

新时期房地产企业财务风险管理及控制策略

谢娜娜

(湖南交通工程学院,湖南 衡阳 421001)

摘要:随着新时期的到来,在产业调整以及国家政策调控影响下,房地产企业的发展面临着诸多的挑战。在此背景下,房地产企业需进一步强化自身的风险管控策略,以此来更好的应对新时期下房地产企业所需面临的诸多风险。笔者将就此展开讨论,文中首先对财务风险管理的相关概念与内涵进行阐述,然后提出财务风险的识别与评价方法,最后则提出新时期房地产企业财务风险管理及控制的策略。

关键词:财务风险;管理;控制;措施

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.08.082

1 财务风险管理的相关概念与内涵

房地产企业在实际开展各项生产经营活动时,不仅会受到行业政策、宏观经济环境以及技术发展等诸多外部因素的影响,还可能会受到企业自身战略变革及组织调整等诸多方面的影响,内外部影响因素的存在会对企业今后的发展造成不可控性及不可预料性,由此会影响到企业的财务状况,进而引发财务风险发生或导致财务风险发生的可能性升高。通常来说对财务风险的定义大致能够分为广义的财务风险及狭义的财务风险。狭义的财务风险主要是指对于借款无法将本息定时偿还的可能性,而广义的财务风险则是立足于企业整体角度,对企业的投资、运营、筹资以及收益分配等诸多资金活动的风险考量。而针对于房地产企业,笔者将从广义角度来展开财务风险相关的讨论。

在房地产企业中,财务风险管理指的是在各项财务活动实际开展过程中,为了能够使今后的财务状况所存的不稳定性进一步的降低,对财务风险相关的事务所采取一系列的管控措施。其主要包含了三个管理步骤,即为财务风险的识别、财务风险的评价以及财务风险的控制,财务风险管理对企业日常经营及长远发展都是极为重要的,其能够帮助企业实现平稳健康发展。财务风险的识别是在企业在日常经营之中所制定的一套整体的、系统的、连续的风险辨识活动。其通过企业中各项财务及非财务信息的充分利用,对企业实际经营过程当中可能发生的风险点及其相关的影响因素进行全面的分析,进而对之后所开展的风险度量、评价以及控制等相关活动提供相应的信息基础。财务风险识别一般是采取指标风险识别方法以及经验识别方法。财务风险评价指的是采用相关的方法对财务风险进行度量,以此来确定其可能发生的概率及其所产生的危害程度。财务风险评价是风险识别及控制工作中工作的中心环节,其对房地产企业实际经营以及相关的投融资决策都会起到重要的参考作用。而财务风险评价一般是包含了定量与定性两种评价方法。财务风险控制主要是指其通过风险识别及风险评价所提供的诸多参考信息,采取企业中既

定的风险管控方法,对已经识别或是潜在存在的风险进行相应的改善与调整。及时且有效的风险控制措施能够大幅度地降低风险对企业实际经营发展所带来的诸多不利影响,进而保证企业经营及相关战略目标的实现。而在进行风险控制的过程中,具体的风险控制措施一般是采取风险的转移、分散以及规避。而根据房地产企业实际资金流转过程开展风险管控工作可细分为投资风险控制、融资风险控制、运营风险控制以及收益风险控制四个不同环节。

