

分类号：
学号：20212216182

密级：公开
单位代码：10759

石河子大学

硕士学位论文



建业地产现金流管理优化研究

学位申请人	温少娟
指导教师	白俊 教授
申请学位类别	专业硕士
专业名称	工商管理
研究领域	会计与财务管理
所在学院	经济与管理学院

中国·新疆·石河子

2025 年 8 月

分类号：
学号：20212216182

密级：公开
单位代码：10759

石河子大学

硕士学位论文



建业地产现金流管理优化研究

学位申请人	温少娟
指导教师	白俊 教授
申请学位类别	专业硕士
专业名称	工商管理
研究领域	会计与财务管理
所在学院	经济与管理学院

中国·新疆·石河子

2025 年 8 月

**Research on Cash flow Management Optimization of
Jianye Real Estate**

A Dissertation Submitted to

Shihezi University

In Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of

Master of Business Administration

By

Wen Shaojuan

(Accounting and Financial management)

Dissertation Supervisor: Prof. Bai Jun

August, 2025

石河子大学学位论文独创性声明及使用授权声明

学位论文独创性声明

本人所呈交的学位论文是在我导师的指导下进行的研究工作及取得的研究成果。据我所知，除文中已经注明引用的内容外，本论文不包含其他个人已经发表或撰写过的研究成果。对本文的研究做出重要贡献的个人和集体，均已在文中作了明确的说明并表示谢意。

研究生签名： 温少娟

时间： 2025年 8月 17日

使用授权声明

本人完全了解石河子大学有关保留、使用学位论文的规定，学校有权保留学位论文并向国家主管部门或指定机构送交论文的电子版和纸质版。有权将学位论文在学校图书馆保存并允许被查阅。有权自行或许可他人将学位论文编入有关数据库提供检索服务。有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

研究生签名： 温少娟

时间： 2025年 8月 17日

导师签名： 阿依

时间： 2025年 8月 17日

摘要

现金流管理在企业经营发展中的重要性不断凸显，充足的现金流可以保证其在经营过程中能够进行良好地运转，从而进一步提升自身的竞争实力与发展前景。继恒大地产爆出现金流断裂的新闻后，地产行业的现金流危机新闻不断显现。企业的现金流管理固然受到多种外部政策和因素的影响，但是最重要的还是企业本身的现金流管理的优势。当企业面临现金流断裂危机时，如何做好现金流管理，帮助企业渡过难关就显得尤为重要。因此，深入研究企业的现金流管理对房地产企业来说具有重要意义。

本文通过对国内外现金流管理的相关文献进行梳理、学习，选择以建业地产作为研究对象，运用以现金流管理指标为核心的财务分析体系，选取相应指标分析建业地产的现金流数据，得出现金流管理存在的问题，分析其成因并对建业地产的现金流管理提出优化建议。首先介绍本案例的研究主体——建业地产，包含企业基本情况、财务现状等，以建业地产中经营活动、投资活动、筹资活动现金流三板块为基础，使用具体的财务比率指标进行细节分析，并与行业标准指标对比得出问题所在。对数据进行分析之后，发现建业地产现金流管理方面存在以下问题：营业收入逐年降低，存货积压变现慢，应收账款回收效率差，应付账款增幅较大等问题导致现金周转速度慢；企业扩张占用大量资金，不能及时变现等；企业负债比例过高，资本结构不稳定，融资成本高运营成本增加等。依据已发现的这些问题分析其产生的原因，包括存货周转慢，应收账款收回不及时导致了现金流回收慢，现金周转天数太长；负债比例过高，筹（融）资方式单一导致资本结构不稳定；发展战略与公司发展不匹配；融资的财务成本高，融资渠道少等。

最后依据其分析结果，面对问题成因针对性的提出相应的优化建议：通过满足消费者需求的产品定位提高经营活动的创现能力；优化存货管理、加强应收账款管控提高现金周转率；通过制定长期投资规划，提高资金使用效率；完善企业的资金预算管理体系，做好长期投资规划，提高资金使用效率；优化现金流风险管理体系，将事后补救做到事前预防；通过拓宽筹资渠道，降低负债比率以达到调整资本结构，提高企业现金流偿债能力；做好长期筹资规划，控制成本支出等建议。通过优化企业的现金流管理，降低现金流为企业带来的财务风险，使得房地产企业在保证现金流安全和持续运营的前提下，进行扩张发展。

关键词：房地产；现金流管理；现金流优化；现金流指标

Abstract

The significance of cash flow management in the operation and development of enterprises is increasingly prominent. Sufficient cash flow can ensure smooth operation during the business process, thereby further enhancing its competitive strength and development prospects. Following the news of Evergrande Real Estate's cash flow disruption, news about cash flow crises in the real estate industry has been constantly emerging. Although the cash flow management of an enterprise is influenced by various external policies and factors, the most important thing is still the advantage of the enterprise's own cash flow management. When enterprises are confronted with a cash flow disruption crisis, how to manage cash flow well and help them get through the difficult times becomes particularly important. Therefore, in-depth research on the cash flow management of enterprises is of great significance to real estate companies.

