

我国房地产行业上市公司的财务报表分析

龚子芮

(青海民族大学,青海 西宁 810007)

摘要:房地产行业是我国经济发展的重要支柱,同时也是解决居民住房等民生问题的重要途径。多年来中国房地产行业一直处于宏观政策调控之下,并严格遵循市场发展的相关机制,虽然行业处于动态变化中,但整体形势较为稳定。近年来我国房地产企业受经济下行所带来压力的影响,发展举步维艰,但是整体来看仍有一定的良好势头,不过针对其财务报表分析,发现其中有一定的问题急需解决。

关键词:房地产;上市公司;财务报表

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.01.073

纵观国内外的相关学者,其研究成果为我国房地产行业上市公司财务报表分析提供了一定的理论参考,也为进一步提升我国房地产企业运营发展的能力和水平做出良好保障,同时也能够更加有效地帮助房地产企业建立良好的财务体系。近年来,我国房地产企业对财务报表中的相关内容逐步完善,然而针对房地产上市公司的财务报表分析,其仍然存在一定的问题,如财务分析数据不全面、方法不健全等等。对于房地产上市公司来说,完善的财务报表在提升企业效益、加强管理以及防范运营风险方面发挥着至关重要的作用。因此,优化房地产上市公司的财务报表分析能力和技巧已经成为企业合法合规经营、保障资产安全的重要机制要求,同时也是企业追求并实现社会经济价值最大化的内在要求。现阶段,房地产行业竞争已经更加深入且激烈,传统模式下的财务报表分析方法已经难以适应现代社会高风险化的发展需要。房地产上市公司应当进一步完善治理体系,针对财务报表分析中的各个环节能够有效开展,从而规避房地产上市公司日常经营和管理过程中存在的潜在风险,并持续降低经营中出现的各类风险性支出,最终有效提升房地产上市公司的运营发展成效。

1 房地产企业财务报表分析概述

1.1 房地产企业财务报表分析的特点

房地产企业拥有投资周期相对较长、受政策影响较大的特征,也正是由于这些特征导致了房地产企业的会计核算拥有一定的特殊性,其主要表现为两个方面。一是会计核算的周期相对较长,房地产企业项目开发建设需要的周期通常较长,从项目的立项、销售、施工,到交房、结算等,其大多需要三四年。二是房地产企业的资金需求量相对较大,由于开发项目阶段在拿地、缴纳土地出让金时所需投入大量的资金,同时在项目的前期配套和施工中也存在许多预算支出项目。但是由于项目的销售实际价格又将会受到供求关系、金融政策、宏观措施等因素影响,会计报表中会计利润

是当年情况的一种说明,房地产开发企业只有等交了房以后才能够实现结算收入及成本,计算出某一个完工项目的当期利润,但是却无法准确地反映项目的真正投资收益。

1.2 房地产企业财务报表分析的作用

财务报表对于房地产企业而言有着十分重要的作用,其主要体现在以下两个方面。一是能够促使房地产企业的财务人员管理水平得到显著的提升。现阶段,房地产企业由于发展速度相对较快,实施财务报表的分析工作能够帮助企业更好地判别各项财务指标,从而保障企业能够获得高质量的发展,将企业发展过程中面临的各类风险降低最低或可控的范围内,进而提高企业的产能水平和管理效率。在此过程中,房地产企业的财务报表分析工作可以行之有效地提高企业财务人员的管理水平,促使财务人员能够清晰地了解到企业的实际经营和运转状况、成本的消耗情况,以及企业现金流等各项指标,财务人员通过分析这些财务指标,能够更好地为科学化运作企业提供重要帮助。同时,房地产企业财务人员也能够根据这些数据,准确地记录和分析财务指标,提升会计信息的准确度和科学性。对于房地产企业来说,科学、合理、精准的会计信息,能够良好指导企业开展各类生产经营活动。此外,在房地产企业的财务报表中,利润表是其中一项重要的内容,其能够反映出企业的获利和盈利状况,企业通过实施财务报表分析工作,可以更好地分析利润数据,对影响企业利润的因素和问题进行识别与改善,提升企业解决问题的能力,增强企业的获利水平。二是能够提升房地产企业抵御财务风险的能力。对于房地产企业而言,如果想要获得可持续、高质量的发展,就应当提升自身对于财务风险的抵御能力,而这种能力的提升离不开财务报告分析工作的有效开展。房地产企业通过财务报表中的各项指标、内容等进行研究,能够更好地了解到企业内部、外部的环境,做出正确的分析和判断,从而有针对性、有策略地调整与优化,加强企业财务管理的能力水平,提升自身抵御