2 财务风险的识别与评价

2.1 筹资活动财务风险识别与评价

筹资活动是企业各项生产经营活动的起始点,通过所筹集到的资金来扩大经营生产所需,进而提高企业自身整体经济效益。而筹资风险主要指的是企业在完成筹资工作之后,可能会出现将无法将债务进行按时偿还的状况。这种风险的主要表现就是房地产企业难以在既定的时间内将债务进行偿还,其会影响到企业自身信誉,威胁到企业自身今后的长远发展。而对于融资风险的识别与评价,房地产企业可通过资产负债率、速动比率以及流动比率这三项指标来进行分析与识别。流动比率指标能够对流动负债以及流动资产两者之间的比值进行求解,其所反映的是企业在进行短期债务偿还时,流动资产转化为现金作用的能力。通常来说,如果企业自身不具备足够的变现能力,无法及时的偿还短期债务,那么该指标的数值则较低。相反,如果具备较高的短期债务偿还能力,该指标则较高。通过速动比率的具体数值计算能够得出速动资产与流动资产之间的比值。短期投资、应收账款、现金以及应收票据等均属于速动资产。速动资产其能够在较短的时间内进行变现,其能够将企业是否具备在短时间内进行债务偿还的能力进行充分的反映。如果该项指标的数值较低,那么也就表示企业在对短期债务偿还时具备较高的偿债风险,从而从侧面也反映出其融资风险较高。资产负债率指的是企业资产总额之中期末负债总额的所占比,其是对企业自身风险程度以及负债水平衡量的重要标志。如果说企业的整体财

务状况较好,那么通过该指标的衡量,能够确定企业具备较好的经营效益。如果企业整体财务状况不佳,这个杠杆就会起到相反的作用,导致企业整体财务状况愈加下滑,对债务的偿还难度更高,投资风险也会相应的增加。

2.2 投资活动财务风险识别与评价

在房地产企业中,投资风险主要是指在向外部投资时,其未来收益可能存有的不确定性。尤其是对房地产企业来说,由于受到投资风险的影响,企业投资本金容易遭受损失。如果投资活动无法达到企业预期目标,可能会影响到自身的盈利能力。对于投资风险的识别与评价,可以通过总资产净利率、净资产收益率以及净利润率等指标进行衡量。

总资产净利率是对房地产企业投资与回报之间所体现的状况进行充分的反映。而净资产收益率则主要指的是房地产企业中单位股东权益所能够获得的收益。如果该项指标的数值相对较大,那么则说明房地产企业自身能够通过股权投资获取较高的收益水平,其所面临的风险也就相对较低。而净利润率则代表的是房地产企业单位销售收入水平,其能够反映出净利润水平的提高或是降低。通过以上指标能够对房地产企业整体的销售收入增长状况有一个更为系统且清晰的认识。

2.3 营运活动财务风险的识别与评价

在房地产企业中,营运资金的风险主要是指其在日常经营活动中对资金应用与管理不当所导致的营运资金不足,进而引发的相关风险。房地产企业其自身的项目经营周期是较长的,需要大规模的资金支持,资金量是否充裕,是对房地产企业日常运营的重要衡量标准。如果房地产企业自身的营运能力是较强的,那么其通常可以在短期内将应收账款收回,同时可将企业存货变现。在这种状况下,房地产企业拥有较快的资金流动速率,那么就有效的降低或防范营运财务风险。

因此从整体状况来看,房地产企业的营运资金风险通常是表现在应收账款及现金流量方面。如果说房地产企业在进行销售之后,无法将款项及时的收回,那么就可能导致自身的资金流出现断裂,无法及时的偿还相应债务,因此而引发风险。如果企业自身的现金具有较强的流动性,那么其引发财务风险的可能性较低。而在应收账款方面,对于房地产企业来说,主要是企业通过赊销的方式来提高自身的整体销售额,并且由此对企业自身所产生的影响,企业应收账款在收款环节无法将相关款项及时收回,会导致应收账款风险增加。如果说应收账款整体的变现能力不高,且影响了企业整体流动性,使现金流降低,会增加企业整体的运营风险。

2.4 收益分配活动财务风险识别与评价

房地产企业在实际经营过程当中所获取的利利润进行再分配,其是企业整体资金运动流程的最后一个环节,房地产企业的收益分配主要是对内留存收益以及对外支

付股利两个方面。收益分配风险的主要因素是指对内留存的收益与支付给股东的股利,两者之间的比例并不合理,进而由此给企业未来的持续发展带来诸多的不利影响。例如企业在进行股利分配时,所采取的策略存在较大的波动,并且与企业自身的净利润变动未保持一致性。那么企业对外所释放出的是一种自身财务状况整体不稳定的信号,这就可能导致投资者对企业未来发展的信心不足,进而卖出股票,由此也就给企业带来了相关的收益分配风险。

