



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：辛巴房地产有限公司偿债能力分析

学生姓名：符亚慧

学 号：201810300701

系 部：财会工商系

专 业：会 计

班 级：会计 1182 班

指导老师：申 江 艳

二 0 二 一 年 五 月 三 十 日

目 录

一、辛巴房地产有限公司简介.....	3
二、辛巴房地产有限公司偿债能力分析.....	3
（一）短期偿债能力分析及其影响因素.....	3
1. 短期偿债能力分析.....	3
2. 短期偿债能力分析的影响因素及结果.....	4
（二）长期偿债能力分析及其影响因素.....	5
1. 长期偿债能力分析.....	5
2. 长期偿债能力分析的影响因素及结果.....	6
三、提高辛巴房地产有限公司偿债能力分析偿债能力的对策.....	6
（一）加快存货的周转.....	6
（二）提高现金流量水平.....	7
（三）加强管理层的素质及能力.....	7



辛巴房地产有限公司偿债能力分析

会计 1182 班 符亚慧

指导老师 申江艳

[摘要] 随着我国房地产行业高速增长时代落幕，市场进入盘整期。房地产企业为防范财务风险，适度负债经营，确保有足够的资金来偿付到期债务很有必要。本文通过对辛巴房地产有限公司有关财务指标的计算，对公司偿债能力作出评价，并进行了成因分析，指出问题，提出解决问题相应的对策。

[关键词] 偿债能力分析 短期偿债能力 长期偿债能力

一、辛巴房地产有限公司简介

辛巴房地产有限公司创立于 1995 年 7 月 28 日，注册资本 15000 万，注册地址上海。主要从事房地产开发与建设。至今在房地产市场耕耘二十余年，始终坚持“让生活更美好”的企业宗旨，做政府所想、为市场所需的房地产企业。

二、辛巴房地产有限公司偿债能力分析

（一）短期偿债能力分析及影响因素

1. 短期偿债能力分析

短期偿债能力是企业流动资产对流动负债及时足额偿还的保证额度，是衡量企业当前财务能力，特别是流动资产变现能力的重要标志。短期偿债能力分析包括流动比率、速动比率、现金比率、现金流量比率。

表 1 辛巴房地产有限公司短期偿债能力指标 单位：元

项目	2018	2019	2020
流动资产	8567263.25	9054725.68	8325687.87
流动负债	4456823.11	3962025.62	4265452.91
速动资产	2852366.79	3446962.29	2260690.04
货币资金	935932.85	1267848.20	1066363.23



流动比率	1.92	2.29	1.95
速动比率	0.64	0.87	0.53
现金比率	0.21	0.32	0.25
现金流量比率	0.051	0.006	0.062
应收账款周转率	2.53	3.35	4.67
存货周转率	3.61	2.01	2.03

表 2 2020 年行业短期偿债能力指标比较 单位：元

名称	流动比率	速动比率	现金比率	现金流量比率
天明房地产有限公司	1.24	0.67	0.36	0.064
万利房地产有限公司	1.33	1.23	0.24	0.062
行业平均值	1.287	0.95	0.6	0.063
本公司	1.95	0.53	0.25	0.062

由于本单位与天明房地产有限公司、万利房地产有限公司处于同一城市，在生意上的往来比较频繁，所了解的内容也比较详细，平时接触的比较多。所以用这两个公司偿债能力指标与辛巴房地产有限公司作比较。

从表 1、表 2 可以看出 2018-2020 年该公司的流动比率处于 1.92 -2.29 之间，是比较稳定的并且接近 2。而且 2020 年该企业的流动比率远远高于平均值，说明该企业的短期偿债能力较强。

速动比率处于 0.53-0.87 之间，都在 1 之下，也小于行业平均值，说明了该公司流动资产里存货构成比例较高，用速动资产偿还债务能力弱。

现金比率处于 0.21-0.25 之间，通常认为现金比率在 0.20 以上比较好，显然，辛巴房地产有限公司现金比率在 0.20 以上，说明了该公司的支付能力是不存在太大问题的，但是低于同行业的平均值。现金流量比率与同行业平均值 0.063 相比较低，表明该公司经营活动产生现金流量的能力与同行业相比还是存在一定的差距。

2.短期偿债能力分析的影响因素及结果

(1) 存货

通过以上的分析,可以看出辛巴房地产有限公司偿债能力分析短期偿债能力弱的原因是受到了存货这个因素。从表 1 中可以知道,2018-2020 年存货周转率在逐年的降低,虽然 2020 年有回升但是幅度不大,说明了该公司存货资金占用水平高,降低了短期偿债能力。存货流转缓慢,变现能力就比较弱。

(2) 现金流量水平

从现金比率和现金流量比率可以看出,2018-2020 年辛巴房地产有限公司偿债能力分析现金流量比率较低,所以公司将面临不能按时偿还短期债务的风险。这种情况的出现主要是有两个方面:一方面是公司能不能从经营活动中产生足够的现金去偿还到期的债务;另一方面是从公司资产的构成来看,应收账款占资产总额的比重较高,这也会使得短期偿债的风险变高。