项目来源:青海民族大学研究生创新项目实施办法,项目名称:我国房地产行业上市公司的财务报表分析,项目编号:65M2022047。

风险的能力。同时,当企业重视财务报表分析工作时,企业将会更多地关注到企业内部流动资金的情况,从而更好地应对外部市场变化,提高抗风险能力。

2 房地产上市公司财务报表分析方法体系

2.1 比较分析法

比较分析法主要是指通过计算财务报表中的主要项目、指标等数值之间的差异额,从而发现不同公司在同一指标之间的差距,识别不同上市公司之间的特点和存在的问题。此种比较分析的模式既可以是横向比较,也可以是纵向比较;既可以采取绝对数进行比较,也可以采取相对数进行比较。房地产上市公司可以根据自身的目的,科学、合理地选择比较方式和内容。

2.2 比率分析法

比率分析法主要是指房地产公司将财务报表中的一些相互管理的项目进行抽取,然后再以相对数的形式进行对比分析,根据分析的结果反馈出一定的经济意义,如房地产上市公司经常提及的资产负债率、存货周转率、净利率、毛利率等,这些均是比率分析法在财务报表分析中的应用。

2.3 趋势分析法

趋势分析法主要指房地产公司对财务报告中不同时期的相同指标数据进行对比分析,从而能够全面地描绘出该指标项目的变动趋势和历史情况,并为未来一段时间内的发展提供预测支撑。在应用趋势分析法时通常有两种不同的形式,即环比比率和定基比率。其中定基比率是将某一段时间的数据作为固定的基期数据进行分析,而环比比率则将以分析期前一期的数据作为基期数据。

2.4 因素分析法

因素分析法是指房地产上市公司根据某一项财务指标不同驱动因素之间的关系,以连环替代的形式进行计算,得出不同因素对该项指标的具体影响程度,从而能够更加深入地识别出导致该项指标产生变换的具体因素和相应的原因,为房地产上市公司决策提供支撑服务。例如在分析净资产收益率时,可以采取因素分析法。

3 房地产上市公司财务报表分析存在的问题

3.1 分析数据不全面

对于房地产上市公司来说,管理层和决策层对于企业的产品周期流动性、核心竞争力、经营效益等数据信息更为关注,同时也会重视国家、行业的发展规律和经济定向,但是这些内容并不会直接地反映在公司的财务报表中,因此需要分析财务报表时能够有效地提及。但是,在大多数上市公司的财务报表分析中也并未针对此内容做出详细的分析,因为这些为非财务信息,在财务报表的会计科目中并没有涉及,因此容易被忽视。然而,政策因素、经济因素往往能够为会计信息的使用者(即上市公司的管理人员)提供必要的支撑和帮助,特别是在做出未来预测或决策时,这些因素能够指导着公司朝向正确的方向发展。由此可见,财务报表分析中未能体现出政策因素、经济因素,并不能获得公司管理

层、决策层的认可,也难以体现出非财务信息因素的重要价值。

3.2 分析方法不健全

在部分的房地产上市公司的财务报表分析工作中,其仍然延续使用了传统的分析模式和方法。但是随着社会经济的高速发展,其中有一些财务分析方法已经面临淘汰,也有一些难以匹配现代化社会经济发展的需要,因此未能有效识别出对企业的发展产生真正影响的因素,导致财务报表分析工作出现失效,相应的发展预测分析的参考价值也大打折扣。因此,当下房地产上市公司所采用的财务报表分析方法亟须完善。