This thesis reviews and studies the relevant literature on cash flow management at home and abroad, selects Jianye Real Estate as the research object, and uses a financial analysis system centered on cash flow management indicators. It selects corresponding indicators to analyze the cash flow data of Jianye Real Estate, identifies the problems existing in cash flow management, analyzes their causes, and puts forward optimization suggestions for the cash flow management of Jianye Real Estate. First, introduce the research subject of this case - Jianye Real Estate, which includes the basic situation of the enterprise, financial status, etc. Based on the three sections of cash flow from operating activities, investment activities, and financing activities in Jianye Real Estate, conduct detailed analysis using specific financial ratio indicators and compare them with industry standard indicators to identify the problems. After analyzing the data, it was found that Jianye Real Estate has the following problems in cash flow management: the operating income has been decreasing year by year, the slow realization of inventory accumulation, the poor efficiency of accounts receivable recovery, and the large increase in accounts payable, all of which have led to a slow cash turnover speed. The expansion of enterprises occupies a large amount of funds and cannot be liquidated in a timely manner, etc. The proportion of enterprise debt is too high, the capital structure is unstable, the financing cost is high and the operating cost is increasing, etc. Based on the problems that have been discovered, analyze the causes of their occurrence, including slow inventory turnover, untimely collection of accounts receivable leading to slow cash flow recovery, and too long cash turnover days; The excessively high debt ratio and the single way of raising (financing) funds lead to an unstable capital structure. The development strategy does not match the company's development. The financial cost of financing is high and there are few financing channels, etc.

Finally, based on the analysis results, corresponding optimization suggestions are put forward in a

targeted manner in response to the causes of the problems: enhance the monetization ability of business activities through product positioning that meets consumer needs; Optimize inventory management, strengthen the control of accounts receivable and improve the cash turnover rate; By formulating long-term investment plans, the efficiency of fund utilization can be enhanced. Improve the enterprise's capital budget management system, make long-term investment plans, and enhance the efficiency of capital utilization. Optimize the cash flow risk management system to shift from post-event remediation to pre-event prevention. By broadening financing channels and reducing the debt ratio to adjust the capital structure and enhance the enterprise's cash flow debt-paying ability; Suggestions such as making long-term financing plans and controlling cost expenditures. By optimizing the cash flow management of enterprises and reducing the financial risks brought by cash flow to enterprises, real estate enterprises can expand and develop under the premise of ensuring the safety of cash flow and continuous operation.

Key words: real estate; Cash flow management; Cash flow optimization; Cash flow in.

目 录

第 1 章 绪论.....	1
1.1 研究背景和目的.....	1
1.1.1 研究背景.....	1
1.1.2 研究目的.....	1
1.2 研究意义.....	2
1.2.1 理论意义.....	2
1.2.2 实践意义.....	2
1.3 文献综述.....	3
1.3.1 关于现金流管理的重要性的研究.....	3
1.3.2 关于现金流预算管理的研究.....	4
1.3.3 关于房地产现金流管理的研究.....	4
1.3.4 文献述评.....	5
1.4 研究内容和研究方法.....	6
1.4.1 研究内容.....	6
1.4.2 研究方法.....	6
1.4.3 技术路线.....	7
第 2 章 概念界定与相关理论.....	8
2.1 相关概念.....	8
2.1.1 现金流.....	8
2.1.2 现金流量指标.....	8
2.1.3 现金流管理.....	9
2.2 理论基础.....	11
2.2.1 资金预算理论.....	11
2.2.2 财务杠杆理论.....	11
2.2.3 优序融资理论.....	11
2.3 分析方法.....	12
2.3.1 收入流量法.....	12
2.3.2 支出流量法.....	12
2.3.3 比率分析法.....	12

第 3 章 建业地产的现金流现状及问题分析	13
3.1 建业地产的基本概况	13
3.1.1 公司简介	13
3.1.2 公司财务现状	13
3.2 建业地产的现金流管理现状	16
3.2.1 经营活动现金流分析	16
3.2.2 投资活动现金流分析	19
3.2.3 筹资活动现金流分析	21
3.3 建业地产现金流管理中存在的问题及成因	23
3.3.1 经营活动存在的现金流问题及成因	23
3.3.2 投资活动存在的现金流问题及成因	28
3.3.3 筹资活动存在的现金流问题及成因	29
第 4 章 建业地产现金流管理的优化建议	33
4.1 经营活动现金流管理的优化建议	33
4.1.1 加强收入管理，增加现金流流入	33
4.1.2 优化存货管理，提高存货周转速度	33
4.1.3 提高应收账款回收效率	34
4.1.4 完善企业资金预算管理制度	35
4.2 投资活动现金流管理的优化建议	36
4.2.1 制定长期投资规划，提高资金使用效率	36
4.2.2 优化现金流风险管理体系	37
4.3 筹资活动现金流管理的优化建议	37
4.3.1 调整融资方案，拓宽筹资渠道	37
4.3.2 降低负债比率，调整资本结构	39
4.3.3 做长期的筹资计划，控制成本支出	39
第 5 章 研究结论及展望	41
5.1 研究结论	41
5.2 研究不足及展望	42
参考文献	43
致谢	46
作者简介	47

