

EVA and Its Application in Performance Evaluation of Real Estate Development Enterprises

Jianping Cao

BeiJing Greentown Investments Co., Ltd.

Email: 994648506@qq.com

Abstract

This paper introduces the concept and principle, relevant calculation and accounting adjustment of EVA performance evaluation model, compares EVA model with traditional performance evaluation methods, and combs their advantages and disadvantages. On this basis, taking a real estate development enterprise as an example, this paper first gives the operation status of the enterprise in recent years, the evaluation results based on traditional performance evaluation methods and the problems existing in the performance evaluation period. Secondly, it analyzes the feasibility of applying EVA evaluation method to the performance evaluation of the real estate development enterprise from three aspects: the characteristics of the real estate industry, the evaluation development stage and the evaluation strategy orientation. Based on EVA accounting adjustment and relevant calculation results, this paper makes a comprehensive analysis on the expected effect and safeguard measures after EVA mode is applied to the real estate development enterprise for reference.

Keywords: *EVA Performance Evaluation Model; Real Estate Development Enterprises; Accounting Adjustment; Relevant Calculations; Safeguard Measures*

论 EVA 及其在房地产开发企业业绩评价中的应用

曹建苹

北京绿城投资有限公司, 北京 100020

摘要: 本文对 EVA 业绩评价模式的概念与原理、相关计算以及会计调整等基本内容进行了介绍, 并将 EVA 模式与传统业绩评价方法进行了全面对比, 梳理了各自的优缺点。在此基础上, 本文以某房地产开发企业为例, 首先给出该企业近年来的经营状况、基于传统业绩评价方法得到的评估结果及业绩评价期间存在的问题。其次从房地产行业特征、评估发展阶段、评估战略导向三个方面分析了 EVA 评价方法应用于该房地产开发企业的业绩评价工作的可行性。基于 EVA 会计调整、相关计算结果, 围绕 EVA 模式应用于该房地产开发企业后的预期效果与保障措施进行了全面分析, 供参考。

关键词: EVA 业绩评价模式; 房地产开发企业; 会计调整; 相关计算; 保障措施

引言

房地产开发企业开展业绩评价工作的目的在于: 对企业某个经营周期内的业绩(包括资本总额、营业收入、净利润、经济增加值等)进行科学评价, 并为出资人行使经营者的选择权提供重要依据。除此之外, 企业管理者还可以根据客观的评价结果, 对企业整体进行监管和约束, 为社会各界有关单位、个人提供全方位的信息支持。对房地产开发企业来说, 若要提高业绩评价效果, 可重点探索 EVA 业绩评价模式的应用可行性。原因在于: 常规企业业绩评价方法往往对资金来源进行规避, 造成业绩评价结果在一定程度上具备欺骗性, 会掩盖企业当前存在的问题。比如楼盘开发计划受阻, 资金回笼情况未达预期。但由于股

东继续注资，在财务报表上显示的情况却是“净利润增加”。这种业绩评价结果应该尽量避免，企业管理者必须看到能够真正反映企业实际情况的“干货数据”。

1 EVA 内涵简析

1.1 EVA 概念与原理

EVA 英文全称 Economic Value Added，中文译名“经济增加值”，在 1982 年由美国思腾思特公司提出，具体概念为“企业税后净营运利润减去机会成本（包括股权、债务等全部投入资本）后得到的一项经济运营参数^[1]”。基于 EVA 概念评价一家企业运营情况的原理为：在日常是生活中存在一个常见现象：某些企业的社会认可度较低、产品经营已经陷入严重困境。按照正常的市场规律，这家企业处于经济下行阶段的经营数据必定对应“亏损”。但企业披露的财报信息中却仍然能够显示“盈利”。出现这种情况的原因在于：该企业存在其他资金来源，即除了市场售卖产品与服务获得利益之外，如果企业通过其他渠道实现“资金注入”，且这笔资金被用于支付员工工资、股权分红，则最终显示的“收益”便为“正”。但稍有经济常识之人一望便知，这种情况不可能长远维持。在市场销售渠道获得的“资金回款”陷入停滞状态之后，企业实际上已经陷入异常经营状态，基于其他渠道获得资金的方式难以持久，未来极有可能面临更大的经营困境。由此可见，基于常规业绩评价方式，围绕常规会计利润指标评价一家企业一段时期内的经营状况时，得出的结果在不同程度上存在虚假性和欺骗性，无法真实反映企业的经营状况。因此，只有围绕真正意义上的“经济增加值”，将股东资本投入等非销售渠道获得的资金增加项全部扣除，最终得到的结果才具有实际价值。