3 新时期房地产企业财务风险管理及控制的策略

3.1 融资活动财务风险管理及控制策略

其一,合理调整资本结构。房地产企业的实际经营发展是需要大量资金的,如果其存在资金不足的状况,需要不断的从外部融资来获取资金。而诸多房地产企业所存问题是其通常是通过银行借款或是计息债券的方式来获取资金。而债务融资的主要特点就是需要在规定时间内对本息进行偿还,而这会加大企业自身的整体融资成本,使企业面临较大的偿债压力。

如果在实际经营发展过程当中出现了错误的决策,一旦产生资金周转不佳的状况,那么则会对企业带来极大的财务风险。因此企业需要对融资结构进行合理的调整,对债务融资比例进行有效的控制,才能够降低投资风险。当前的房地产企业中,高杠杆的财务结构是不利于企业通过债券或是银行借款进行再融资的,这在一定程度上会进一步加大企业将来的财务风险。由此对于融资风险的控制,首先需要将资本结构进行优化,要采取相关措施将财务杠杆进行降低,能够考虑的方式首先是企业可以通过股权融资,或者是将部分债务进行提前偿还,以此来降低整体的杠杆比例,或者是通过预收及应付等措施的采取来形成无息负债。与此同时,在新时期下,房地产企业对于自身的资本结构控制可以采取目标管理的方式。企业在制定目标预算的过程当中,需要结合自身的项目收益及预期现金持有量,进而设定出合理明确的目标杠杆率,依据实际杠杆率与目标之间所产生的差距,通过资本结构调整或是借款的提前偿还,来降低企业可能发生的债务违约,以此来降低融资风险;其二,拓宽融资渠道。房地产企业可积极采取权益融资的方式进行融资。其无需偿还本息,与债务融资相比,能够大幅的降低企业的偿债压力。而在支付股利的过程中,也需要根据企业自身的盈利状况来进行确定,通过此种方法能够使企业所面临的偿债压力得到有效的降低;其三,采取资产证券化的方法进行融资。以资产证券化的方式进行融资,较之通过银行借款有着诸多的优势。首先其与银行贷款来说,能够通过物业评估值获取更高的融资额度,将房地产的商业地产价值进行充分的释放,实现资金的快速回笼。其次则是能够帮助企业进一步的降低融资成本,尤其是企业自身的部分优质商业项目通过价值征信能够有效的提高产品评级,进而获取比银行借款及普通

债券产品更低成本的资金。

3.2 投资活动财务风险管理及控制策略

在新时期下,房地产企业进行投资时,需要采取更为谨慎的投资策略,其需要进一步的提升项目质量。首先房地产企业在进一步增加土地储备时,需要对企业自身未来的融资能力,以及当前的现金流状况进行全面的分析。要结合市场环境,防止企业存在盲目拿地给自身的投资带来损失。其次则是企业在面临整体盈利状况不佳,或是现金流较为紧张的状况下,可采取压缩扩张规模的措施,避免过度投资或是土地储备过量,而导致企业发生资金链断裂的状况。再次则是需要对各个投资项目进行严格的审查,要避免盲目投资,要在投资之前做好相关的预算分析工作,对项目的可行性进行深刻的研究,可聘请专业人士进行研讨。在投资之前对收益期现金流、预算及建设期现金流相关工作做好规划,要对资金流入及流出的相关方案进行细化,进而进一步提升项目效益预测的准确性。最后则是在进行项目投资时,需要结合当前国家政策及行业的发展环境,要做到顺势而为,尽可能的降低房地产企业投资项目当中所存在的诸多不确定性,提升项目投资质量;其二,积极的引入战略投资者。房地产企业项目的开展周期较长,且需要大量的资金作为支持。因此企业可考虑从外部引入投资者,进而形成双方在资金与运营上的积极合作,使其能够在新时期下完成企业的战略布局,同时能够有效的降低整体投资成本,将自身的投资压力进行有效的转移;其三,在项目投资时要注重生态保护。在新时期下,生态保护同样是房地产企业在对外投资时所需注重的重要因素。部分房地产项目已然是发生了由于破坏生态环境而被迫停工的事件,这会给企业的投资带来极为严重的损失。近年来,国家对生态保护提出了更为明确且严格的要求,因此房地产企业在项目投资时不仅要注重项目的收益,同时也需要积极的遵守相关法律法规,遵守土地法及环境保护法,坚决不触碰环境保护法的红线。

