



# 邵阳职业技术学院 毕业设计

产品设计	工艺设计	方案设计
		√

设计题目: 鹤壁天鹏煌朝置业有限公司融资问题分析

学生姓名: 莫倩倩

学 号: 201810300596

系 部: 财会工商系

专 业: 会计

班 级: 会计 1181

指导老师: 何群英

二零二一年六月一日

## 目 录

- 一、鹤壁天鹏置业公司融资现状
  - (一) 鹤壁天鹏置业公司企业简介
  - (二) 鹤壁天鹏置业公司的融资现状
    - 1. 欠缺对融资渠道的开发与创新
    - 2. 间接融资占比失衡
    - 3. 还款时间过于集中
- 二、鹤壁天鹏置业公司融资问题原因分析
  - (一) 宏观原因分析
    - 1. 针对企业融资的政府支持力度不大
    - 2. 融资规模较大导致风险管理难度系数上升
  - (二) 微观原因分析
    - 1. 相关工作人员财务水平不高
    - 2. 企业战略决策出现偏差
- 三、加强鹤壁天鹏置业公司融资能力的主要措施
  - (一) 积极开创新的企业融资模式
    - 1. 利用海外基金拓宽企业融资渠道
    - 2. 私募方式充实企业资金来源
  - (二) 科学安排企业融资结构
    - 1. 降低间接融资比例
    - 2. 改善企业债务结构
  - (三) 建立完善的企业融资风险监控机制
    - 1. 完善企业融资风险监控体制
    - 2. 制定科学合理的风险应对措施
  - (四) 调整企业财务杠杆

参考文献

# 鹤壁天鹏煌朝置业有限公司融资问题分析

**【摘要】**随着改革开放政策的实施，国内置业企业遍地开花，并迅速获得极大发展。健全的金融市场和资本市场是保证企业发展的根本基础，而对于鹤壁天鹏煌朝置业有限公司来说，其融资决策的正确与否对其今后发展起到决定性的作用。当前国家政策导致置业企业在进行银行融资时的难度逐渐加大，因此为了该行业企业进一步发展和壮大，对其融资渠道进行更新和完善，拓宽融资方式成为当前我国政府及相关单位和企业需要解决中的重点问题。文本以鹤壁天鹏煌朝置业有限公司为研究对象，对其融资过程中存在的问题及成因进行了深入的分析，并给出了对应的解决意见，希望能够为其未来发展及融资提供一定的参考意见。

**【关键词】**鹤壁天鹏；融资决策；融资问题；融资渠道

## 引言

2009年，央行与我国国家建设部召开联合会议，本次会议中指出：未来一段时间内，我国房地产行业中的主要融资手段是银行贷款，并且融资渠道较为单一，将会对房地产行业未来的发展产生一定的负面影响。为了促进房地产行业进一步发展，拓展其融资渠道成为将来其发展的重点所在。2011年，我国城市人口反超农村人口，且将会以每年1500万农村人口转化为城市人口的速度持续上升。在此背景下，我国的住房需求量将会持续增长，为了满足这部分人口的住房需求，国家政府对房地产行业的发展给予了大力支持。在对鹤壁天鹏煌朝置业有限公司进行调查后发现，截止到2019年，该置业企业的融资情况不甚理想，由于国内直接融资方式发展的滞后导致其间接融资比例过大，此外该企业还存在融资结构不合理等问题，融资风险管理体系不健全等问题，以上问题严重限制了鹤壁天鹏煌朝置业有限公司的发展和进步，对其市场竞争力也产生了负面影响，同时也在一定程度上造成其企业在建项目的进程缓慢，甚至还可能引发其生存危机。

## 一、鹤壁天鹏置业公司融资现状

### （一）鹤壁天鹏置业公司简介

鹤壁天鹏煌朝置业有限公司成立于2007年，其目前的注册资金为2018万元。目前，该置业公司属于独资经营的状态，房地产开发企业资质证书为四级，其主要经营范围是房地产开发、土地整理及房屋租赁等。目前，该公司员工数量在50人左右，其所承建的项目主要分布在河南省内，其主要项目主要是房地产建设项目，2020年，该企业正

