

现金流管理在地产企业财务管理中的价值讨论

谈 霞

(江西省中泽地产集团有限公司,江西 南昌 330000)

摘 要:地产企业在所有业务活动的开展都无法与财务、资金等分离开,因为其本质是为了提高企业的经济效益,因此在地产企业中加强财务管理具有重要的意义。财务管理工作涉及的内容较多,现金流管理在财务管理中发挥积极的作用,现金流管理的应用能够提高地产企业的财务管理效果和质量。现金流就是指现金流动,表示企业在某个阶段的现金收付情况,具体来讲就是将业务活动作为载体从而产生的资金流入、流出的情况。通过编制现金流量表,能够将企业的财务水平和现金流进出情况反馈出来,从而可提高财务管理水平,降低财务风险。

关键词:现金流管理;地产企业;财务管理;应用价值

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.29.043

房地产行业的发展需要大量的资金作为支持,现金流则是房地产行业发展的基础。随着政府一系列住房政策的推出,房地产企业的融资成本逐渐升高,因此需要构建完善、科学的手段针对房地产的现金流实施管理,现金流管理对策的应用对房地产行业的发展提供重要支持。本文针对某公司的现金流管理现状进行分析,了解现金流管理的重要性和发挥的作用,制定合理的改善对策。

1 针对现金流及现金流量管理进行分析

现金流量就是现金的流动:表示企业在会计时期内根据现金收付实现制度,通过完成经济活动而产生的现金流情况,是指企业在一段时间内现金与现金等价物的支出数量。关于现金流管理就是以实现企业价值作为发展目标,通过预测、评估、决策、计划、控制以及分析等方式对不同时期的现金流入和流出情况进行全面的管理。

房地产企业中的现金流与普通企业对比有很多特殊性。由于房地产企业的现金流具有风险大、投入高、收益慢的特点,因此现金流管在推动房地产的经营管理中发挥积极的作用,而且由于房地产行业本身的动态性较强,投资经营的过程中存在很大的安全风险,因此只有加强现金流的管理,才能提高资金效益,为房地产企业经营质量的提升奠定基础。

2 以某公司为例,分析现金流管理的应用现状

2.1 分析某公司的发展现状

某公司在全国众多城市中有 500 多个地产项目,连续三年处于房地产行业排名的前列。企业的经营业务包括房地产开发、房地产商合计、房屋建筑等,同时还包括工程监理和物业管理等业务,集中了工、商、贸、饮食、娱乐为一体的现代化和规范化管理。某公司已经完成了多元化产业布局,并且向房地产联合服务行业的方向转型。

2.2 分析某公司的现金流流量情况

某公司在 2017 年度经营活动中,现金流量的净额为-1509.36 亿元,引发的原因是近两年公司实施扩张对策,通过实施大额土地采购以及房地产项目开发来满足建筑的销售。在 2019 年,现金流量净额为-673.57 亿元,依然处于负数的原因是由于销售成本明显上升、利息支出增加引发的。在 2017-2019 年之间,某公司的投资活动现金流量净额均呈现为负数,说明企业对外投资较多。2018 年销售顺利,经营状态良好,能够满足企业内部发展需求。2019 年则面临着销售不顺利,应收账款占比较多等问题,从而加大了对外筹资规模,长期下去则面临着极大的财务风险。具体明细见表 1。

表 1 某公司 2017~2019 年现金流量净额^[1]

项目	2017 年	2018 年	2019 年
经营活动现金流量净额	-1509.83	547.56	-673.56
投资活动现金流量净额	-474.86	-605.36	-553.62
筹资活动现金流量净额	1528.15	-173.65	1435.68

2.3 现金流流速分析

某公司的现金周转期从 2017-2019 年呈现逐渐下降的趋势,2017 年的周转速度最慢,2019 年的周转速度最高,2019 年的先进周转期相比 2017 年明显下降,不过依然存在着现金周转时间较长的问题。见表 2。

表 2 现金流流速分析^[2]

项目	2017 年	2018 年	2019 年
应收账款周转期(天)	22	23	33
应付账款周转期(天)	399	425	506
存货周转期(天)	1465	1259	1269
现金周转期(天)	1081	853	794

