

邵阳职业技术学院

毕业设计说明书

产品设计	工艺设计	方案设计
		√

设计题目: 湖南日泰房地产开发有限公司资金管理
优化方案

学生姓名: 邓丽华

学 号: 201810300776

系 部: 财会工商系

专 业: 会计

班 级: 会计 1183 班

指导老师: 王榕

2021 年 5 月 30 日

目 录

一、湖南日泰房地产开发有限公司简介.....	3
二、湖南日泰房地产开发有限公司筹资管理分析.....	3
(一) 融资渠道单一.....	3
(二) 资产负债率高, 负债结构不合理.....	4
(三) 营运能力较差.....	5
三、湖南日泰房地产开发有限公司投资管理分析.....	6
(一) 投资决策分析过于简单, 缺乏合理性.....	6
(二) 投资收益率下降.....	7
四、湖南日泰房地产开发有限公司资金管理优化建议.....	7
(一) 制定合理的融资方案.....	7
(二) 科学进行投资决策.....	8
(三) 加强资金风险控制意识.....	8
(四) 建立完善资金预算管理.....	8
参考文献.....	10
致谢.....	10

湖南日泰房地产开发有限公司资金管理优化方案

【摘要】企业需要加强资金管理，采用科学的管理方法，降低资金使用成本，提高资金的利用率，并对资金在企业生产经营中的使用情况进行监督管理。本文以湖南日泰房地产开发有限公司为例，分析其资金管理存在的问题，并提出优化建议，加强和优化公司的资金管理，以有效改善公司的资金管理。

【关键词】资金管理 优化 投资

一、湖南日泰房地产开发有限公司简介

湖南日泰房地产开发有限公司成立于 2007 年，注册资金 1 亿元，是具有独立法人资格的二级房地产开发企业。主要从事房地产开发经营和物业管理服务。公司现有员工 200 人，人员综合素质高，专业能力强，具有较高的凝聚力和向心力。公司拥有雄厚的资金和技术力量，并拥有一批高素质的房地产开发和管理专业人才，在规划设计、施工管理、营销等方面具备全程开发能力，可独立承担大中型住宅社区和公共设施的开发建设。通过不懈的努力，公司形成了以房地产开发、物业服务、园林绿化设备租赁为形式的新的产业链。

二、湖南日泰房地产开发有限公司筹资管理分析

（一）融资渠道单一

房地产行业资金需求量大，财务杠杆大，自有资金的占比小，通常需要金融机构特别是银行提供资金支持。我国房地产市场金融创新较低，缺乏长期稳定的资金渠道。日泰房地产公司主要资金来源渠道为股东投入资金、销售回款、承建单位垫资和金融机构提供借款，日泰房地产公司筹资方式方面比较单一，未来的发展过程中极有可能受到资金匮乏的状况。房地产企业向银行融资主要包含项目开发贷和销售环节客户的按揭贷款。日泰房地产公司的总借款中有 80%以上是依靠银行和小额信贷公司，体现了其对银行和小额信贷公司的高度依赖性，2018 年至 2020 年期间资产负债率逐年升高，同时也加大了公司未来的偿债风险。过度依赖银行和小额信贷公司借款，如果信贷政策缩紧，提高了贷款利率，降

低贷款规模，资金紧张会产生筹资风险。

（二）资产负债率高，负债结构不合理

1. 资产负债率高

（1）日泰房地产公司 2018-2020 年长期偿债能力分析

表 2-1 日泰房地产公司 2018-2020 年长期偿债能力指标

项目	2018 年	2019 年	2020 年
产权比率	77.70%	80.54%	83.98%
产权比率行业平均水平	74.48%	78.53%	81.24%
资产负债率	85%	88%	89%
资产负债率行业平均水平	70%	70%	69.50%

从表中 2-1 可以看出，日泰企业近三年的产权比率呈上升的趋势，高于行业平均水平，说明了企业借入资产即自有资产对其企业承受偿债风险能力是比较弱的，企业财务风险时偿债能力增大大，但也符合房地产行业的特征，即产权比率越高意味着债权人偿还不上债务承担的能力越弱。日泰房地产公司资产负债率在 2018 年到 2020 年期间都是呈现递增的趋势，三年的平均值高达 87%。房地产行业的平均资产负债率为 69.83%，日泰房地产公司三年的负债水平高于行业的平均水平，这意味着日泰房地产公司未来的偿债压力较大。房地产企业倾向于利用财务杠杠来扩大经营规模，但需保持合适的负债比率，资产负债率过高，会增加财务风险，进而带来财务杠杠的负面影响。

（2）日泰房地产公司 2018-2020 年短期偿债能力分析

表 2-2 日泰房地产公司 2018-2020 年短期偿债能力指标

项目	2018 年	2019 年	2020 年
流动比率	1.64	1.63	1.62
流动比率行业平均水平	1.63	1.64	1.63
速动比率	0.29	0.28	0.25
速动比率行业平均水平	0.65	0.67	0.64