1.2 EVA 的相关计算以及会计调整

EVA 业绩评价模式下的相关计算公式为：

$$EVA = NOPAT - TC \times WACC \quad (1)$$

即经济增加值=企业一段时间内依法缴税以及扣除其他成本支出后剩余的“净营业利润”-企业资本总额×企业的加权平均资本成本率（含常规业绩评价模式中经常忽略的债务资本成本以及股权资本成本）

EVA 模式应用于企业业绩评价时，完成 EVA 值的计算之后，一般与“0”进行比较。如果该值超过 0，意味着企业真正意义上处于盈利状态；若 EVA 值为 0，意味着股东和债权人对企业经营过程中的应该取得的最低利益要求得到了满足；若 EVA 值在 0 以下，意味着企业经营过程必定出现亏损，企业总体价值下降的同时，全体股东的权益也受到了损害^[2]。

EVA 会计调整的原则如下：①首先针对对企业会造成较大影响的会计科目进行调整，确保 EVA 值能够真正反映企业需要的信息。②调整流程必须简单明了，具备较强的操作性，保证数据有可靠的来源。③企业管理者应该对 EVA 会计调整进行全面了解，做好协调。

1.3 EVA 业绩评价模式的局限性

EVA 业绩评价模式在企业业绩评估过程中存在的局限性为：①在计量方法整体维持一致的其情况下，针对内部要素进行整合时，不同企业的实际情况存在差异，故有一定概率导致会计事项不同，最终造成调整不当。不仅如此，资本成本率如何确定是一个新的课题，影响因素同样较多，如何控制 EVA 值既能够与企业的真实绩效接近，又能够尽量遵循成本效益原则均是难点。②EVA 评价方法应用中，或多或少地会忽视“未来数据指标”，有可能会令评价结果的准确性不足。

2 EVA 业绩评价方法在某房地产开发企业业绩评价中的应用

2.1 某房地产开发企业近年来的经营状况简析

2.1.1 企业概况

保利地产在成立之初属于全民所有制企业，成立于 20 世纪 90 年代；进入千禧年之后通过审批，改为股份制有限公司。现阶段，该企业已经上市，且常年位居我国房地产开发企业前 10 名。

2.1.2 基于传统业绩评价方法得到的评估结果

采用传统业绩评价法对改期企业 2016 年~2020 年共计 5 年时间内的主要经营数据进行统计分析后，得出的结果如下：

- (1) 2016~2020 年企业营业收入分别为 1548 亿元、1463 亿元、1945 亿元、2359 亿元、2432 亿元；
- (2) 归属于上市公司股东的净利润分别为 107 亿元、122 亿元、189 亿元、279 亿元、289.48 亿元；
- (3) 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为、4 亿元、-29 亿元、119 亿元、391 亿元、151 亿元；
- (4) 经营活动产生的现金流量净额分别对应-2.6 亿元、-31.7 亿元、-25 亿元、-131 亿元、-170 亿元；
- (5) 归属上市公司股东的净资产分别对应 893 亿元、1070 亿元、1219 亿元、1560 亿元、1802 亿元；
- (6) 每年的总资产分别对应 4680 亿元、6965 亿元、8465 亿元、10332 亿元、12513 亿元。