在开发的项目主要有天鹏御景和天鹏晟景，其投资规模均在千万元以上。经过多年的经营，目前该企业的总体发展还算顺利，但是在 2014-2019 年间，该企业曾出现了 5 次司法纠纷，导致其自身社会形象受到了严重的损害。此外，还在 2017 年卷入了违法建设案件中，被当地司法行政机关给予了相应的行政处罚。

## （二）鹤壁天鹏置业公司的融资现状

### 1. 欠缺对融资渠道的开发与创新

在对鹤壁天鹏煌朝置业有限公司的融资总体情况进行了解够发展，截止到目前为止，该置业企业所使用的主要融资方式为预收账款和银行金融融资。由下表中的数据可知，该企业当前通过银行贷款途径获取到的融资规模大于在 1080 万左右，占据总融资规模的 36%左右，另外还有 30%左右的预售房款，此部分资金规模在 900 万左右，以上两种融资方式占据企业整体融资规模的 60%以上，而其余资金多数为债权融资、企业自有资金等融资方式获取，除此之外并不存在使用其他融资方式实现资金的筹集，此可知鹤壁天鹏煌朝置业有限公司的融资方式较为单一，缺乏创新，其结构安全系数也存在一定的问题。但是就置业企业来说，不管是从事房地产项目的开发，还是土地资源的整理都需要进行大量的资金投入，且其资金周转期相较于其他行业更长，一般情况下在 2 年以上。

表 1 鹤壁天鹏煌朝置业有限公司融资构成及其占比

融资类型	融资规模（万元）	占比（%）
银行贷款	1080	36
预收房款	900	30
债权融资	600	20
其他	420	14

### 2. 间接融资占比失衡

从鹤壁天鹏煌朝置业有限公司的融资方式中可以反应出其当前的间接融资规模较大，由上文中的额数据，可以知道该企业的间接融资占比已经超过整体融资规模的 70%，高达 2100 万元；而通过直接融资方式获取的资金规模仅占据了其融资整体规模的 30%，也就是 900 万元左右，这也就意味着企业的外债负担过重。从总体情况来看，鹤壁天鹏煌朝置业有限公司所处的房地产市场发展还存在一定的限制因素，且其在进行融资时只能暂时通过银行贷款等间接融资方式来解决，且此种情况将会持续存在未来几年中。当地产业行业过分依赖于银行贷款等间接融资方式主要是由其行业性质及其企业内资金流动

方式决定的[6]。从国家层面来讲，当前由于国家政策及商业银行的放款要求，房地产企业在银行贷款中的地位较为突出，这也是导致企业置业间接融资占比较高的主要原因，同时在一定程度上限制了置业企业的直接融资，此外间接融资占比过高可能还会导致企业在未来面临不可预测的金融风险，由此债权人及银行的经济风险导致企业承受较为严重的外债。

表 2 鹤壁天鹏皇朝置业有限公司直接融资与间接融资占比

直接融资	间接融资		
预收房款	银行贷款	债权融资	其他
900 万元	1080	600	420
30%	36%	20%	14%
合计	合计		
30%	70%		

### 3、还款时间过于集中

由于鹤壁天鹏皇朝置业有限公司在进行资金筹集时多使用的是间接融资的方式，由此导致企业自身的外债数额较大，对其产生了较为严重的资金压力，于此同时在制定融资计划时并未对融资的还款时间进行合理的安排与规划，导致企业在未来经营过程中出现了还款时间过于集中的问题。经过调查可知，该企业当前第 1 个季度中的还款数额在 1800 万元，占据了整体还款金额的 60%，第 2 季度还款金额为 500 万元，占比为 16.6%，第 3 季度还款金额为 400 万元，占比 13.3%，第 4 季度还款金额为 300 万元，占比为 10%。对于置业企业来说，其日常经营中所需要的资金数量就较为巨大，用以维持企业在建项目的正常进度，同时还要保证企业员工的正常工资及福利等项目开支，因此如果在某一段时间内，将企业资金集中用于还款将会严重威胁到企业的正常运转，但是，若企业不能及时还款则对企业的信用及银行征信资质评级等方面产生负面影响，对其今后的融资和发展较为不利。综上所述，在融资计划里未能合理安排还款时间对企业的发展和资金都将会产生较为严重的不利影响。