统计日泰公司的流动比率和速动比率两个主要的短期偿债指标，并将其分别与行业平

均水平比较（如表 2-2 所示）。我们可以看出，2018 年至 2020 年流动比率与行业平均水平基本持平，较为正常。但行业平均速动比率将保持在 0.65 左右，而日泰房地产公司速动比率连续三年都小于 0.3，比行业平均水平要低，且有下降的趋势。这说明在此期间日泰房地产公司流动资产中能在较短时间变成现金的资产较少，存货占流动资产比例较大。企业在短期进行还款的能力有限且在逐渐变弱，这说明短期偿债能力可能不足，企业资金链风险较大，可能面临更大的即时偿债风险。

2. 负债结构不合理

负债期限结构是指企业长期借款和短期借款分别占总借款的比例。筹资风险也包含债务期限不合理，例如，项目开发周期较长而对应的债务期限却无法覆盖整个开发周期，短期债务到期，长期投资又未收回，企业可能存在缺乏充足的流动资金去支付到期债务的情况。企业短期贷款比例越高，需要在一年内偿还的债务占总债务的比例就越高，融资风险进一步加大。下表显示了日泰房地产公司负债的期限结构。

表 2-2 日泰房地产公司 2018-2020 年借款结构统计表

项目	2018 年	2019 年	2020 年
长期借款/总借款	36%	38.90%	40%
短期借款/总借款	64%	61.10%	60%

与长期债务相比，短期债务的融资成本相对较低，而且更容易获得。从表 2-2 可以发现，日泰房地产公司的负债结构中短期借款的比重比较大，2018 年到 2020 年的平均值达到了 61.7%，而日泰房地产公司项目开发的平均周期在 3 年以上，筹资结构与项目开发周期不匹配，经常出现短期借款到期而项目还未完工，只能借用其他项目的资金去支付已到期的短期债务。这样还需再筹措资金填补需求缺口，加大融资难度。公司的资金规划不合理，短期偿债风险较大，如果出现流动资金周转困难，到期的短期债务无法正常偿还将影响整个公司的运营。

（三）营运能力较差

根据日泰公司 2018-2020 年的财务报表数据，对主要经营能力指标进行分析，并与行业平均水平进行对比。具体数据见表 2-3。

表 2-3 日泰房地产公司运营能力指标统计

项目	2018 年	2019 年	2020 年
存货周转率	0.20	0.25	0.22
应收账款周转率	23.21	20.1	18.8
总资产周转率	0.2	0.22	0.21

从表 2-3 可以看出，日泰房地产公司的存货周转率和应收账款周转率均低于行业平均水平。近年来，公司对市场认识不足，盲目开发和积累土地。随着原材料、开发项目和在建库存的增加，公司的流动资产质量下降，公司大部分资金缺乏流动性，导致库存变动缓慢，库存不断增加，库存增加超过了业务销售的增长。造成了公司财务运营水平的下降。据调查，日泰公司加强了对应收账款的管理和回收。应收账款金额略有下降，应收账款周转率低于行业平均水平，说明管理效果不佳。日泰的存货周转率和应收账款周转率影响着总资产周转率。日泰的存货周转率和应收账款周转率加大了资金回笼压力，降低了营运资金的运营能力，阻碍了公司资产的正常流动。

三、湖南日泰房地产开发有限公司投资管理分析

投资被认为是提高公司效率最直接的方式。企业通过筹集资金投资相应的项目和行业来获取利润。企业融资、投资和盈利能力的循环过程促进了企业的发展。在过去的几年里，日泰房地产公司投入了大量的资金，测试了很多项目的开发，但是在投资管理方面仍然面临很多问题。

（一）投资决策分析过于简单，缺乏合理性

房地产行业的平均利润率高于其他大多数行业，但高回报意味着高风险。然而，一些房地产开发公司并没有意识到高回报背后的高风险。缺乏科学、客观、合理的投资分析。日泰地产没有投入足够的资金来改善和完善项目的发展，也缺乏对项目市场的发展、资金周转和融资需求进行分析。这些都会对企业的经营产生负面影响。

2017 年，日泰以 2.1 亿元竞拍获得某地块，并计划在拍卖的土地上建设中高端房地产。经过对当地实际情况的调查和分析，日泰公司认为当地的经济水平比较发达。此处房产的目标客户是中高端消费者，可以在一年的预售期内回笼 50%以上的资金。然而，预售情况

并不理想，仅达到预期的 30%。由于缺乏资金，这个项目难以继续下去。管理层讨论并确定日泰采取向商业银行获得贷款，以缓解资金不足的压力。但由于公司资金不足，预售效果差，融资难度加大，公司陷入借债、偿债的恶性循环。日泰公司在项目前期投资分析中缺乏科学合理的分析，对售前情况过于乐观，阻碍了资金的回收，产生了较高的利息成本。

（二）投资收益率下降

日泰房地产公司当年毛利率、纯利率统计数据及与行业平均水平的对比如表 3-1 所示。2018 年至 2020 年，日泰的毛利率低于行业平均水平。2018 年和 2019 年的净利润率略高于行业平均水平，但 2020 年的毛利率和净利润率明显低于行业平均水平。可以看出，日泰地产的投资回报水平相对较低，在行业内呈下降趋势。日泰公司的投资没有得到合理的回报，投资管理存在一定的缺陷，亟待改进。

