

# 房地产企业融资过程中财务管理的有效方法研究

■ 顾环

(庭瑞集团有限公司, 湖北 武汉, 430000)

## 一、引言

融资是房地产企业项目开发与顺利推行的重要资金来源,在满足企业对于资金需求的同时,也会带来较高的财务风险与隐患。因此,如何在融资期间,运用科学且有效的财务管理方法确保融资效果与资金安全是企业需要重点思考的问题。

2016年年底,中央经济工作会议首次提出:“房子是用来住的,不是用来炒的。”此后,房地产相关部门陆续出台了与之相配套的政策,涉及房地产融资、购房者信贷等方面。国家以满足新市民住房需求为主要出发点,以建立租购并举的住房制度为主要方向,以市场为主满足多层次需求,以政府为主提供基本保障,综合运用金融、土地、财政、投资等手段推进房地产建设。近年来,针对房地产行业的宏观调控政策频繁加码,房地产作为高杠杆行业,在这种大背景下,融资渠道收紧,房地产企业融资难度加大,尤其是2021年,部分房地产调控政策的升级,即新出让土地建设商品住房实行现房销售制度,导致房地产企业需同时承受来自开发端与销售端的双重资金压力,使得融资成本持续增加、利润逐年下降。企业要想在行业市场中抢占发展先机,就需重视起融资期间财务管理水平的提高,强化融资效果,实现融资资金的合理利用,在规避财务风险的同时保障房地产项目秩序的落实。基于此,本文分析房地产企业融资时面临的财务风险,以此凸显出融资环节财务管理与控制的重要意义,又针对融资活动提出极具可行性、先进性的财务管理措施,希望对房地产企业融资过程中的财务管理提供一定的参考。

## 二、房地产企业融资期间的财务风险研究

行业市场的快速变革,增加了房地产企业融资时的财务风险。房地产企业在融资过程中,既要做到对融资规模的综合考量,还需执行合理的利益分配,在此基础上,科学规划、开展税筹工作。由此可见,融资行为可看作成房地产企业所制订的特殊财务任务,只有融资负责人保证财务信息的清晰性,才能尽可能地降低融资期间财务风险的发生概率,并获得理想中的融资成果。但事实表明,当前

房地产行业融资期间仍会面临较大的财务风险,通常表现在以下两方面。

一方面,资金链断裂风险。由于房地产需要大量的资金作为各项业务顺利开展的支撑,无论是项目成立初期,还是房地产产品日后销售与后期清算,都涉及资金的消耗。以往房地产企业会采取土地前融、中端在建工程融资、后端融资等手段,部分企业过度依赖商业银行机构及非银行金融机构贷款,以得充足的资金。但在新市场环境下,传统融资模式及单一融资渠道的缺点也逐渐暴露出来,加之银行、金融机构政策紧缩、新政策制约等因素,导致当前融资方法无法在资金方面为房地产经营活动的需求提供可靠支撑,从而伴随着较大的融资风险,若不能在短时间内筹集营运资金,则极易发生资金链断裂问题,阻碍房地产企业的发展。

另一方面,融资成本控制风险。在财务管理工作开展期间,房地产企业应先组织财务预算,以此精准测算出不同项目全周期的融资成本。但在资金的实际使用中,会受到市场环境及内、外部等多种因素的影响,不利于企业现金流的稳定发展,这就需要管理人员根据项目的具体情况进行融资成本的控制工作,防范因现金回流不足而阻碍还款进程,并导致融资成本上升的情况。对此,需安排专业财务人员对所有项目进行融资预算工作,特别是融资板块,若不能保证预算结果的精准性与合理性,便会在市场不规律波动与客观环境变化的影响下,引发财务风险,提高资金成本,不利于财务管理工作职能与作用的充分彰显,会抑制房地产企业的健康持续发展。

## 三、房地产企业融资期间财务管理工作执行意义

### (一) 规避融资风险

我国城市化的持续推进,促使房地产行业呈稳定发展趋势。但因该行业本身具有一定的特殊性,房地产项目的设立、开发、销售等环节均需充足的资金流作为项目有序推进的支撑,以保障企业的健康发展。因此,融资过程中的财务管理工作开展价值便得以凸显,需科学规划、合理配置企业现有的资金结构,以此判断企业是否具备市场所要求达到

的风险承受能力与偿债能力,再依托现代化的财务管理手段,打造、施行健全的财务预警机制,定期分析、评价现阶段企业的融资行为,及时发现潜在的财务风险,并采取针对性的处理措施,防范企业融资风险的发生。