(二) 长期偿债能力及影响因素

1. 长期偿债能力分析

长期偿债能力强弱是反映企业财务状况稳定与安全程度的重要标志。主要衡量指标有:资产负债率、股东权益比率、权益乘数、产权比率、有形净值债务率、偿债保障比率和利息保障倍数。根据计算,如下表 3、4。

表 3 辛巴房地产有限公司偿债能力分析各项长期偿债能力指标 单位: 元

项目	2018	2019	2020
资产负债率	85.80%	82.70%	80.60%
股东权益比率	14.20%	17.30%	19.40%
产权比率	6.04	4.78	4.15

表 4 2020 年行业长期偿债能力指标比较 单位: 元

名称	资产负债率	股东权益比率	产权比率
天明有限公司	62.50%	37.50%	1.67
万利有限公司	64.10%	35.90%	1.79
平均值	63.30%	36.70%	1.72
本公司	80.60%	19.40%	4.15

从表 3、表 4 可以看出 2018-2020 年的资产负债率在 85.8%-80.60%之间,小

于 1，说明企业有较强的长期偿债能力。且资产负债率在呈下降趋势，说明该公司的负债在减少，长期偿债能力在进一步增强。但是与行业比较，2020 年本公司资产负债率为 80.6%，行业平均值 63.3%，高 22.7%，产权比率 4.15，同行平均值 1.72，高出 2.43，这两项都比较高，说明公司负债水平高于同行业，一方面通过扩大举债规模公司可以获得较多的财务杠杆利益。但也意味公司的长期偿债能力是低于同行业水平。股东权益比率则与资产负债率相反，该指标越大长期偿债能力越强，2018-2020 年辛巴房地产有限公司偿债能力分析股东权益比率在 0.142-0.254 之间，长期偿债能力在增强，但相对于同行平均值 0.381 来说还是比较低。

2. 长期偿债能力分析的影响因素及结果

通过分析可以看出，经营过程中的现金流量比率对偿债能力的影响很大，作为举债经营的企业，面临过多的债务，企业一旦经营活动、投资、筹集资金产生的现金流量都不足以弥补大量的负债。公司就会面临灭顶之灾。为有效规避经营风险，公司适度控制负债是必要的。

三、提高辛巴房地产有限公司偿债能力分析偿债能力的对策

通过以上对辛巴房地产有限公司偿债能力指标的数据计算和分析，我们对公司偿债能力有了一个较为全面的了解。因此，针对存货较多，现金比率偏低等问题提出一些建议。

（一）加快存货的周转

为及时回笼资金，提高资金利用效率，公司可以利用 ABC 重点控制法减少存货积压，将上海辛巴内部的存货分为三类：划分 A 类是自身价值昂贵、受市场欢迎的存货；B 类是价值适中，比较受大众喜爱、但稍逊色于 A 类的存货；C 类存货则均为价值低、不易于出售的存货。对于 A 类存货的管理要进行严格控制，必须做到每个存活的成本都记录在册，尽可能推销这类存货、对外出售，在极大程度上减少了对不必要资本的占用，并且能够获得更高的收益。对于管理 B 类存货，要事先计算每个存货的变现能力，定时进行抽样检查，计算存货减值等。对于 C 类存货的控制，由于其数量大，价值不高，存货成本也不高，因此减少生产次数，一般采用双箱法，在第一批存货发完时，及时提供下一批存货，以及

时补充存货不足的漏洞。

（二）提高现金流量水平

该公司应该从内部着手，减少采购成本和生产成本，加速营业利润，提高营业收入。其次，以市场为主导，最大限度满足顾客的需求，增加企业的营业收入，因此，要进行市场调研、加强营销策略，改进技术。增强企业适应市场的需求能力。还要合理的投资，利用外部资金改善企业的现金流量，掌握好负债的比重，减轻财务费用。

（三）加强管理层的素质及能力

辛巴房地产有限公司偿债能力分析之所以偿债能力弱，其管理者的责任必不可少，一个好的管理者必须具备良好的管理素质和投资眼光，能够在控股权和风险之间进行衡量，在企业的经营生产过程中，管理者应该制定合理的筹资活动和有利于企业发展的投资活动，加强管理措施，节约成本，较少企业经营活动的现金流出。

总之，企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。偿债能力的分析有利于企业了解自己的不足，及时改正使企业生产快速发展。企业偿债能力分析是评价企业财务状况和经营能力的重要途径。

参考文献

- [1] 王辛平. 财务管理学[M]. 清华大学出版社. 2020.
- [2] 高莉. 从流动比率谈企业短期偿债能力评价方法之改进[D]. 财会月刊. 2019, (8).
- [3] 何韧. 财务报表分析[M]. 上海财经大学出版社. 2018, (3).
- [4] 刘金芹. 企业短期偿债能力分析[J]. 财会通讯. 2018, (6).
- [5] 欧阳斌. 企业偿债能力分析方法的探讨[J]. 财会通讯. 2018, (8)