表 3 鹤壁天鹏皇朝置业有限公司还款时间 单位：万元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
资金数额	1800	500	400	300
占比 (%)	60	16.6	13.3	10

## 二、鹤壁天鹏置业公司融资问题原因分析

### (一) 宏观原因分析

#### 1. 针对企业融资的政府支持力度不大

从目前的国家政策来看，房地产企业想要进行融资渠道的创新与拓展还缺乏一定的政策基础。就直接融资来说，若在当前国家政策下，房地产企业想要进行直接融资，那么就必须要按照其法律及相关管理制度的规定，首先完成前期繁琐的资料准备工作及必要的手续流程，而以上工作将会耗用较长时间，可能导致企业错过最佳的资金使用时间。而银行融资方式更加适用于当前的房地产行业发展情况及政策，所需要的时间较短，能够及时满足企业的资金需要。其次，对于何必天鹏煌朝置业有限公司来说，其进行外部融资最直接的阻力就是国内当前的证券法律体制问题。我国目前所实行的证券法律体系对房地产行业不太友好，同时也存在一定的局限性。由此可知，想要促进置业企业融资渠道的发展与创新，其重要的基础就是完善国内现行的法律体系及相关管理制度，以提高现有的融资渠道利用率，同时促进金融市场与置业市场的充分结合。

我国法律法规数量对比情况表

名称	数量
行政法规	5497
司法解释	3970
军事规章	5879
融资相关法规	2773

## 2、融资规模较大导致风险管理难度系数上升

对于置业企业来说，由于其行业性质及所承接的项目资金需求量，导致其融资规模较大，且手续较为繁杂，由此对于此笔资金管理工作的难度也相应的增加。首先，大笔的资金流入流出需要进行精准的统计和管理，其次，资金使用项目繁多，不仅需要维持企业自身的日常开销，还要保证项目工程的正常进度开支以及工人工资，若不能及时正确的对资金进行分配和管理必将对企业的正常运行与项目进度产生较为明显得影响，严重时将会引发企业的财务风险。置业企业相较于其他行业企业明显得不同之处在于，置业企业的资金使用重点在项目开发与建设过程中，且通常情况下所涉及到的金额较大，由此导致在风险管理工作中一旦发生任何失误都将会对企业产生较大的影响，同时由于其所涉及到的金额较大，因此其所涉及到的风险系数也将有所增大。

### （二）微观原因分析

#### 1. 相关工作人员财务水平不高

对于融资还款时间安排的不合理归根到底是由于企业相关工作人员专业技术水平与管理意识存在问题。在对鹤壁天鹏煌朝置业有限公司的财务管理人员情况进行调查后发现，该企业中的部分财务管理人员身兼数职，不仅要对企业内的融资管理及风险控制体系复杂，还要承担一部分的其他财务管理工作，由此导致其工作压力较大，不能全身心的投入到企业融资管理过程中去，由此导致企业融资的还款时间出现问题，对企业造成了严重的资金压力。此外，部分工作人员对于融资的管理意识存在问题，单纯的认为自己的本职工作就是根据上级领导的指示制定与之对应的融资计划，而未对融资时间进行仔细的规划与安排，由此导致企业在进行完几次融资之后的还款时间出现冲突，同时存在过于集中的问题，而随着今后融资次数的增长，此为题将会更加的突出、明显，同时企业的资金压力将会进一步增大。