3.3 营运活动财务风险管理及控制策略

其一,降低流动性风险。当前房地产企业应该就如何缓解现金流压力而积极地采取有效措施。要根据经营活动现金流的实际开展状况,考虑将应收账款数额进行适当的降低,进一步加强销售资金回笼速度。要对项目的销售及开发模式进行合理的调整,将存货变现周期进行缩短,加速资金回笼。针对于工程项目实际建设阶段,要将企业当中的闲置资金进行充分的利用,对工程物资进行系统性的规划与统一的调度,实现横向流通。要尽可能的提升物资使用效率,加速资金的周转。而对于投资活动现金流,在资金短缺的状况下,要将投资规模进行适当的缩小,通过以上这些措施可以有效的强化房地产企业的资金周转效率,降低在实际经营过程中及投资活动中现金流量较低所带来的流动性压力,打破房地产企业过度依赖筹资活动现金流的状况;其二,进一步加强应收账款的管理。首先房地产

企业应当对赊销审批核准环节控制工作进一步的加强。对于提出需要进行延期支付货款客户,可制定相关的客户信用审查制度,对其的信用状况进行调查,继而授权审批。对于客户信用相关信息要进行全面的收集与归档,信用信息要进行定期的数据更新,并以此将客户信用评级进行分类与调整;其三,设置专门的企业赊销审批部门。其应当与销售部门做好职权分离,避免销售人员为了达成销售目标,而采取了过于宽松的赊销策略。对于已经获批通过赊销业务所形成的应收账款,可以设置回收责任制,进而使赊销业务审批及申请人对之后的回款工作担负起相应责任,必要时可将应收账款回款情况计入相关销售人员的业绩考核当中。

3.4 收益分配活动财务风险管理及控制策略

近年来诸多房地产企业在收益分配方面出现了收益分配方式波动性较大,以及股利分配率与盈利状况不匹配的问题。房地产企业股东购买其股票的目的是获取股息分红,如果存在波动过大或是过低的状况,都有可能损害到投资者权益,降低其投资意愿,导致市场对企业不信任的状况出现。因此房地产企业在制定收益分配方式的过程当中,如若现金流较为紧张,可考虑采取较为稳定的低股利分配方式,稳定的股票利息分配不仅能够稳定股票市场价格,向相关投资者传递出企业自身经营发展较为平稳的信号,还能够进一步的满足企业自身的内部筹资需求,将资金的融资渠道进一步优化与完善。尤其是在新时期下,房地产企业可适当的将企业自身的盈利让利于投资者,进而向外界传达出企业在此阶段与国家政策变更较大的背景下,企业自身转型较为成功,未来业绩有着较强增长能力信号,以此来吸引潜在的投资者,保障企业的稳定健康发展。

4 结束语

新时期房地产企业财务风险的管控策略需要与时俱进地更新与完善,以此来为企业的长远健康发展保驾护航。

参考文献

- [1]王善德.论房地产企业财务风险管理及内部控制策略[J].纳税,2020(28):2.
- [2]杨丽华.提高房地产建筑企业财务风险控制能力的策略[J].市场观察,2020(5):1.
- [3]于汉香.当前时期下房地产财务管理风险防范及控制策略研究[J].环球市场,2020.

作者简介:谢娜娜(1988,8-),女,汉族,湖南衡阳人,学历:本科,职称:会计师、注册会计师、高级会计师,研究方向:财务管理教育研究。