表 3-1 日泰房地产公司毛利率和净利率统计

项目	2018 年	2019 年	2020 年
毛利率	0.197	0.228	0.185
净利率	0.151	0.142	0.082

四、湖南日泰房地产开发有限公司资金管理优化建议

（一）制定合理的融资方案

房地产公司应在项目开发建设初期，根据自身的判断和规划，结合具体项目的资金需求，制定合理有效的融资方案。具体措施包括以下几个方面：第一，公司应根据外部融资环境，特别是政府近期发布的宏观调控政策，对未来融资方向做出适当的预测。其次，根据具体开发项目或房地产的特点，对具体问题进行分析，如所需资金数额、具体融资渠道、后期收入状况以及预售能否达到预期效果等。根据项目本身的特点和不同融资方式的特点，相应调整融资结构和融资金额，制定有针对性、灵活、可行、有效的融资方案。

（二）科学进行投资决策

企业在资本投资上必须谨慎，不能盲目。对于长期投资，必须从长远的战略角度出发，力争为企业发展战略服务。对于短期投资，企业必须根据市场需求调整投资方向。对投资项目的可行性进行科学分析和研究，实时监督管理投资项目的进度和资金流动情况，进行评估和反馈，以达到提高公司资金利用率的目的。一是建立投资论证制度。专门设立了投资示范机构，聘请知名专家在项目投资前进行研究论证，通过科学研究和示范，确定项目的价值和作用，使企业能够大胆、有信心地投资。二是建立监督评估体系。企业应建立专门的管理部门，对项目进度进行监督和管理，对项目风险进行评估，实现项目质量验收是否达到预期目标，最重要的是为企业制定一个好的投资计划。第三，加强财务部门的管理。财务部门必须有专职人员负责投资项目的资金流动，并必须实时跟踪。掌握项目周期时间、投资额、预期回报和回收期等信息，为企业节省更多的财务成本。

（三）加强资金风险控制意识

资金风险无处不在，潜伏在公司生产经营活动的各个阶段和各个环节。在目前的房地产公司管理中，资金管理是一项系统工程，贯穿于公司所有的经营活动。企业应当全员参与，树立和加强资本风险控制意识。企业管理层应充分认识到加强资金风险控制的重要性。在提高全体员工风险防范意识的基础上，资本管理不仅要提升到公司的战略层面，更要落实到具体工作的各个方面，提升企业抵御资本风险的能力。

（四）建立完善资金预算管理

房地产企业资本管理最重要的管理基础是资本预算的编制和实施。房地产公司的预算必须根据开发项目的开发周期、开发进度、销售点和售前点进行估算，从而合理分配资金。除了预算，房地产公司还必须注意预算的执行。预算编制完成后，需要对预算目标和具体预算进行细分。采取措施明确预算审批流程，提高所有员工的预算意识，并实施预算。在项目开发过程中，必须对预算执行情况进行跟踪管理，责任到人、指标到人、考核到人。进行监督以确保每个项目预算的执行到位。建立适用于企业的有效资本预算执行制度，使企业的资本预算与实际成本相匹配，使资本收支与开发销售进度相协调，确保企业资本

的合理运作，控制企业资本的发展趋势，对企业实施有效措施和高效管理。这样才能为房地产企业的项目对接做好资金准备，保证房地产企业的可持续发展。

参考文献

- [1]梁莉. 房产开发企业负债经营的风险与对策分析[J]. 现代商贸工业, 2019, 40(22):101-102
- [2]徐闽. 新形势下房地产企业优化财务管理机制浅析[J]. 财会学习, 2018, (35):21+23
- [3]张媛. 房地产企业营运资金管理存在的问题及对策——以 J 日泰集团为例[J]. 内蒙古科技与经济, 2018(21):44-46.
- [4]张瑞坤. 房地产企业资金管理问题探讨[J]. 时代经贸, 2019(36).
- [5]古强. 中小房地产企业资金管理优化探析[J]. 纳税, 2019(33).
- [6]陈辉. 房地产企业资金管理研究[J]. 中国市场, 2019(31)
- [7]甘小武, 甘新武. 论房地产企业资金链断裂风险及防范——基于 A 集团的案例分析 [J] . 财政监督, 2018(20):99-103.
- [8]张启伟. 浅析房地产企业资金管理存在的问题及对策 [J] . 纳税, 2018, 12(36):233-234.
- [9]古强. 中小房地产企业资金管理优化探析 [J] . 纳税, 2019 (33) .
- [10]陈辉. 房地产企业资金管理研究 [J] . 中国市场, 2019 (31) .

致谢

首先,我要感谢我的导师。在老师的严格指导和关心下,我完成了从选题、结构编排、文字处理到最终定稿的整个过程。在毕业设计的撰写过程中,导师对我遇到的困难和疑问给予了及时悉心的指导,并提出了许多有益的改进建议,投入了大量的精力,使我受益匪浅。在这里,向导师表示深深的谢意和崇高的敬意。

我要特别感谢我的父母,是你们教导我做人,引导我前进。我成长的每一步都伴随着你们的关怀和祝福。