

房地产行业财务报表分析方法思路

■ 文 / 张丹

摘要：房地产行业预收制度相对其他行业较为特殊，存在预收房屋销售款、签订商品房销售合同和会计收入确认时间间隔较长，一般为1到2年。另外，现行房地产企业会计制度中要求，房地产企业在项目开发过程中发生的预缴土地增值税、营销支出、财务和行政管理支出通过损益科目核算，在财务报表中损益项目列示。在实际开发过程中产生的一切财务支出、销售支出和管理支出都属于期间费用，期间费用入当期损益，导致企业在竣工之前极易出现亏损状况，难以在实际中体现企业的潜在收益，上述原因导致房地产行业的财务报表无法真实反映公司自身的财务状况和经营基本面，在房屋交付前的报表可能引起对偿债能力的错误判断，使得财务报表结果和企业真实情况相背离。

关键词：房地产行业；财务报表；分析方法

中图分类号：F299

文献识别码：A

伴随着我国改革开放进入到新阶段，加上全球化经济格局的发展，使得我国企业为了能够可持续发展，就需要面临着较为激烈的竞争，同时全面提升自身的核心竞争力，通过科学合理的财务管理工作方式，充分保障自身的经济效益，以避免受到外界环境的影响。

一、财务报表和企业经营的关系

一方面财务报表分析有利于企业做出正确的战略选择，通过对财务报表进行分析，寻找出企业成本结构和资产结构中的不足或可以改进的地方，优化成本结构和资产结构，协助管理层做出战略抉择，避免因错误的战略选择对企业造成损失；另一方面财务报表分析结果可以用来判断企业经营战略，企业经营战略是否成功，最主要的判断依据是能否为企业创造价值，而企业价值需要用财务报表中的定量指标来衡量，以总资产报酬率为例，假设企业近几年的总资产报酬率在不断上升，并且增长速度在不断加快，可以判断企业价值是在增长的，说明企业现行的战略是成功的，不需要进行大幅调整，反之，则需要调整战略。

二、房地产财务管理工作特征

（一）资产融资不同

当下房地产企业的资产管理开展

中，重点在于开发成本方面的管理。相比较其他行业的发展，房地产企业会涉及较为巨大的资金规模。例如，在筹资方面，基本上都是进行长期的融资，同时融资的成本在整体产品的比重方面比较高，因此就会导致融资的成本也相应得到了全面的提升。

（二）成本管理

当下房地产企业的工程项目建设中，其开发的项目主要是进行土地的开发、经营、管理以及服务，这样就会使得工程产品的设计，不同的企业有着自身的特征。另外，进行成本管理的过程中，其成本数据也较为分散，无法实现集中化的处理。特别是对于工程产品的设计，始终受到外界环境的影响。

三、财务报表分析中存在的主要问题

财务报表分析为企业制定决策提供了有力支持，但在实际应用中，由于财务报表分析的不足之处，导致了不合理决策的制定，具体包括：第一，财务报表真实性有所不足。由于受到诸多因素影响，企业财务报表信息可能会有数据作假、信息失真等情况。第二，没有及时进行财务报表信息的披露，导致实际制定的经营决策受到影响。第三，报表形式固定，内容不够全面。企业较敏感的数据有

可能不在报表中体现。以资产负债表为例，应收账款方面，企业的应收账款坏账准备中存在着许多问题，坏账准备的本意是为了使应收账款更接近真实水平，但计提标准由企业自己确定，一些企业在当年提高坏账准备，在来年又不确认为坏账，就可以增加来年的利润；存货方面，企业在生产过程中，存货不可避免地会出现报废，但企业为了不对利润造成冲击，不将废品从存货中剔除，而选择长期挂在存货中，使得存货价值虚增；负债方面，存在着表外负债的现象，母公司为子公司提供担保，借取大量负债，又不将子公司纳入合并报表中，这些负债没有在母公司报表中列示出来。

四、目前企业财务报表分析存在的局限性

（一）财务分析人员存在专业水平方面的局限性

随着世界经济的高速发展，企业的经营模式也越来越趋于复杂和多样化，各种新型的商业模式层出不穷，为了跟上时代的步伐，一些过时的旧的会计准则及规范也在不断地被修改和完善过程中。不得不说，现如今已完成修订的最新的会计准则，例如收入准则、金融工具准则等的复杂程度很高，这就要求我们的财务分析人员

除了要具备高度的分析判断能力和对数据的敏感性以外,更加要具备的是深度的学习能力,不断地更新自己的知识储备和认知,才会对报表的各项分析有一个精准的把控。然而现实中,各单位的财务分析岗位人员的水平参差不齐,多数人员只具备基本的解读报表的能力,这样一来,处理和分析一些简单的经济事项尚可,但一遇上突发性的事件例如重大资产并购重组等复杂事项便会束手无策,会严重影响报表的编制及分析质量。

