

企业偿债能力研究—以万科地产为例

肖银萍

广西财经学院, 中国·广西 南宁 530000

【摘要】在公司地产业务经营中, 资产负债率高始终都是构成公司资金来源中的一个主要组成部分, 高资产负债率也似乎是已初步形成公司地产业务经营的另一个特征。但是高负债率的背后则是公司自身承受到了的一笔很大的财政风险。

本文以万科地产为研究对象, 首次了解了偿债能力的相关理论, 其次通过研究文献, 知道了偿债能力的影响因素, 为本文的研究提供了一定的理论基础, 最后通过分析, 发现了万科地产短期偿债能力和长期偿债能力存在的问题, 有针对性提出提高万科地产偿债能力的解决方案。

【关键词】财务风险; 偿债能力

Research on Enterprise Debt Service Capability - Taking Vanke Real Estate as an Example

Yinping Xiao

Guangxi University of Finance and Economics Nanning 530000

[Abstract] In the operation of a company's real estate business, a high debt to asset ratio has always been a major component of the company's funding source, and a high debt to asset ratio seems to be another characteristic that has initially formed the company's real estate business operation. But behind the high debt ratio is a significant financial risk borne by the company itself.

This article takes Vanke Real Estate as the research object, and for the first time understands the relevant theories of solvency. Secondly, through studying literature, the influencing factors of solvency are known, providing a certain theoretical basis for this study. Finally, through analysis, the problems of Vanke Real Estate's short-term and long-term solvency are discovered, and targeted solutions are proposed to improve Vanke Real Estate's solvency.

[Keywords] financial risk; Debt paying ability

1 研究背景

目前, 虽然说我国的市场经济体制不断完善, 但是, 对于企业而言, 仍然有很大的制约存在, 造成制约的不仅有外部环境还有内部条件的存在。在市场竞争中, 同行企业间的竞争非常激烈, 对于企业而言, 想要立足于市场中, 那么就需要有足够的资金作为支撑。那么对于企业偿债能力的研究就显得至关重要了, 通过分析企业的偿债能力, 这样不仅能够间接地提高企业的获利能力而且还可以分析企业的财务状况是否良好, 从而可以激发企业员工的工作效率。

2 万科地产偿债能力存在的问题

2.1 流动比率

流动比率是指企业的流动资产总额和企业流动的负债总

额的比率, 即企业流动比率=企业流动资产总额/企业流动的负债。

表3.1 万科地产2018-2020年流动比率分析

项目	2018年	2019年	2020年
流动资产 (亿元)	12950.72	14389.89	15473.87
流动负债 (亿元)	11219.14	12726.10	13174.93
流动比率 (%)	1.15	1.13	1.17

数据来源: 巨潮资讯网

一般认为流动比率应当在2比较合适, 根据表3.1数据可知, 在2018-2020年的流动比率分别为1.15、1.13、1.17, 从这三年数据来看, 万科地产的流动比率显然是远低于2这一平均水平的, 这就表明万科地产的短期偿债能力较弱,

并且与2018年相比2019年，流动比率有所下降，说明万科地产存在一定的违反约定的风险。但相比2019年，2020年的流动比率有所上升，说明偿债能力有一定的提高，但幅度不是很大。万科地产近三年的流动比率都低于2，这同时也表明了万科地产的流动资产在其短期流动债务清偿期满之前，能够快速变现但用于短期偿付流动债务时的流动资产并不十分充足，使得未来万科地产将存在着相当大的现金压力可用来短期偿付流动负债。

2.2速动比率

速动比率是指速动资产与流动总负债的比率，即速动比率=速动资产/流动负债。

表3.2万科地产2018-2020年速动比率

项目	2018年	2019年	2020年
速动资产（亿元）	5447.69	5419.70	5453.24
流动负债（亿元）	11219.14	12726.10	13174.93
速动比率（%）	0.49	0.43	0.42

数据来源：巨潮资讯网

从上面数据可以看出，近三年的速动比率小于1，说明了万科地产的短期债务的清算资金状况相对较差，很有可能是无法保证在期限届满清算之日前全部清偿，同时，在合理运用万科地产自有营运资本组合的资金有效性方面也具有着一些问题。万科地产的平均速动比率始终未能超过1，表明了其的短期综合还款的能力并不很强，只是一直保持存在着一个动态上的盈亏平衡，说明了万科地产贷款潜在产生的短期违约的风险也是可以很容易的估计和得出的，进而影响了企业的短期偿债能力。

2.3资产负债率

资产负债率是指一个企业总的净负债总额与总资产之间的一定比例。在评估企业偿债能力时，该指标必须在40% - 60%之间。以下是万科地产资产负债率，如表3.3所示：

表3.3万科地产2018-2020年资产负债率

时间	2018年	2019年	2020年
流动负债（亿元）	11219.14	12726.10	13174.93
非流动负债（亿元）	1710.45	1867.40	2018.40
负债合计（亿元）	12929.59	14593.50	15193.33

流动资产（亿元）	12950.72	14389.89	15473.87
非流动资产（亿元）	2335.08	2909.40	3217.90
资产合计（亿元）	15285.79	17299.29	18691.77
资产负债率（%）	84.59	84.36	81.28

数据来源：巨潮资讯网

从表3.3中可以看出，万科地产近三年的资产负债率位于81%-85%的范围内，呈略微下降的趋势，但仍高于40%-60%这个区间，说明企业仍然具有较高的财务风险。2018年资产负债率最高，随后两年呈下降趋势。万科地产仍然保持着较高的资产负债率，这样企业仍然面临更高的财务风险。