2.1.3 基于传统业绩评价方法开展业绩评价工作时存在的问题

基于常规业绩评价法对该企业 2016~2020 共 5 年的总体业绩进行评估时，选择的重要指标如下：基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后的每股收益。以每股收益为例，该房地产开发企业在 2016 年~2020 年之间，每股收益总体呈现处上升的趋势，在 2018~2020 这三年时间内，基本每股收益分别为 1.59 元、2.35 元、2.42 元，意味着所有股东获得的分红也会增加，表明该房地产开发企业创造的利润以及盈利能力都处于提升状态。但围绕加权平均净资产收益率（这项指标越高，意味着银投资而产生的收益值越高，反之则说明且应股权所有者权益的获利能力较低）一项指标进行分析后发现，该房地产开发企业在 2019 年~2020 年的加权平均净资产收益率呈现持续下降的趋势（2019 年时，该值为 21.01%；到了 2020 年时，该值已经下降到 17.10%，降低 3.91 个百分点；扣除非经常性损益后的加权平均经管资产收益率同样从 2019 年的 20.41%降低至 2020 年的 16.65%，降低 3.76 个百分点）。于是产生了一个问题——按照常规的业绩评估结果，该房地产开发期企业的总资产逐年提升，为什么房地产开发企业的所有者权益的获利能力却逐渐降低？由此可见，基于常规业绩评价法评价该幅房地产开发期企业业绩情况时，必定存在疏漏，导致某些能够反应该企业 2016~2020 年真实业绩的评估项被忽略。具体而言，包含资产流动比率、债务资本、资产负债率、贷款偿还率等指标纳入企业业绩评估时，均未涉及权益资本问题，最终造成业绩评价全面性不足^[3]。

2.2 将 EVA 业绩评价法应用于该房地产开发企业的可行性

2.2.1 基于 EVA 方法评价房地产行业特征的可行性

该房地产开发企业的规模较大，在开发房地产项目的初期需要筹集大量资金，否则会导致后续经营业务无法顺利开展。有资料表明，该企业的常用资金筹集渠道包括国内贷款（主要来源于银行）、国外资金（外国投资商注资）、自筹资金、其他资金。该企业 2016 年~2020 年 5 年时间内，每年的自筹资金占比率均在 30% 以上。该情况意味着该企业股东自身注入的资金占比率极高，如果在进行绩效评价过程中忽视权益资本，将有极大概率导致业绩评价真实性降低，最终结果是利润值虚高。不仅如此，近年来由于房价控制等政策相继出台，银行的放款门槛已经升高，在现在以及未来，股东资金注入资金占比率将会进一步提升，故 EVA 业绩评价法应用于房地产开发企业业绩评价时，行业特征视角下的应用可行性必定会增加。

2.2.2 评估发展阶段的可行性

EVA 业绩评价模式不适用于处于初级发展阶段、各项业务稳定性不足的企业。这是因为这类企业的经

济状况稳定性不足，且很多初期的投资并没有收回成本，故通过计算得出的 EVA 值大概率为负，缺乏法分析价值。不仅如此，处于初级发展阶段的企业大多数依靠自持资金发展，故权益资本成本占比率极高，此时计算得到的 EVA 值没有过多的参考价值，会在很大程度上产生完全相反的效果。总体而言，EVA 评价法适用于规模较大、已经进入平稳发展期的房地产开发企业以及其他行业达到相似规模的企业（如经营状况良好、债务结构较为合理等）

2.2.3 评估战略导向的可行性

对任何一家企业来说，评价企业一段时间的业绩的目的在于，对照企业发展目标，判断二者之间的匹配程度。如果企业管理者收获的评估结果一直是“企业资产总额增加”，但企业实际的权益收益、盈利能力却处于下降状态，则不利于企业的发展。从这个角度来看，EVA 模式应用于房地产开发企业后，企业管理者会周期性地收获能够真正反映企业盈利能力、权益收益的数据，对于判断企业当前发展战略能够发挥重要的作用。

2.2.4 单项目绩效考核运用方面的可行性

针对当前房地产开发行业的特征，头部企业也将 EVA 业绩评价的运用进行的延伸和修正，对于单个独立的项目采用 EVA 业绩评价的激励方式，根据城市划分设定预期收益率，从项目拿地初期到结束全过程的对项目全盘经营成果进行核算，对于超出预期收益的经济增加值作为激励，通过分享增量收益来提升员工动能，促进公司业绩持续快速增长。通过这种方式，房地产开发企业内部业绩评价工作中出现弄虚作假的几率会在一定程度上降低，企业是否真正在项目开发、营销方面收获净利润一目了然，对企业发展大有裨益。