3.3 难以保证报表数据的可靠性

财务报表分析离不开企业的资产负债表、现金流量表、利润表,如果上述三大报表中的数据出现记账错误或是房地产上市公司管理人员、财务负责人员为了提升报表的“美观程度”而对其中的数据内容进行了“粉饰”,那么在错误的数字下得出的分析结果也必然是错误的,相应的参考价值和意义也并不大。同时,由于财务数据的不可靠,还将造成房地产上市公司的真实信息无法准确地呈现出来。此外,房地产上市公司在经营与发展过程中,其面临的影响因素较多,而财务报表分析的主观性又相对较强,其中不乏出现一些公司为了快速套取市场资金,将报表精心“粉饰”。对于此种状况,如果财务报表分析人员未能有效地识别出财务数据信息的真实性,那么其分析的结果就毫无疑问,设置还会给房地产上市公司本身带来一定的投资风险性,导致企业陷入危机之中。

3.4 财务人员的素质有待提升

由于受到诸多外界客观因素、历史遗留问题的影响,我国房地产上市公司与其他类型的上市公司存在一定的差异性,其对于财务人员的实际要求也并不相同。但是整体来看,房地产上市公司财务人员的综合素养仍有待提升。在实际中,有部分财务人员并没有房地产行业的相关知识基础,也有部分财务人员并没有完整地参与过一个房地产项目的流程,未经历立项到结算的整个环节,也没有真正地清算过,因此对于房地产上市公司所期望的财务报表分析结果并不清楚。此外,还有一些规模相对较小的上市公司,并不重视财务报表的分析工作,在行情较好的时候,很少关注到报表分析内容,而在行情不好的时候,才会期望借助财务报表分析工作来优化资源利用的效率,提升企业发展质量。

4 房地产上市公司财务报表分析优化策略

4.1 注重非财务信息

房地产上市公司在开展财务报表分析工作时,应当重视非财务信息,并将财务信息和非财务信息相互结合,从而能够更加帮助企业更加完整、全面地了解相关信息。因此,财务工作人员需要关注国家的政策措施、经济形势、行业的最新动态、企业的核心竞争力等,从而能够在财务报表之中将其他的非财务信息有效表达出来。当房地产上市公司的经

营环境发生变化时,财务工作人员也需要多方面、多角度地搜集相关信息,整理所需要的数据,如楼盘信息、同区域内的房地产企业营销测算等,所使用的分析方法可以向其他的企业有效借鉴,从而确保本公司的管理者能够更加清晰了解公司的经营状况,科学分析宏观环境,做出合理的预测与决策。

4.2 采取多种财务报表分析法

房地产上市公司在开展财务报表分析工作时,可以综合运用多种分析方法,从而确保分解结果的科学性、客观性。具体来说,一是将财务分析与经营分析相结合,在解读公司的财务指标数据时,可以采取财务分析的方法,从财务数据的角度做出科学、客观的评价,而对于一些指标变动因素的考虑,可以结合经营分析的若干要素,通过对客户信息进行调查、经济环境展开分析、政策状况有效调研以后,再对公司的整体经营状况做出全面、系统的评价,通过将财务分析和经营分析有效结合,能够更好地帮助公司实施风险预警。二是积极采取现代化的技术手段。在大数据时代,数据成为重要的资源要素,同时获取数据也极为便捷,房地产上市公司应当加强财务信息化建设,利用现代化的技术手段,构建相应的财务分析模型,通过导入自身的财务数据和报表,能够自动分析出若干信息和结果,既可以提升分析的效率,降低时间和人力成本,同时也能够提升分析结果的科学性、客观性。

