

浅析财务尽职调查对房地产项目并购的风险思考

李恒宝

(苏州君风投资有限公司,江苏 苏州 215004)

摘要:随着我国房地产行业宏观政策调整的持续深化,房地产市场竞争日益激烈,房地产企业的分化态势逐步提升,行业的集中度逐渐增强,在此背景下,房地产项目的兼并购成为房地产企业提升自身市场核心竞争力的有效途径之一,然而,房地产项目在并购过程中存在一定的财务风险问题,做好财务尽职调查是合理规避财务风险的必要途径。本文以财务尽职调查的基本概念为切入点,通过分析财务尽职调查的流程、原则和对象,找寻房地产项目财务尽职调查风险控制的关键点,进而加强房地产企业财务风险控制能力,推动房地产企业实现高质量长远发展。

关键词:房地产项目;财务尽职调查;风险控制能力

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.08.029

财务尽职调查是房地产项目开展并购工作的基础性工作,是房地产企业有效规避财务风险的重要途径。房地产企业在项目并购的过程中存在典型的财务信息不对称风险,财务尽职调查工作能够对并购项目的经营、资产以及财务等方面进行详尽调查,通过深入研究项目经营状况来对项目财务状况进行客观评价,进而分析出项目并购后持续推进所面临的风险和潜在机遇。

1 财务尽职调查的基本概念

顾名思义,财务尽职调查就是由专门的财务专业人员对目标企业或者投资项目进行与投资有关专业调查,对目标对象的财务状况进行详尽的分析、审阅、核查等工作,通过详尽的调查分析后,对目标企业或者项目的发展空间、盈利能力、财务风险以及投资效益进行详尽的了解,财务尽职调查需要对财务相关信息展开独立性、全面性、重要性以及谨慎性的系统调查,通常情况是在项目投资之初阶段进行,主要为企业和项目投资或者并购提供战略决策支持。房地产项目并购的财务尽职调查能够从财务的角度对并购项目的资产价值进行科学评估,能够对可预见的财务风险和危机进行预警,最大限度帮助房地产企业规避财务风险,提升财务内控管理水平。

2 财务尽职调查的流程、原则和对象

2.1 财务尽职调查的流程

首先,准备阶段。该阶段需要财务专业人员对目标企业或者项目的组织架构、开展背景以及市场影响力进行简单摸底,并对目标企业或者项目的风险漏洞进行初期排查工作;其次,实施阶段。该阶段需要财务专业人员对目标企业或者项目的管理机制和内部控制体系进行深入了解,并对截止目前的财务报表进行指标考核和数据分析,对目标企业或者项目的往年审计报告进行分析,对目标企业或者项目的资产情况和财务状况进行精准了解;第三,编纂阶段。该阶段需要财务专业人员对财务尽职调查分析得出的结论以完整的报告形式展现出来,财务调查尽职报告需要涵盖目标企业或者项目的经营能力、经营效益、经营范围、政策要素、财务风险等内容。

2.2 财务尽职调查的原则

首先,财务尽职调查需要遵循独立性原则。财务尽职调查的全过程需要保持公平性和客观性,要求财务专业人员的业务主管部门和服务对象必须相互独立;其次,财务尽职调查需要遵循谨慎性原则。财务专业人员对调查企业或者项目的计划、内容、结果以及报告资料必须进行严格的复核和审核,保障调查报告的准确性和严谨性;第三,财务尽职调查需要遵循全面性原则。财务尽职调查最终形成的报告需要涵盖目标企业或者项目财务相关的一切内容,对其行业属性、经营状况、会计核算以及经营风险进行全面分析,确保尽职调查从各个维度展开。

2.3 财务尽职调查的重点对象

房地产企业项目并购的财务尽职调查报告需要对一下部分作为重点对象进行详尽调查:(1)目标项目的稳定性、盈利能力、运营资本需求、历史表现、现金流相关性、资产负债结构等;(2)目标项目

的资产状况,特别是土地资源的性质、规划条件以及是否存在抵押状况;(3)目标项目的资本承诺、债务真实性评估、行政处罚、税务负债等;(4)目标项目的主要关系;(5)目标项目的税务情况以及资金流向。

3 房地产项目财务尽职调查风险控制的关键点

3.1 防止目标项目重大缺陷带来的风险

房地产项目所存在的项目缺陷主要存在内部缺陷和外部缺陷,无论是国有企业项目,还是上市公司企业项目,所呈现的财务信息都不一定会完全准确,财务尽职调查需要对现有的数据以及财务信息进行深入挖掘和及时更新,切实掌握目标项目当下的相关信息,不能过于依赖项目公开披露的信息和文件。

3.2 重视财务数据的逻辑印证关系

房地产项目并购的财务尽职调查必须要具备准确性和合理性,因此,在尽职调查过程中,财务专业人员必须对项目的资产负债表、利润分配表、现金流量表、利润表等财务报表数据进行详尽的分析,对项目的账户存单、银行流水、征信情况、借贷款信息以及纳税凭证等都进行一一佐证,确保不同种类数据信息间的逻辑认证关系,进而实现客观、公正的财务分析,使财务风险实现最小化。

3.3 全面控制涉税风险

首先,房地产项目在并购过程中需要加强涉税方面的尽职调查,对房地产项目常见的涉税违规风险、建造成本偏高风险以及发票不合规风险进行详尽调查,有效规避企业并购后所面临的税负风险;其次,房地产项目在并购过程中要兼顾税收法规彼此间的关系,房地产项目涉税种类繁多,各个税种彼此之间存在着内在联系,财务尽职调查要深入分析项目所涉税法规彼此之间的关系,避免出现降低某种税收额度而导致其他税收额度的提升,同时,为房地产企业完成项目并购后制定科学的涉税风险控制方案提供充足的数据依据。

参考文献

- [1]陈晓涵.企业并购财务尽职调查风险防范与优化研究[D].天津大学,2017.
- [2]邓霓.房地产企业财务尽职调查风险控制[J].现代商业,2020(05):89-90.