表 4 我国企业财务工作人员情况统计与鹤壁天鹏置业财务人员专业素质水平对比

	我国企业平均水平	鹤壁天鹏置业财务人员
学历情况	本科学历以上 16.59%，大专学历 70.12%	本科学历以上 0%，大专以上 70%
职称评级	23%从业人员拥有中高级以上职称	15%获取中高级职称
2年内参加培训人员占比	32.6%	20%
专职会计占比	37.8%	20%

数据来源：网络

## 2. 企业战略决策出现偏差

在鹤壁天鹏煌朝置业有限公司发展过程中，由于在发展初始阶段企业资产不足，缺乏足够的抵押担保物，因此在此阶段中企业发展资金来源于民间借款业务，而这种方式下所产生的利息等不能进行税金的抵扣，由此导致企业资金成本较高。但是企业经过一段时间的发展后实现了利益的获取，但是由于管理者的战略决策出现偏差，导致这部分资金没有及时的进行债务清偿工作，而是用来进一步扩大公司规模，由此形成了较为严重的恶性循环，新的债务只能通过各种融资方式得来的资金进行偿还，由此导致企业被迫进行了多次融资。此外，管理者在整体战略上也出现了严重偏差，不重视企业人才的培养和吸引，导致部分核心人员由于种种原因辞职，给企业带来了严重的损失，而随着时间的推移，管理层虽然意识到当前战略决策的错误，但是也没有制定行之有效的修正办法。

## 三、加强鹤壁天鹏置业公司融资能力的主要措施

### (一) 积极开创新的企业融资模式

#### 1. 利用海外基金拓宽企业融资渠道

随着国际经济往来的日益密切，地产基金成为我国置业企业新的资金来源地和融资渠道，严格来说，房地产企业充分合理的利用海外地产基金，能够帮助其有效降低自身外债规模，因此使用海外地产基金，在一定程度上解决了房地产企业负债过大的问题。与此同时，海外地产基金的进入可以帮助国内市场获取大量的流动资金，不仅扩充了国内资本市场，也实现了国际间的金融贸易往来，提高了我国经济与其他国家经济交往密切程度。

## **2. 私募方式充实企业资金来源**

可以使用私募方式进行资金的筹集，虽然私募方式所产生资金管理较难，但是对于房地产行业来说其通过公募方式获取资金显然存在一定难度，通过公募方式实现融资所付出的成本要高于私募方式，由此为了降低企业负债，私募成为一条具有一定实践价值得资金吸引方式，应该被众多房地产企业管理者认识和利用。

### **(二) 科学安排企业融资结构**

#### **1. 降低间接融资比例**

对于鹤壁天鹏煌朝置业有限公司来说，应该及时对融资结构进行调整，尽量降低间接融资占比，其实现降低企业整体负债的目的。在企业运行过程中，过重的负债可能导致企业出现债务偿还风险。尤其是对于置业开发企业来说，其日常所需要的资金数额较大，且资金的回笼周期也较长，导致其一旦进行融资后可能很长时间没有资金进项，而始终处于支出的状态，严重增加了企业的资金危机。尤其是在项目建筑过程中，置业企业很难获取资金回报，由此，科学安排企业融资，成为房地产企业管理者应重点关心的问题。优化企业融资结构应加强企业对负债率的认识和掌控程度上，尽量摒弃原来的高风险高收益理念。

#### **2. 改善企业债务结构**

近年来，随着国家政策的放宽，导致置业企业大都处于高负债的经营状态中，但是此种模式下，企业一旦生风吹草动将会变得不堪一击，而多数房地产企业为了获得高收益回报，也不惜貌似风险。因此为了避免发生类似情况，鹤壁天鹏煌朝置业有限公司应根据自身情况，最大程度的降低发生偿债风险的可能性。企业可以从改变融资结构入手，降低间接融资使用次数和规模，同时引入一定规模的直接融资资金对其进行补充和替换可以通过股权转让或者其他形式的债权转移等形式来实现此目的。随着企业的不断发展和壮大，其融资结构也应随当前的市场情况进行不断的调整 and 变化，由此保证房地产企业获取到更多的利益，进而提升自身市场竞争力。

