

人民币升值对进料加工 复出口企业的影响及应对措施

□ 袁红

7月21日,人民银行宣布:自2005年7月21日起,中国开始实行以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度。人民币汇率不再盯住单一美元,形成更富弹性的人民币汇率机制。那么,人民币升值对企业有哪些影响,又该如何应对呢?笔者针对进料加工复出口企业,谈些看法。

(一)人民币升值短期内对进料加工复出口企业的影响:

1、根据国家有关法律的定义:进料加工复出口,是指经营单位专为加工出口商品而用外汇购买进口的原料、材料、辅料、元器件、零部件、配套件和包装物料,经加工后返销出口成品和半成品。对于单纯从事进料加工复出口的企业,一般只有外币收款的流入,而没有人民币的收入来源;货币支出却有外币购料和人民币购料,还有日常人工等费用开支所需要的人民币。对所需要的人民币,只能向银行结汇取得。人民币升值,会给这类企业带来现实的结汇损失。而按照财务制度的规定,结汇损失应进入财务费用,因此,该损失将直接减少企业当期利润。

2、资产负债表上美元的银行存款、应收账款、应付账款反映的人民币价值降低,其美元原值不变,虽然对有足够美元收入支付美元支出的企业来说,不影响其原币的债权债务,但汇率降低引起的美元贬值,使得当期资产负债表所反映的资产总额降低,有可能提高企业以资产为条件进行融资等方面运作时的难度。

3、美元对人民币贬值,意味着人民币购料和服务成本提高,对于这类出口企业,如果按最新汇率调整出口产品价格,产品的美元价格应该提高,而如果提高价格,产品在国际市场上的竞争力会受到影响;如果价格不变,企业将面临被吃掉部分利润的危险,尤其是国内采购比例较大的企业,损失的利润就更多。

(二)应对措施

1、保持美元存款,减少美元结汇。帮助有购汇需求的公司进口材料或产品,再销售给有需求的企业,这样可以减少本企业结汇的损失,同时也帮助有购汇需求的企业减少购汇的财务费用支出;短时期内,也可以用美元存款作质押,直接向银行贷款人民币。

2、加速应收账款的回收,缩短美元的回收期。适当延长应付账款的付款期,尽量减少应收账款回收时间带来的不利影响;尽快与企业的开户银行开展外币金融产品的合作,例如,进行远期结售汇业务或购买外汇期权,以减少汇率波动给企业带来的

损失。

3、企业内部采取措施,从采购和市场两个环节入手,将汇率变动带来的不利影响降到最低。(1)召集市场部门调研汇率变动对同行业产品的价格反响,给企业是否调价以及调价的幅度提供参考。(2)召集采购部门调研相关原材料的价格行情,如果是依靠进口原料加工的原材料行业,在此次汇率变动中处于有利的地位,其产品应该有降价的空间,使用此类材料的出口企业可以消化部分损失;如果原材料的供应商其原料供应完全是国产的,在出口企业的利润空间受到挤压的情况下,也可以和供应链前端的供应商协商,要求供应商做出让利的举措,以保证后期的材料供应量,达到双赢的目的。(3)清理国内供应商,增加转厂和进口供应商的比重,以增大公司的用汇额,减少结汇额,企业应优先选择有条件办理进口或转厂的供应商进行合作,以减少出口退税率差异4%的损失,及支付国内材料款而产生的人民币资金需求形成的结汇损失。

以上仅是从财务角度企业短期内为减少汇率波动带来的负面影响可采取的措施,从长远看,完善国内的金融市场体系,培养适应新形势的财务管理人才,才是企业持续发展的长久之计。

(作者单位:四川迪佳通电子有限公司)

责任编辑 刘黎静

“房产新政”对房地产公司 财务管理的影响及应对措施

□ 苏新龙 程艾明

2005年3月以来,国家对房地产业出台了10年来最为严厉的一系列宏观调控政策(以下简称“房产新政”),综合运用了税收、金融、行政、法律等手段对房地产市场存在的问题进行综合治理,至今已初见成效。本文在分析“房产新政”对房地产业财务管理影响的基础上,提出几点应对措施。

一、“房产新政”对房地产业财务管理的影响

1、对开发前期成本的影响。房地产业前期开发成本主要包括土地取得与存储成本,占整个房地产开发成本的70%以上。“房产新政”对房地产业前期开发成本的影响主要表现在以下几个方面:(1)对于已经审批的别墅房建设或在建别墅房,开发后可能很难按预期出售,而停止建设则会增加土地的资金占用,同时还会面临着被征收闲置费甚至被无偿收回土地使用权的风险。(2)如果房地产商取得土地属于非普通住宅用地,则须花大量的自有资金用于购置土地,无形中加大了房地产商的资金压力。(3)由于银行信贷政策的改变,原以滚动方式取得土地使用

权的开发商必须在一定时期内归还原有银行贷款而无法续贷,这更加重了开发商取得土地的成本,因此宜加紧开发政府鼓励的普通住宅,以减轻土地储备成本。(4)由于商业银行贷款利率的提高,对于存在着大量土地储备的房地产开发商,银行信贷资金及贷款利息的压力加大。