2.3 EVA 业绩评价法应用于该房地产开发企业的要素分析

2.3.1 基于 EVA 业绩评价法的会计调整

为了使 EVA 计算更贴近企业价值，需要在原始公式上进行会计调整，但会计调整也需要遵从一定的原则。比如保利地产开发企业在常规业绩评价结果的基础上，基于 EVA 业绩评价法对企业经营情况进行分析时，在会计方面进行的重点调整内容为：①房地产开发企业的长期费用支出应得到资本化处理，目的在于使企业能够获得更多的利益，避免因短期利益而影响长期收益。②多项准备金。对房地产企业来说，常见的多项准备金均属于“未应用的资金”，本身存在较大的不确定性。不仅如此，准备金的存在意味着企业一直存在造假空间，无助于提高业绩评价的真实性。因此，需要将准备金从业绩评价指标项中移除。③非正常经营损失。传统业绩评价中，该项指标普遍被认为无助于企业经营。但 EVA 评价模式下，认为该指标是任何企业经营过程中都无法避免的内容，故应该将至划入资本一类。

2.3.2 基于 EVA 业绩评价法的相关指标计算及分析

根据上文所述可知，“加权平均资本成本”是 EVA 评价模式下的关键指标，需要根据企业的债务资本成本、权益资本成本在企业总资产中的占比，经过加权计算后，构成成本单位。具体的计算公式如下：

$$KS=Kdt+RPc \quad (2)$$

即普通股成本=税后债务成本+股东比债权人多承担的风险溢价情况（设计债务资本成本率、税收情况等）

2.4 EVA 业绩评价法应用于该房地产开发企业的预期效果与保障措施

EVA 业绩评价法应用于该房地产开发企业之后，预期产生的效果为：①对部分企业管理者、某些部门追求短期利益的行为进行有效约束、控制。只有将股东权益放置于重点考虑率项目之内，才能防止出现某

些股东无法对企业经营情况进行全面掌控的情况。总体而言，企业的管理模式将会全面朝向“权益价值”方面发展。②企业的资本结构得到切实优化，资本的运营效率得到有效提升^[5]。基于 EVA 业绩评价法，企业对公司内部资本运作的了解会愈加深入，资金管理制度会相应地升级。但上文提到，EVA 评价方法本身存在局限性，故该方法不能成为单一的业绩评价方法，可采用与传统方法相结合的方式，全面对照各项数据，最终使评价结果的真实性得到保障。

3 结语

综上所述，基于传统的业绩评价法评价一个企业一段时期内的业绩成果时，由于“会计利润相关指标”在设计方面存在一定的缺陷，难以正确反映企业的真实经营情况。造成这种现象的原因在于，传统业绩评价方法在不同程度上（甚至完全）忽略了股东资本投入的机会成本。而“企业盈利”并不完全等同于“股东盈利”。事实上，只有当企业盈利高于包括股权成本和债务成本在内的资本成本时，股东才会切实收获利益。从上述经济学原理视角来看，只有注重“经济增加值（EVA）”并保证 EVA 值始终处于较高状态的企业才是真正意义上的好企业。而通过 EVA 业绩评价法评价一家房地产开发企业时，相关结果能够直接反映企业的资产能力及盈利能力，深度数据可以显示出企业的真实经营情况。因此，EVA 评价模式具备应用于房地产开发法企业的可行性，可推广应用。

参考文献

- [1] 黄莺, 鲜梅. 基于 EVA 考核的商业银行绩效评价研究——以四川省建行某支行为视角[J]. 成都航空职业技术学院学报, 2022, 38(01): 88-92.
- [2] 鲍钰雪. 基于 EVA+BSC 的新能源汽车公司综合绩效评价研究——以 BYD 为例[J]. 财富生活, 2022, (04): 151-153.
- [3] 李煜龙, 石英剑. 创业板 50 指数成分股 IPO 年份绩效评价——基于 EVA 与传统会计评价指标的对比[J]. 内蒙古财经大学学报, 2022, 20(01): 112-116.
- [4] 金叶强. 基于 EVA 的企业绩效评价体系探究——以 A 企业为例[J]. 大众投资指南, 2021, (24): 187-189.
- [5] 杨芑洁. 基于 EVA 动量和 BSC 的业绩评价体系在 SR 集团的应用研究[D]. 西安石油大学, 2021.