。针对房企财务分析中数据收集不及时、数据不全面的问题,在新时期的财务分析方法创新中,应注重以下要点:其一,对多部门、多端口数据进行及时整合,建议公司做好信息化建设,尽量将多业务端口与财务核算系统做好接口,确保数据的及时准确。如果系统无法支撑明细数据录入,需做好各项辅助台账,如销售回款台账,税金缴纳台账,合同支付台账,投融资台账,股东资金投入台账等,以便在分析过程中有明细的支撑。其二,在财务数据整合分析中,需在关注财务指标的基础上,重视非财务因素的量化处理,保证数据分析的全面性。其三,为实现房地产企业多样财务数据的精细管理,还需注重公司财务分析制度与绩效考核指标的有效建设,为企业财务分析工作的开展提供有效指导。

(2)综合运营多元财务分析方法。合理使用财务分析方法,能提升房企财务分析的效率和质量。首先财务分析方法选择需考虑收入确认和现金流之间存在较长的时间差,对开发项目分管口径和利润口径进行调整分析,还需考虑企业外部大环境的变化趋势,如国家宏观政策、行业发展趋势等,减少外部环境对企业财务分析预测的影响。其次在财务分析方法应用中,应注重偿债分析、营运分析、盈利分析、收现分析等方法的具体应用,在分析中,不仅要考虑企业客户、内部业务流程,而且需分析员工学习与成长、企业品牌效益等问题;应重视财务分析结果中问题的有效反映,并就问题的形成原因进行深层次解析。最后选取同规模、同业务性质的同行业标杆企业进行对比分析,如果难以找到完全相同的标杆对比企业时,一方面可以通过调整系数、聘请专家等方式进行财务分析;另一方面,可在考虑绝对规模的基础上,对财务数据进行等比例放大或者缩小,以此来增强数据的可对比性。通过多种财务分析方法的应用,能确保房企财务分析工作的有效开展,提升财务分析效率和质量^[3]。

(3)系统考虑房地产开发的周期。新时期,房企在财务分析中,还需要充分考虑房地产项目的开发周期因素,以及考虑与项目全生命周期测算中关键财务指标对比分析。其一,在项目开发前阶段,应注重项目全生命周期测算及合理选取项目的关键考核指标,包括但

不限于项目开发周期、项目总货值、项目总投、经营性现金流回正周期、销售净利润率、IRR等,为项目后期管理提供分析、考核依据。其二,在项目开发中期阶段,注重预算回款、预算投资成本与实际进度成本的对比分析,注重各关键指标与测算执行对比,及时分析差异执行原因,及时动态跟踪,实现超支或节约差异的有效把控,努力确保核心经营目标不偏差不衰减。其三,房地产项目开发到后期阶段时,项目的总产值和总投入已经基本确定。此时财务人员应对整个项目开发中所涉及的所有资料数据进行整理,形成较为完整的财务分析报告,并对报告中与项目实际存在差异的数据进行分析,对每个项目进行后评估管理并进行项目复盘分析,为公司下一个投资项目的财务分析、管理和控制提供参考。

(4)结合战略目标开展财务分析。不同的房企会选择不同的战略方向,同一个企业会在不同时期选择不同的战略方向,越来越多的房企将经营战略从有质量“增长”调整为有质量“成长”,也越来越注重利润、现金流、产品品质的均衡发展,所以财务分析除了对报表数据进行分析外,更应该从企业战略和长远的发展出发,系统考利企业发展的内外部环境,以此来提升财务分析准确性,为企业的发展提出合理有效的建议。新时期,针对行业内外环境变化,根据企业自身战略的调整,应对“三道红线”及其他政策调整,注重经营杠杆、财务杠杆、合作杠杆的权衡分析,不断提升企业的投资和运营能力,以利于企业有质量成长,最后可注重SWOT模型、市场调研、客户满意度调查、企业内部横向纵向数据对比等方法的应用,实现建立与品牌价值、企业文化及内部控制等财务影响因素的量化处理,这样不仅能确保财务分析的有效性,而且能实现财务报告分析与企业

战略发展的结合,这对于企业的长远发展具有积极作用。

4 结束语

科学使用财务分析方法,对于房企的发展具有积极作用。相比于其他企业,房企财务活动具有资金投资规模大、运营周期长、市场环境复杂的特点,且受监管政策影响大,这给财务分析工作的开展带来了较大难度,故而应注重财务分析方法的有效使用。新时期,房企财务分析中,不仅要注意财务数据的规范整合,灵活使用财务分析方法,围绕房地产开发的储-建-融-供-销-存-回-结8个核心阶段,动态监控和分析各阶段关联核心指标与辅助指标,而且要考虑房地产项目开发周期、企业战略目标等因素,此外,还应注意提升财务管理人员专业素养,完善财务分析制度体系等,这样才能提升财务分析质量,促进企业经济效益增长和战略目标实现。

参考文献

- [1]李文慧.浅析财务报表分析方法在房地产行业的应用[J].中国集体经济,2019(6):147-149.
- [2]韩梦雨.基于主成分分析法的房地产上市企业财务风险研究[J].中国物价,2020,377(9):76-79.
- [3]林建鑫.房地产企业财务风险分析与防范研究[J].首席财务官,2019,15(4):121-122,125.