2.对在建项目的影响。“房产新政”对房地产在建项目的影响存在以下两种趋势:一是由于房地产销售低于预期会因需求不足而导致建材成本下跌;二是由于政府鼓励房地产开发普通住宅或原已大量储备的土地不得已转向开发普通住宅,而普通住宅多为高层或小高层,相对而言须耗更多的建筑材料,又会因供求关系导致建材成本增加。

3.对销售的影响。“房产新政”后,政府严格控制了房地产销售流程,包括对房屋预售许可证的发放、竣工验收的各种手续的完备、产权证的办理等方面实行严格控制,主要体现在以下几个方面:按照《经济适用住房管理办法》和当地政府的规定,建设单位利润要控制在3%以内,有关具体要求应在《国有土地划拨决定书》中予以明确,并向社会公示;禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让;实行实名制购房,推行商品房预售合同网上即时备案,防范私下交易行为;严格房地产开发企业和中介机构的市场准入,依法严肃查处违法违规销售行为;税收导向也促使非普通住宅交易成本加大;等等。这些都会对商品房的销售产生影响。

二、顺应“房产新政”,加强财务管理

1.正确认识“房产新政”的长期性与艰巨性。随着中央稳定住房价格的各项宏观调控政策的陆续出台和实施,政策效应开始显现。商品房销售逐渐转冷,一些上市公司和国有大中型企业纷纷剥离房地产业务,发出退出房地产业的信号,但目前这一效果只是初步的。一些地方本位主义较严重,对中央政府“房产新政”重视不够,或借口用地指标有限,对增加中低价位的普通住宅和经济适用房供应量积极性不高,对盘活闲置土地向普通住宅的政策倾斜不够;或在执行普通住宅的优惠政策时,配套政策不完善,供应对象、面积标准、申请审批程序不明确,并缺乏相应的追踪制度。从“房产新政”的时效性可以分析出,只要商品房价格仍然未能为大部分购房人所接受,中央的宏观调控政策与执行力度仍将加强;即使市场变化符合大部分购房人的心理价位,商品房供应结构的不合理等突出问题仍未得到根本性的解决,“房产新政”今后仍将持续很长一段时间。

2.及时转变开发策略,建造普通住宅与经济适用房。对于尚未取得土地使用权或正准备购置土地使用权的开发商,应加强项目可行性研究,分析房地产业的前景、商品房的销售及盈利情况等,不可贸然进入;对于已取得土地使用权、但尚未取得报批手续或正在办理报批手续的房地产开发商,应及时转变开发策略,建设普通商品房或经济适用房,因为与其占用大量资金,支付大量银行贷款利息,交纳巨额的土地闲置费,不如及时转轨变型,开发微利商品房,以加快资金的周转;而对原已开发或已完成报批手续的高档住宅,在宏观经济环境与企业战略决策既定的情况下,应针对房地产业的严峻形势,加强对前期开发费用及建造成本的控制,并加大销售力度,及早回笼资金,以减少银行

利息费用及其他期间费用的支出。

3.加强财务管理,变亏损项目为效益项目。“房产新政”前,由于房地产业平均利润率较高(20%至30%),建设成本只占商品房成本很小的比例,容易为房地产开发商所忽视。“房产新政”后,在土地成本已取得的情况下,而普通住宅的售价仍然为政策所限(低于同类地价的20%,才能享受优惠政策)不能提高,建筑工人(大部分是农民工)的工资由于政府的出面既不能下降更不能拖欠,因此,建材成本的高低是决定房地产开发商是否有利可图的标准,应采取有力的措施,把建材成本控制在最低范围之内。

讲究销售策略,特别是要讲究关于普通商品房与非普通商品房的销售策略,才能取得较好的经济效益。由于“房产新政”后140平方米以下的商品房将成为主流商品房,而原已建造完毕的140以上的非普通住宅则成为冷落的商品房,开发商考虑到该部分房产长期占用的资金,不排除将140平方米以上的商品房降价销售以及时回笼资金、缓解财务困境。

(作者单位:厦门大学管理学院 湖北黄冈市第三人民医院)

责任编辑 刘黎静

浅析商品房销售中的政策差异及建议

□ 丁 岚

(一)商品房销售的会计政策与税收政策的矛盾

目前,商品房销售执行的会计政策主要是《企业会计制度》。按规定:一般商业企业,当商品的所有权的主要风险和报酬转移给购货方,并开出发票后,按发票的金额计算税金并贷记应交税金科目。而商品房销售执行的税收政策主要是国税发[1994]086号文件,该文件规定:“转让,销售土地和商品房,应在土地和商品房已经移交,已将发票账单提交买主时,作为销售实现。”同时该文件还指出“纳税人采取预收款方式转让土地使用权或者销售不动产的,仍应以收到预收款的当天为纳税义务发生时间。”

从上述会计政策与税收政策的分析中不难看出,二者存在着矛盾。按照会计政策要求,当实现销售时按销售额5%计提营业税,会计核算时借记“主营业务税金及附加”,贷记“应交税金”。缴税时,借记“应交税金”,贷记“银行存款”。主营业务税金及附加“期末应转入“本年利润”核算,结账后无余额。

而按照税收政策要求,商品房销售不是对销售收入征税,而是对“预收账款”征税。从会计账务处理的过程来说,“预收账款”的变化是很大的,尤其是房地产开发企业更是这样。根据房地产开发企业的账务处理惯例,一般收到预收房款后给客户开具的