2.4 获取现金流能力分析

所有的现金的回收率指标代表了企业全部资产形成

现金的能力,每股经营现金流的指标充分将公司的分配现金股利的能力呈现出来,销售现金比率的指标是将销售收入获取的现金流量呈现出来。见表3。

3 现金流管理的内容、应用意义以及应用的必要性分析

现金流管就是企业管理中,将现金流作为企业管理的重点内容,根据企业的经营情况、筹集资金的能力、投资活动等构建管理体系,同时也是对企业未来发展的现金流情况作出规划和预判。

表3 获取现金流能力分析

指标	2017年	2018年	2019年
全部资产现金回收率	-0.09	0.03	-0.03
每股经营现金流量	-7.46	2.34	-2.66
销售现金比率	-0.49	0.12	-0.14

3.1 现金流管理的内容

地产企业的现金流管理与现金预算的规章制度、管理流程等关系密切,同时预测、计划的应收账款系统、调动系统组成的执行控制系统等也都是现金流管理的重要内容。

3.2 现金流管理的应用意义

对地产企业来说,现金流管理的内容较为复杂和烦琐,与各种经营活动夹杂在一起,会提高管理的难度。由于地产企业经营活动存在着不稳定性、风险性等影响因素,企业现金流也会因此受到影响。为了最大限度地促进现金流的流入和流出,企业就必须保证现金流动的稳定和通畅,加强现金流管理,促进企业内部资源的合理配置。

3.3 地产企业财务管理中开展现金流管理的必要性

地产企业的现金流管理是一个复杂的过程,涉及很多细节管理内容。对地产企业来说,要获取现金只能通过现金流入来实现,需要获得经营权、租金权、融资方式等作为帮助。市场经济的发展,地产企业的运营机制随之变化,地产企业持有资金不合理以及现金流管理水平较差等都成为阻碍地产企业发展的重要因素。地产企业财务管理中开展现金流管理必要性主要体现在以下几点:第一,企业都渴望扩大经营规模,为了促进自身发展都会对现金流有迫切需求。地产企业通过提高销售额、控制成本等手段来提高企业经营收益,在这之前就需要不断扩大投资流动。增加销售的投资则会影响企业的储蓄能力,是一种长期存在的风险,现金流出的速度会导致现金流量下降^①。第二,企业发展的实际情况对现金流量有极大的影响。根据研究可知,企业获取现金流速度和市场占比呈

正相关,能够在市场中获取最大份额的企业则可拥有丰富的现金流,市场份额占用率较低的企业,现金流也随之降低。企业要想在市场经济环境中占据一席之地,就要积极提高自身的市场份额,从而获取大量的资金维持企业的发展。

4 房地产企业现金流管理中存在的问题

4.1 现金流管理无法与房地产企业发展目标相匹配

第一,企业过度重视土地储备量。随着房地产企业逐渐认识到土地储备和资金是推动房地产企业发展的基础,土地储备量越多,那么企业的固定资产就越丰厚。很多房地产将发展的重点放在了积累土地上,认为只有提高了土地储备量才能为企业的稳定健康发展奠定基础。不过企业土地储备量的提高,短期内房地产企业确实能够获取较高的固定资产,不过从长远角度可以发现,土地储备量的提高侵占了企业的大量现金,若是过度地提高土地储备量就会导致企业的现金流受到极大的制约,因而用于投资的资金就较为短缺,极大程度上阻碍了企业的稳定发展,现金流的管理也无法适应房地产企业的发展目标。第二,房地产企业过度依赖外部融资。当前我国房地产企业存在的最突出的现象为:企业经营现金净流量为负值,内部构建现金流的能力较差。根据相关数据分析,在2014年上半年,房地产企业的现金流量净额约为-1189亿元,相比同期净额水平大幅度下降。

4.2 现金流管理机制不够完善

第一,现金流管理人员的思维意识不够完善。很多企业的绩效考核体系主要根据利润作为评估标准,管理人员未能将现金流纳入考核标准中,对现金流也缺乏完善的认识,导致房地产企业的现金流管理处于一个不上不下的境地,很难发挥现金流管理的作用。同时,在房地产发展目标的指引下,部分管理人员过度追求盈利,过度关注收入情况而无法对收支情况给予合理管理,也未能认识到现金流管理对促进企业发展发挥的作用。第二,企业现金流管理机制不够完善。主要通过以下两个方面呈现出来:首先,缺乏完善的管理制度。由于管理制度精细化水平不足,无法结合现金流管理的问题构建管理机制。其次,管理制度较为死板。很多企业采用的现金流管理体系都是很多年前构建的,一直沿用至今,不过随着我国社会经济的变化以及企业运营环境的变化,传统的管理制度已经无法满足当前房地产的发展要求,导致现金流管理体系无法对现金管理起到约束的效果。