3 万科地产偿债能力提高措施

3.1拓宽融资渠道

政府出台了一系列相关房地产政策，使得房地产行业融资渠道变少，从而对于万科地产而言，也带来很大融资压力。万科地产不应仅仅依靠银行贷款，而应利用多种多向融资选择，拓宽融资渠道，获取现金。万科地产应继续加大与银行的合作力度，提高银行的融资能力，并逐步拓宽融资渠道，包括债券发行、股票融资、风险投资等领域。对资本的需求正在增加。万科地产应继续加快销售速度，在公司活动中增加现金流入，充分利用财务杠杆，积极寻求战略合作伙伴前景，进一步探索融资渠道，以满足未来的资金需求。万科地产的专业能力和组织能力将受到规模扩大带来的风险控制的考验。

3.2加强存货管理

万科地产应重视以库存管理，合理地优化公司存货结构，通过采取合理的措施来提高存货销售量，增加公司存货的周转利用速度，减少公司财务风险。万科地产目前有着巨大数量的库存，这无疑既是万科地产未来高速发展中的巨大希望，又将是万科地产发展的最主要的危险因素来源。针对目前万科地产存货管理的状况，建议万科地产进一步调整优化公司存货结构，充分有效管控存货总量。库存对公司未来的业务发展也至关重要，必须也要注意对公司库存管理做好日常管理监控工作，引起注意。

3.3降低企业资产负债率

万科地产可以通过加强对众多投资品种的管理来提高投

资效率。在融资管理方面应遵循有松有紧的原则,可以根据经济条件和市场变化形式来调整融资策略,分配好时间,合理利用,运用有序融资理论和平衡理论。同时,由于公司已经成熟,适度的债务管理将不会部署激进的融资策略。

3.4 充分利用好无息负债

首先,万科地产应当从观念上重视无息负债融资。第二,应根据当前经济形势、行业性质和经营状况,公平确定无息负债率。最后,尽可能的将资产与负债进行衔接匹配,既可以提高企业的偿债能力,又可以实现无息负债的循环,使企业的利益得到充分的实现。即使资产负债率很高,如果万科房地产公司能够充分利用其无息债务,就可以保证其财务安全,因为公司可以在不支付资本支出的情况下获得无息债务。在疫情影响下,万科地产应当充分利用自身的强势地位,通过交易时,占用上下游资金。对于地产企业来说,有息负债使用时需要谨慎,但是无息负债可以越多越好。万科地产想要降低偿债风险,降低融资成本进而提高该企业的效益,就要不断提高企业的实力,最大程度的利用好无息负债。

4 结论

研究发现,经过多年的发展,万科地产在行业内取得了良好的成长,其偿债能力、资产管理能力、盈利能力在行业或市场中均处于领先地位,但因行业原因,公司的资产负债率一直居高不下。房地产行业的高资产负债率在经济繁荣时期不是一个问题,但在经济衰退时期却构成了重大风险。因此,我们必须解决资产负债关系,以减少负债的波动性,同时,确保业务健全,财务安全得到维持。随着业务的扩张,企业的资本需求也在扩大。为满足未来资金需求,万科地产应继续加快销售,增加经营活动现金流入,充分利用财务杠杆,积极寻求战略合作机会,拓宽融资渠道。

参考文献:

[1] Horak J., Rowland Z., Suler P., Tretiakova V.

, Shalnev M. Relationship between Capital Structure and Financial Performance of the Company [J]. SHS Web of Conferences, 2021, 91.

[2] Gryglewicz S. A theory of corporate financial decisions with liquidity and solvency concerns [J]. Journal of Financial Economics, 2010, 99 (2): 26-31.

[3] 夏红雨. 企业偿债能力分析的新视角 [J]. 会计之友 (下旬刊), 2011, (03): 20-22.

[4] 杨旭群. 上市公司合并报表分析创新: 动态偿债能力 [J]. 财会月刊 (上), 2018, 0 (7): 69-73.

[5] 王月. 基于现金流量的企业偿债能力分析 [J]. 财会通讯, 2014, (11): 67-68.

[6] 彭丁. 企业偿债能力综合评价模型的构建与拓展 [J]. 会计之友, 2019 (06): 116-119.

[7] 张秀清. 浅谈企业偿债能力分析指标体系的问题及完善 [J]. 财务通讯, 2013, (2): 116-117.

[8] 王浴美. 企业偿债能力影响因素及对策分析 [J]. 中国乡镇企业会计, 2018 (04): 105-107.

[9] 张广柱. 中国房地产上市公司偿债能力分析 [J]. 会计之友, 2013, (28): 85-88.

[10] 刘伟, 李连发. 企业杠杆率、债务期限与货币政策 [J]. 经济学家, 2018 (10): 39-46.

[11] 林琼, 吴扬. MM理论及其对我国上市公司资本结构的影响 [J]. 中央财经大学学报, 2003 (4): 4.

[12] 李丹. MM理论的适用性分析 [J]. 金融经济: 下半月, 2016 (12): 4.

[13] 岳玉珠, 王翠荣. 万科企业偿债能力及影响因素分析 [J]. 现代商业, 2020 (34): 3.

[14] 苏剑, 冯路. 万科集团偿债能力分析 [J]. 中国集体经济, 2018 (19): 2.

[15] 严昕. 浅析我国房地产上市公司的偿债能力 [J]. 会计之友, 2020 (06): 50-52.