房地产上市公司也应当科学选取适合自身的财务报表分析方法,有针对性地处理相应的问题。公司可以具体细化财务报表分析的规范,财务部门可以采集公司管理层的意见,进一步细化公司内部财务报表分析的格式要求。例如,对公司在开展财务报表分析时所采取的评价依据、评价范围等应当作出详细的说明;重点关注评价范围中的经济环境、政策因素等内容;对风险信息、财务缺陷、整改情况等问题进一步详细陈述。只有确保房地产上市公司财务报表分析报告内容上丰富、真实、客观、全面,才能够更好地促进公司发展。此外,房地产上市公司还应当对财务报表分析报告中的各项内容进行具体细化,不能出现仅仅对信息简单的罗列,而是需要对每一项的具体内容做出充分、详细的说明,确保财务报表分析报告的价值。

4.3 提高财务信息及分析的质量

对于房地产上市公司来说,分析财务报表各项内容,应当局势分析,无论是出于何种目的的账务调整,在分析阶段均需要仔细斟酌。对于那些存在影响分析结果的因素还应当单独披露,从而帮助管理层更为真实地了解公司状况。具体来说,房地产上市公司可以制定严格的财务报表分析标准。由于财务报表分析实际上是公司通过自我审查之后所发现的缺陷或优势,在某种程度上其是公司积极开展经营管理的一种表达,通过识别缺陷信息能够帮助房地产公司及时处理问题,并采取有针对性的措施,促使企业发展。因此,在房地产公司财务报表分析工作中,应当注重对缺陷信息的披露,从而帮助房地产公司发现平时没有注意到的问

题,避免由于漏洞的存在而导致房地产公司资产流出,这将会有效保障公司自身的利益。在开展财务报表分析工作中,应当充分、全面地调查研究房地产行业的特点,分析房地产行业所面临的风险、存在的挑战和问题等,从而有针对性地修订分析内容,以一种科学、合理的方式推动公司高质量发展。

4.4 提升财务人员的素质和能力

房地产上市公司中,由于其所处行业的特殊性,因此容易涉及较多的税种,相应的财务人员需要拥有较高的水准,不仅拥有良好的专业知识结构,还需要熟练地掌握各种税法知识以及相关报表内容的填写要求。近年来,房地产公司的税种、税率、税费等均发生变化,报表的种类逐渐增多。财务人员需要加强自我学习,持续充实与完善自我,进而能够有效适应公司发展的要求。此外,对于房地产上市公司而言,其也应当注重对内部会计人员的培养,引导相关人员注重了解政策的变化,可以组织开展相应的政策、经济培训班,积极提升自我能力与素养,积累各方面的知识和技能。

5 结束语

房地产上市公司在很长一段时间内处于高速发展的状态,管理人员并不需要过多地关注财务分析就能够赚取较高的利润。但是在新时期,房地产行业面对转型升级、结构调整的宏观战略,公司期望创造更多的利润就需要重视财务报表分析工作,以科学、客观的视角分析企业发展的路径,明确发展中存在的问题,制定未来发展的战略规划,将经营中存在的风险降到最低,实现经济效益最大化。

参考文献

- [1]王建成,甄洋.企业房地产公允价值计量模式的财务绩效评价——以步步高商业为例[J].中外企业文化,2022(5):59-61.
- [2]王金文.公允价值计量模式在投资性房地产中的应用及影响分析——以T集团为例[J].投资与创业,2022,33(1):28-30.
- [3]陈彦月,郑利敏.投资性房地产运用公允价值模式对财务报表的影响分析——以泰禾集团为例[J].中国管理信息化,2018,21(18):16-17.
- [4]袁卫秋,王甜,濮彩云.投资性房地产公允价值计量的表外披露研究——以上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司为例[J].兰州财经大学学报,2018,34(3):1-12.
- [5]李元霞.我国房地产行业上市公司财务报表分析与评价——以绿地控股和保利地产为例[J].当代经济,2018(1):100-102.
- [6]钱爱民,朱大鹏.公允价值计量增加了审计收费吗?——以投资性房地产后续计量模式选择为例[J].财经论丛,2018(1):59-69.

作者简介:龚子芮(1999-),女,汉族,河南驻马店人,硕士,研究方向:企业会计。