（二）财务报表分析方法的局限性

目前采用的报表分析方法主要是比较分析法和因素分析法等。其中比较分析法主要应用于与计划预算相比、与本企业历史相比以及同同类企业相比,对比较得来的差异进行解释及趋势分析。在做与计划预算相比较时,预算的编制质量会直接影响差异大小。在与本企业历史相比较时,免不了受企业的成长阶段限制以及经济大环境的影响。在做同业企业的横向比较时,存在上文提到过的信息难以获取的问题,且即便可比公司信息披露比较完整容易获取,但其经营模式、规模、生命周期所处阶段不同等方面的差异,也会造成数据失去代表性和可比性。另外,因素分析法的弊端主要体现在替代顺序上,替代顺序的不同会得出不一样的结果,需要区分主要与次要因素,先替代主要因素,后替代次要因素,就需要加入过多人为的判断,判断结果直接影响分析质量。

（三）企业财务报表数据存在实效性、可靠性及真实性问题

企业的财务报表数据从本质上看应是对企业经营情况和财务状况的真实反映,但是不乏部分企业的经营管理者或则管理者为例企业现实的发展利益,在受到利益驱使的情况下,对企业披露的财务信息加以粉饰或者美

化,便会给企业的投资人或者即将给企业带来投资的群体造成具有新引力的假象。由于失真的企业财务报表信息不仅对企业的效益和发展无法起到真实的指导作用,而且还会在某种程度上导致企业不真实情况的再现,这样的企业财务报表信息对于企业的经营和发展已经毫无意义和价值,甚至还会给企业的经营和管理带来一定的失误。

五、房地产行业优化财务报表分析的措施

（一）促进财务报表编制科学性和实质性水平提升

第一,企业要高度尊重会计法律法规要求,以企业的行业发展为前提,根据企业的经营和发展实际状况选取更加适合企业发展的报表编制方法,从而对企业报表的编制流程做好细化的规定和设计;第二,企业要尽量提高财务报表的质量,更要想尽一切办法加快企业报表的编制效率和加快企业报表对外的公布实效;第三,遵从企业的实质,在企业财务处理方法和财务政策中摒除严重的形式化,要针对实际问题采取实质处理的有效方法;第四,积极创新企业财务报表的编制方法,例如可以在企业财务报表编制的内容中增添经济运行情况、物价变动、货币时间价值以及通货膨胀等内容。

（二）注重非财务指标

财务指标大多只能反映历史数据和信息,如果要为公司未来发展提供方向就需要适当的引入非财务指标加以辅助,才能使得财务分析达到更加全面的效果。非财务指标大致包含以下几种:第一种是战略目标。战略目标,是对企业战略经营活动预期取得的主要成果的期望值。它具有计划性、全局性和长期性等特点。企业的战略目标是围绕企业宗旨的展开和具体化,具体表现为不同战略时期需要完成的总任务和实现的总目的,企业的经营模式与经营方向都需围绕这些

目的和任务展开,并利用各种分析手段在过程中不断的修正,使其最终目标得以达成。第二种是顾客指标。主要包括市场份额、客户保留率与新客户的开发率,以及客户满意度等。公司经营的最终目的是将产品销售给客户,因此分析客户指标有利于及时把控市场方向,提高产品质量,在顾客群中建立良好的信用值和口碑,才能长远发展。第三种是创新与学习指标。其中包含了对于新产品新工艺的创新和开发能力,以及员工的学习成长指标。常用的此类指标主要有新产品占销售的比例、员工满意度、员工的培训和技能,以及员工的创新性和信息系统的开发能力等。

（三）加强对财务人员的培训管理

财务人员的专业能力与财务报表分析质量息息相关,企业应加强对财务人员的培训管理,提高相关人员专业技能。同时,企业要建立各部门之间的沟通桥梁,确保信息快速准确地传递到财务人员手中,从而实现高质量财务报告分析。

（四）财务管理系统的创新,财务共享服务的拓展

房地产企业财务共享中心的建立主旨在于加强财务工作的开展质量,提高财务工作的效率,为企业的经营决策提供依据,从而保障项目综合效益。财务共享中心也能对财务资金进行全方位控制,将实际工作内容进行明确划分,保证各项工作都能够成为互相联系的个体。财务共享中心的建设需要秉承着集中化控制原则,针对资金核算与资金管理等进行统一管理,同时还要探索财务管理系统的创新路径,结合房地产企业的经营现状和 market 发展趋向等内在外在环境,明确房地产企业构建财务共享中心的当下需求,让财务共享中心能够契合企业的经营管理模式,避免相互脱节的现象。这也需要实现财务系统的升级,实现多方向的分析,对财务系统