## (二)实现成本控制

通常来说,房地产企业综合运营效益受多种因素的影响,其中,融资成本便是最重要的因素之一,需要企业在组织融资活动时重点考虑。基于具体实践的视角出发,导致融资成本波动的要素包括偿还周期、融资额度、融资渠道等,若产生的融资成本远超出预算,既无法保证企业资金的良性运转,又不利于企业融资积极性的有效调动,长此以往,企业本身乃至房地产行业的发展进程会受到较大程度的影响。而融资期间全面落实财务管理工作,可获得两方面的工作成果:其一,细致分析、了解房地产企业的资金使用需要,加强财务预算,确定最适宜的融资额度。同时,还应做好市场调研,判断现有融资渠道的利弊,以保证所选择融资渠道的最优配置,达到对融资成本的合理有效控制。其二,资金筹集结束后,企业需参照最初设定的方案与计划,确保各类资金的合理使用,实现资金利用率的最大化。

## (三)做好融资决策

在房地产企业的经营发展过程中,融资决策是最重要的环节之一,只有正确、全面地评估融资规模,设计出与企业自身条件、能力相符合的融资方案,才能从根本上规避融资过剩、融资不足问题的发生。而财务管理工作是推动融资活动有序进行、促进企业健康发展的重要保障。依托先进的财务管理模式,可提高融资决策的科学性与合理性。要想保证融资活动的精准落实,就需全面优化融资结构,并合理安排融资方式、渠道、时机及内外部融资的先后顺序,这些环节都涉及资金的产生,而财务管理工作的有效执行能够保障资金使用的合理性与安全性,能始终将财务风险控制可在可预防、处理的区间内,降低融资成本。由此可见,财务管理工作始终是企业制订科学、合理融资决策的重要依据。

## 四、房地产企业融资期间财务管理工作优化思路

### (一)做好全面预算管理

预算工作主要指企业对近期财务结果与经营活动进行预测、筹划。财务预算管理工作的开展既能够保障企业各项资源的优质化配置,还可直观地呈

现企业融资业绩。对此,房地产企业应制定完善的财务预算管理制度,并将制度内容落实到财务预算的全过程,再渗透进融资活动的各环节,起到防范融资风险发生的作用,促使企业运作效益的大幅提升,具体包括以下几个方面。

第一,投资决策环节预算管理。研究、探讨房地产开发项目可行性时,企业应在组织财务预算管理工作的过程中,既要确保项目极具可行性与必要性,还应做好资金预算与项目成本预算,为项目合理性论证环节提供更为精准且具有分析价值的预算数据,在大量数据的支撑下推动企业融资决策工作的高质量进行。

第二,融资决策环节预算管理。房地产企业应明确各项目对于资金的实际需求,在此基础上规划融资规模,再结合企业当前的内部及市场环境,科学论证设计的融资方案。同时,企业应要求预算管理人员始终秉持资本结构优化及成本效益提升两项基本原则,确定最优的融资预算,以此提高融资形式、规模与企业当前运作情况的适应性,并保证预算同企业偿债能力相匹配,在充足资金的支撑下助力企业的稳定发展。

第三,融资执行环节预算管理。预算的实施与工程控制是财务预算管理的重要内容。这就需要财务人员重视销售预算与资金预算,以预算结果为依据,制订出极具合理性与可行性的资金收付款计划,还可实现对成本费用的全面管控,在提高资金篇批审流程标准性与规范性的同时,加大对预算外支出的控制力度。在此期间,若企业内、外部环境发生较大变化,则需依照最初设定的流程适时调整预算。

第四,绩效考核环节管理。房地产企业应结合自身实际优化、创新绩效考核方法,充分发挥其分析、评价功能,帮助财务人员及企业管理层了解预算执行的情况,再搭配人性化的奖惩制度,激发企业职工的工作积极性,还可提高企业整体的凝聚力。此外,绩效考核时应注重现代化技术的应用,有机结合定量、定性评估工作,促使绩效评价的公正性与客观性得到提高,助力企业早日达到发展目标。

### (二)加强债务风险管控

科学深入地分析、评估房地产企业隐藏的债务风险,尽可能保证企业负债与现有资产的适配性,以此为依据,着手于企业长、短期负债结构的调整与优化。首先,企业管理层应树立起财务风险意识

