

房地产企业获利能力、偿债能力分析管见

于 凌

(天地源股份有限公司 西安 710075)

财务分析对促进企业经营管理具有不可或缺的作用。用于财务分析的指标较多,本文主要针对房地产企业获利能力、偿债能力指标的分析谈些看法。

一、获利能力指标分析

1. 总资产报酬率。该指标反映企业每一元总资产在一定会计期间内所能产生并获取的利润额情况,它主要用来判断企业总资产的息税前获利水平。

2. 净资产收益率。该指标表示企业每一元股东权益在一定会计期间内所能获取的净利润,直接反映企业股东的投资收益水平。

3. 销售净利率。该指标表示每元销售收入能为企业带来的净利润额,是衡量企业销售的获利水平指标。

另外,反映企业获利能力的基本指标还有销售毛利率、期间费用率与营业利润率等。销售毛利率为企业一定会计期间销售毛利与销售收入的比值,反映每一元销售收入能为企业带来的毛利金额。期间费用率为一定会计期间企业期间费用总额与销售收入的比值,反映为换取每一元销售收入企业所承担的期间费用。而营业利润率为企业在一定会计期间所获取的营业利润与营业收入的比值,反映每一元营业收入能为企业带来的营业利润额。

例如,20××年甲房地产公司总资产报酬率为5%,经分析对比,公司每一元总资产的获利能力指标为行业均值(7%)的71%;当年甲房地产公司净资产收益率为9%,每一元股东权益所能取得的投资收益为0.09元,净资产获利能力指标为行业均值(14%)的64%。同时,当年该公司的销售毛利率为26%,指标水平为行业均值(39%)的67%;营业利润率为11%,指标水平为行业均值(19%)的58%;期间费用率为9%,指标水平与行业均值(9%)相当。

在这种情况下,应进一步剖析该房地产公司销售毛利率形成差异的具体原因,重点关注其售价水平与同一区域的行业均值有无差异。另外,房产项目所处区域、地理位置特征以及项目成本中极其重要的土地价格是影响成本的重要因素,因此也要特别关注土地成本的差异,并以此判断单项成本差异主要来自土地成本差异还是建安成本差异,找出造成公司销售毛利率差异的主要原因。

二、偿债能力指标分析

1. 资产负债率。该指标反映企业目前自身经营水平翘动财务杠杆并获取企业财富与价值的水平,通过它可以对

企业最大融资空间作出判断。

承前例,甲房地产公司期末资产负债率为68%,较行业均值64%增加了4个百分点。从公司目前资产负债率指标来看,企业总负债的偿还能力尚不存在风险。

2. 流动比率。该指标反映企业的短期偿债能力,表示企业每一元流动负债有多少金额的流动资产可用来偿还。在财务分析中,一般认为生产企业合理的最低流动比率是2,这是因为流动资产中变现能力最差的存货金额约占流动资产总额的一半,剩下的流动性较大的流动资产至少应等于流动负债,这样企业的短期偿债能力才有保障。

承前例,20××年,甲房地产公司流动比率为1.7,较行业均值2降低了15%,公司流动负债的清偿能力低于最低合理值,并较行业均值差距较大。

3. 利息保障倍数。该指标主要用于反映企业息税前利润为所需支付债务利息的多少倍,用以验证企业对全部借款的付息能力,判断企业在持续借款的状态下是否会出现无法偿付借款利息的风险。但这个指标同时也可以反映企业在一定会计期间形成的息税前利润除支付利息外还有多少可以用于支付税金(指所得税)以及形成企业当期的净利润。

甲房地产公司利息保障倍数为2倍,为行业均值水平4倍的50%。20××年该公司息税前利润额约3亿元,支付利息1.5亿元,缴纳所得税0.4亿元,形成净利润1.1亿元。三项指标分别占到息税前利润总额的50%、13%和37%。

如果我们转换一个思路来分析,即按行业均值标准的利息保障倍数来计算,则甲房地产公司同样的利息支付总额应当由6亿元的息税前利润总额来承担,那么公司净利润就可达3.4亿元,这样付息、纳税以及净利润三项指标将分别为息税前利润总额的25%、19%和56%。

由此可见,该公司销售毛利方面对比行业均值存在一定的差距,导致公司运用财务杠杆翘动融资利益的能力较行业均值水平至少降低一半,企业同样规模融资额度所能产生的业绩贡献仅能达到行业均值水平的一半。

由上例,可以对甲房地产公司偿债能力作出如下评价:由于该公司获利能力等指标与行业均值出现负差,因而其运用财务杠杆翘动融资的获利能力会受到不利的影晌。在做企业财务分析时,可以联系前述指标,分析确定企业获利能力、偿债能力等方面对比行业均值是否存在差距,若有差距,应认真分析产生差距的原因,然后采取对策。○