改造方案进行调节,主要围绕系统的功能性、运作程序、性能等方面。现代房地产企业需要实现财务的综合性管理,这也离不开现代信息技术的支持,建立更加符合企业现实需求的财务信息系统平台,实现真正的财务信息和资源共享,以及财务信息的高效传递等,对此需要确保平台建设及运行的稳定性与标准性,满足企业各项业务管理的基本需求,为财务共享中心建设带来更为稳定的支持力,拓展财务共享中心的功能性和功能覆盖领域,为房地产企业的经营发展带来更高的经济效益。

(五) 完善财务报表分析方法,并与企业业务实际相结合

要将各种财务分析方法相互结合,融会贯通,其中最重要的一点便是要与企业的实际业务相结合。要做好财务分析,首先,要了解和把握国家政策、经济以及社会环境、行业动态、企业所处的生命周期等大的方向,才能帮助使用者规划和部署战略方向。其次,一个优秀的财务分析工作者一定要具备全局观,具备全局观就一定要懂业务,而不是仅局限于毛利率、周转率、增长率之类的报表浅层次的分析,需要寻找业务的驱动因素,建立核心业务KPI和财务数字的联系,最终将这种联系编辑成公式反映到财务分析报告中。最后,要深刻理解企业未来的一个产品以及市场定位,准确把握未来的主要发展方向,考虑接下来可能需要面对的来自外部的市场冲击和企业内部的改革阻力,在业务偏离航道时,灵活运用财务指标及时提示风险预警,把财务真正地融入业务当中去,为业务服务。

(六) 构建健全的财务内部控制体系

构建良好的内部审计机制,不断增强企业财务报表的规范性。聘请专

业的外部审计单位,加强内外部审计间的合作,不断增强财务报表信息的真实可靠性,充分将财务报表分析的价值发挥出来。

(七) 推动财务管理信息化建设

首先,信息化的财务管理过程中,已经成为企业未来发展的主要方向。当今社会已经全面进入到知识经济的时代当中,因此需要运用信息化的方式,帮助企业全面提升自身的竞争力。其次,财务管理的信息系统,本身是一个较为全面的集中化信息系统。因此,需要在信息化的系统建设过程中,整合起企业的各个部门,同时构建出一个财务管理信息机制,在这样的财务管理信息的机制运行中,要能够全面提升财务管理的认识程度。财务工作开展中,要进一步提升信息系统的宣传程度,进而提升工作人员的对于信息系统的认识程度。财务管理信息的建设过程中,为了保障信息系统运行情况,进一步提升财务人员的培训力度,保障提升自身的专业素质,发挥出相关财务管理的信息系统作用。最后,需要保障制定出一个完善的培训制度,以此在运行的过程中,充分保障信息系统可以发挥出应有的作用。为了保障该系统的稳定性,需要定期对系统进行升级处理,并基于不同的财务管理任务需求,进行升级以及改进,能够满足不同层级之间的实际需求。

(八) 采用多样化财务报表分析法

当前已经采用的财务报表分析法多种多样,由于每一种财务报表分析法都有着自身具备的缺陷和优点,因此要想通过财务报表信息得出对企业科学、合理的评价及分析,就要时刻以企业的财务报表分析为依据,采用切实可行的分析方法来完成企业财务

报表分析任务,也可能是采用一种分析比较方法,也有可能根据企业的实际需求采用组合式财务报表分析法,这样才能从全方位、多角度将经济运行动态、定量分析以及定性分析等相结合,不断促进企业财务报表质量的提升。

六、结束语

财务报表分析能够揭示企业的财务状况和经营成果和现金流量情况。但是,如果只是通过表面数据和简单的计算分析企业财务状况和运营情况那还是停留在财务报表分析的初期。加之房地产行业 and 适用会计政策的特殊性,高质量的财务分析应是通过数据分析看到企业运营中的问题并采取有效措施加以应对。为企业管理者提供有效的管理决策需求,为企业决策管理、经营预测、内部控制和绩效评价等工作提供参考依据。

参考文献:

- [1]崔志远.房地产行业财务报表分析方法研究[J].大众投资指南,2021(23):94-96.
- [2]赖光明.房地产行业财务报表分析方法研究[J].中国集体经济,2021(33):142-143.
- [3]陈玲.房地产行业财务报表分析方法应用问题研究[J].纳税,2021,15(23):65-66.
- [4]陈瑞.房地产行业财务报表分析方法研究[J].行政事业资产与财务,2021(12):82-83.
- [5]李小庚.房地产行业财务报表分析方法探讨[J].中国管理信息化,2021,24(10):14-15.
- [6]沈渝红.房地产行业财务报表分析方法探讨[J].今日财富,2019(13):135-136.

作者简介:

张丹,新疆兵团勘测设计院(集团)有限责任公司。