第 1 章 绪论

1.1 研究背景和目的

1.1.1 研究背景

1980 年是我国房地产发展的起点。因为邓小平同志第一次提出了把房子作为商品的理念,我国的房地产行业自此开始缓慢地发芽生长。经历了四十多年改革开放的发展,如今房地产行业是国民经济中的支柱产业,但是在它不断的发展中也逐渐暴露和凸显很多的问题和矛盾。现如今我国房地产业受疫情冲击影响严重,面临着前所未有的艰难。2021 年,我国地产行业代表恒大集团最终因资金链断裂而陷入了破产危机,再到 2024 年恒大许家印等人上被告席被追缴资金,如今 2025 年恒大宣布退市。恒大事件的发展直接导致一些投资者和消费者对房地产行业失去信心,造成了整个房地产市场的不稳定。受疫情期间经济环境的影响各个房企的现金流断裂新闻不断爆出,其中河南房企代表建业地产(00832.HK)在公告中公开表示,自 2023 年二季度以来,房产销售收入逐渐恶化,销售额远远不及预期,集团流动资金状况越来越紧张。纵观新闻报道可知不少房企都面临着恒大地产和建业地产同样的难题,即现金流紧缺的问题。现金流作为企业持续经营的根本,做好现金流管理、保障企业现金流安全是奠定好企业持续健康发展的基石。

现金是房地产企业赖以生存的“心脏”,现金流则是维持企业长期正常生存的“血液”,只有血液的正常运转才能推动企业健康良好的发展。房地产行业本身属于资本密集行业,投资回报周期较长,现金流的安全畅通就是房地产企业正常运作的关键,现金流一旦发生断裂将会给企业和社会带来不可预测的风险。本文选择以河南省的代表房企建业地产为例,对其近几年的现金流现状进行分析研究,发现其在现金流管理方面的问题深入分析,期望能够在公司面临现金流短缺的问题时,提出合理化建议帮助企业实现健康、良性、可持续发展的目标。

1.1.2 研究目的

目前房地产行业普遍存在负债严重,经营能力减弱,现金流流速缓慢的问题,此外受外部经济环境的影响,房地产行业整体处于“寒冬”状态,经营活动现金流流入远远不如预期。本文通过对建业地产现金流管理的优化的研究,分析在房地产行业不断发展中,建业地产现阶段面临的现金流问题,并提出优化建议。通过各种优化管理措施给企业的资金流动性带来保障;提高资金使用效率,最大化资金的时间价值;以其数据作为

依据给融资决策提供参考并降低融资成本等目的。期望通过本文的梳理研究，可以对建业的现金流现状提供帮助，能够使得房地产行业在新的经济发展背景下转型进入到新的发展阶段，找准适合自身的发展路线，定位好发展方向，令行业重新焕发新活力新生机。

1.2 研究意义

1.2.1 理论意义

现金流管理作为财务管理的核心分支，现金流管理则是房地产企业财务管理的重中之重。如果企业出现现金流短缺的问题，可能会导致严重后果。第一阶段使得企业生产经营陷入困境、收益不断下降；第二阶段在收益下降中陷入恶性循环，让企业无法渡过经营危机，企业的形象和信誉受到严重损害；第三阶段陷入资金困境中无法自救，最终导致企业破产或重组。

研究优化企业的现金流管理，不仅能提高企业的财务管理能力，对企业生存、发展和竞争力提升具有重要意义。优化企业的现金流管理能够保障企业的资金链安全，降低财务风险，更重要的是能帮助企业识别和控制风险，避免现金流风险的发生；提高资金使用效率，降低财务成本，为企业提高经济收益；还能够通过现金流管理优化供应链管理和企业运营管理，提高运营效率改善与上下游企业的合作关系，增强议价能力，降低供应链风险。总之加强企业的现金流管理、优化现金流管理方法对企业长期发展具有重大的理论意义，它可以在提高企业经营效益、降低财务风险、优化资源配置、提高融资成功率、履行社会责任等方面产生积极有效的作用。

1.2.2 实践意义

对房地产行业而言，在这后疫情环境的影响下，市场发展、经济走势并不见好，虽然有着国家政策的支持，但是房地产暴雷的新闻仍然层出不穷，如恒大、碧桂园、远洋等，从公示数据分析来看，它们的暴雷与现金流都有着直接或间接的关系，如何能让房地产行业在如今的市场危机中破茧重生，这就要求公司不仅关注规模和利润，更需要重视现金流的健康运转。

通过收集建业地产近几年公开的财务数据，运用比率分析法、现金流相关指标分析了建业的财务状况，与行业平均率对比分析了建业地产现金流管理的现状，同时运用对比分析法，选取同行业优秀公司进行对比分析，致力找到建业地产在现金流管理方面的优劣势，根据分析发现建业地产在现金流管理中存在的问题和形成的原因，面对问题有针对性的提出优化现金流管理的建议措施，旨在能帮助其做出正确的财务决策，达