### **(二) 建立完善的企业融资风险监控机制**

#### **1. 完善企业融资风险监控体制**

为了应对企业融资风险，要建立起完善的融资风险监控体制，同时制定对应的风险预警系统，保证企业在运行过程中能够对可能存在或发生的风险制定应对的解决措施。在进行融资风险管理时，不应只将其放到风险发生之后，更重要的是对于风险的防范和控制[14]。由此，房地产开发企业的首要任务是建立风险预警机制。在建立预警机构时应重视信息的收集和分析工作，要保证所收集到信息的准确性和真实性，同时对风险指标进行严密的监控，一旦发生指标达到临界值就应该理解准备应对措施，尽早化解预警信息，由此实现对风险的管理和控制。

## 2. 制定科学合理的风险应对措施

风险防控体系的主要目的是帮助企业抵抗风险，因此还要制定在风险发生时的较为完善的应对措施。应针对不同类型的风险制定相应的应对措施，以保障期更有针对性，在化解风险方面能够取得更好效果。在设定管理目标时，应建立系统化的管理体系，不能仅凭单一的指标就下定结论，而应该较为全面的对企业整体运行情况进行分析，进而得出风险可能造成损失的大小，进而制定有针对性的措施，此外，还需要注意的是不能对风险进行简单的定性和分类，而是要结合当时的实际情况，对全局进行综合考虑后，在进行风险应对措施的制定。

### （三）调整企业财务杠杆

由于在高负债的运行状态下，企业的财务杠杆也较高，这也就意味着企业偿债能力处于低水平状态中。企业所运行的多数资金是通过融资或其他方式获取的，对应的，企业此时抵抗风险的能力就相对较低。为了保证企业在今后的发展中更加安全，企业管理者应适当降低企业财务杠杆，充分利用现有资金实现利益最大化。此外也还要注意，在进行项目开发和管理的应充分结合企业当前的资金实力及现金持有量，进而调整战略方针，避免由于盲目壮大而导致的企业经营风险的发生。还要对企业的资产进行优化配置，以实现资产的最大化利用，尽量减少浪费，同时也在一定程度上减轻企业的负债规模，尽量降低企业负债风险的发生。在随后的发展中，企业管理者可根据实际情况随时对企业财务杠杆进行加大或缩小，以适应当时企业的发展情况，保证企业能够获取到充足的资金基础。

### 总结

鹤壁天鹏煌朝置业有限公司在融资过程中出现了间接融资比重过大的问题，导致其负债规模较大，导致其在未来发展过程中受到了严重的限制，此外其还款时间过于集中，企业还进行了被动融资等等一系列问题，以上融资问题的出现归根究底是企业对于融资的认识程度不够，财务管理水平较低，为了促进该企业的进一步发展，本文针对其

存在的问题给出了对应的意见。为了未来的发展中，我国置业企业想要摆脱间接融资比重过大的问题，其主要当时就是进行融资方式的创新，加强置业行业与金融市场的联系，进而为房地产企业争取到更多的资金来源方式。

### 参考文献

- [1] 李沐. 我国中小企业资产证券化融资研究[J]. 商场现代化, 2016(29):213-214.
- [2] 杨敢, 李小波, 向凌云. 决胜融资 中小企业融资与成长[M]. 北京: 中国财富出版社, 2017: 94-101.
- [3] 王长青. QD 银行中小企业联保贷款风险研究[D]. 济南: 山东财经大学 MBA 学院, 2017.
- [4] 邓成虎, 张代刚, 胡修林. 有效信贷需求不足与中小企业融资对策研究——以荆门市为例[J]. 武汉金融, 2018(10):80-83.
- [5] 付桂存. 中小企业股权众筹风险及防范[J]. 合作经济与科技, 2018(23):40-42.
- [6] 秦笑. 奖励众筹融资成功影响因素的实证分析[J]. 湖北经济学院学报(人文社会科学版), 2018, 15(12):43-46.
- [7] 石烁婷. 浅谈互联网金融与商业银行融合的中小企业融资[J]. 全国流通经济, 2019(19):157-158.