4.3 现金流管理过程缺乏监督机制

第一,预算管理较为薄弱。由于管理制度不够完善,

虽然很多企业都构建了预算管理体系,但是对现金流的预算规定还是不够严谨,在实际操作的阶段也不具有完善的管理制度作为保障。由于预算编制不够严谨,预算数据的准确度也受到工作人员经验不丰富、责任心较差等因素的影响,预算编制缺乏科学的统筹调节,都是根据以往的工作经验评估企业对资金的需求,这种方法的随意性较强。预算执行以及预算考核无法得到落实,房地产企业内部由于对现金流的数据不能提高关注,管控措施较为单一,考核机制也不够完善,会导致预算编制方案与实际操作相背离,阻碍了预算工作质量。第二,融资渠道较为单一。当前阶段,我国房地产企业主要通过银行贷款进行融资,对银行资金有极强的依赖性,会埋下一系列的安全风险隐患。

5 地产企业财务管理中实施现金流管理的应用对策

5.1 提高现金流预算管理水平,为现金流管理提供保障

地产企业要构建完善的现金流预算管理机制,促进企业资金的合理分配,保证资金管理的情况下,提高资金应用的安全性和有效性。第一,企业要提高现金流预算的执行能力。企业以部门为单位,将预算执行能力纳入绩效考核机制中,通过考核能够调动员工工作的积极性,从而提高员工对现金流管理的正确认知。第二,调动各部门员工开展预算编制的积极性。企业现金规划、现金调整等作为工作人员开展预算编制的重要内容,在企业的经营活动和管理中给予现金流管理高度关注,工作人员要将预算管理工作作为企业财务部门工作的重点。

5.2 加强现金流量的管理水平

地产企业的资金来源结构与筹集资金的方式相符合,在地产企业经营过程中出现问题,就要找到问题发生的原因制定合理的解决对策。要积极拓宽资金筹资渠道,坚持公开、诚信、透明的管理原则,从而保证融资的效率和质量。企业要加强现金流预算管理,不仅要实现对现金流动的预算管理,还要提高现金流的稳定程度,才能促进企业经营规模的扩大。其次,地产企业要安排专门的部门实施资金预算编制,资金预算支持水平通过企业的投资情况体现出来,资金预算收入主要通过商品房以及建筑销售情况反映出来。

5.3 重视现金流与房地产企业发展目标的结合

第一,明确合适的土地储备量。管理人员要从房地产企业的长远发展角度分析,确定最佳的土地储备量。由于土地成本较高,一定程度上也提高了房地产的资金负担,土地是房地产发展的基础,当前的房地产企业也不再一味地扩大土地储备量,通过合理控制土地储备资金占用

率,从以往的土地为主转变为资金为主的发展模式,能够为房地产企业的安全运行奠定基础。第二,促进业务结构的优化以扩大销售量。销售、提供劳务服务等都是经营性现金流的来源,通过提高房屋销售水平获取的现金流能够转变以往经营现金流负值的情况。房地产企业的发展,存货和库存也随之提高,因此要绩效收益,就要结合市场的变化,优化业务结构,提高房地产销售能力。

6 结束语

对地产企业来说,其发展必然需要大量的资金作为支持,因此现金流管理在其中发挥着重要的作用。分析地产企业财务管理的实际情况,很多企业开展现金流管理中存在一定的问题,给企业发展带来影响,因此本文针对现金流管理在地产企业管理中的应用价值进行分析,制定现金流管理的合理应用方案。近几年来,房地产行业的发展中,融资能力和销售能力都因此受到影响,房地产行业的资金链和资金周转等都遇到前所未有的挑战,企业的生存和发展的根本就是保证现金流的稳定性,因此加强现金流管理对地产企业来说具有重要意义。

参考文献

- [1]郭富平.现金流管理在地产企业财务管理中的价值分析[J].投资与创业,2020,31(23):79-81.
- [2]李锦盈,李兴平.房地产企业现金流管理优化研究——以H公司为例[J].经济研究导刊,2021(14):92-94.
- [3]吴华利.房地产开发企业融资和现金流管理的优化分析[J].财会学习,2020(10):208-209.

作者简介:谈霞(1979-),女,汉族,籍贯:江西省南昌市,本科,中级会计师,研究方向:财经、财管。