与风险管控观念,严禁依托积累的管理经验执行融资期间的各项财务管理工作。其次,企业应针对债务风险制订、施行完善的分析、评估机制,并且,企业财务部门的工作人员也应定期对企业的债务风险与规模进行全面评估。其中,债务风险评估时,为判断企业负债结构是否合理,应从四个角度加以思考:第一,资产质量。既要分析、调研市场价值及资产当前的变现能力,还需预测融资资金能够带给企业的运行收益;第二,资产负债率。一般来说,若资产覆盖率的数值大于50%,则意味着融资过程中企业所承担的债务风险可能过高;第三,盈利能力。若企业的融资活动表现出极强的盈利能力,即使是在债务率较高的情况下,也可降低、稀释企业的债务风险。再次,企业需针对债务率及债务负担的整体规模制订相应的管控目标,并要求二者始终在目标红线范围内。最后,企业要做好风险的及时分散工作,打通多元化融资通道,比如,企业可加强与其他企业之间的合作,实现大型房地产项目的协作式开发,以此做到各类债务风险的分摊,还能在多个企业的相互探讨下,降低风险的发生概率。

### (三)注重资金结构优化

房地产企业在组织融资活动前,应要求财务管理人员深入分析企业项目成本及可能面临的财务风险,再结合企业实际适当调整权益融资与负债之间的比例,从真正意义上完善企业的资本结构,这样既能够帮助企业获得显著的财务风险管控效果,还能凸显负债本身具备的财务杠杆作用,实现资金的合理利用,规避企业资金风险。通常来说,与当前市场经济规律相符合的经营模式是依托合理负债达到融资的目的,但需注意的是,债务资本利弊共存,对利润的增加表现出双向作用,因此,只有保证资本结构的合理性才可推动企业的长远发展。影响房地产企业资源结构的因素较多,如企业发展目标变化、管理者或内部投资者偏好、行业竞争化与宏观经济环境变化等。对此,企业需依据发展方向与目标,深层次分析内、外部各类因素,合理设计融资规模与计划,加强对现有融资渠道收益、风险与成本的分析深度,确定最优的融资组合,既可减少融资成本,还可降低融资风险。此外,企业需做好日常运营资金的管理与监督工作,科学调整权益融资与负债占比,加快资金流通速率,提高企业的资金利用率。同时,企业还应采取多元化处理手段,改善企业资金结构,如依托债转股的方式,实现贷款行为向着投资行为的转变,以此减轻企业在本金归

还、按期付息等方面的资金压力,另外,企业也可邀请具有丰富项目管理经验的投资者,这样一来,不仅可以获得企业发展的资金,还能提高企业的技术与管理水平,强化财务管理效果。

### (四)丰富企业融资渠道

现如今,我国已针对房地产行业出台、施行众多宏观调控政策,无法再依赖销售资金回流及银行贷款等渠道获得充足资金,且这一过程中还伴随着较大的资金风险,在融资成本方面也与预算值相差甚远,因此,企业需探索出多种融资渠道。首先,企业应要求财务管理人员形成全新的融资思路,既要保留原有的银行贷款融资形式,还可通过邀请战略投资者加入、发行债券或股票、资产销售等手段达到融资的目的。也可同资金雄厚、发展前景良好的房地产企业进行合作,共同完成房地产项目的开发,以此分散融资风险,减少在融资活动中的资金投入。此外,企业应充分发挥自身优势,获取综合授信,再对资金进行统筹管理,提高各类资源配置的合理性。其次,房地产企业需向社会树立良好的企业形象。若企业具有良好信用及极强的借款偿还能力,便可在贷款或其他融资活动中争取到商业银行及信托管理机构的信任,促使企业融资能力的大幅提高,为企业再融资活动的顺利开展奠定基础。最后,企业在融资过程中应做到量力而行,坚持适度原则,认识到拓宽融资渠道的目的并非是无节制地扩大融资规模,而是在保证负债率控制目标、债务规模制订科学且合理的基础上,通过积极落实财务管理工作的方式,实现对不同渠道资源的优化使用,确保最终确定的融资方案与企业实际相契合,以此增加企业的融资储备。

### 五、结语

房地产企业要想在竞争激烈且日益复杂的行业市场立足,并获得更多的市场份额,就需拓宽并合理选择融资渠道,在此期间,企业应探索多元化、可行性高的财务管理方法,深入分析融资成本与风险等各类因素,以分析结果为依据,积极落实全面预算管理、债务风险管理、资金结构优化管理等工作,实现对企业融资成本与风险的有效管控,提高各类资金使用的合理性,依托充足资金助力企业的长远发展。

【作者简介】顾环(1990—),女,湖北武汉人,本科,中级会计师、美国注册管理会计师,庭瑞集团有限公司,研究方向为财务管理、资金管理。