

# 浅谈房地产企业财务风险分析与应对

■ 夏 倩

(陕西省土地工程建设集团商洛分公司, 陕西 商洛, 710075)

当前, 房地产企业在发展过程中面临着全新的机遇与一系列挑战。在房地产企业发展的过程中, 财务风险是影响房地产企业长远发展的关键因素之一。基于此, 本文针对房地产企业财务风险的分类及其表现进行探讨, 分析引起房地产企业财务风险的原因, 并在此基础上结合实际提出了房地产企业的风险应对措施。本文旨在通过这样的探讨, 促使房地产企业持续提升自身管理水平, 有效应对可能发生的财务风险, 进而实现房地产企业乃至整个行业的长远发展。

## 一、房地产企业财务风险的分类及其表现

### (一) 房地产企业财务风险的分类

第一, 房地产企业面临着筹资风险。从定义和内涵上来看, 房地产企业的筹资风险是在预定的时间内不能筹集到满足房地产企业发展所需资金的风险。一般情况下, 房地产企业主要通过外部债权人贷款和发行股票存款两大方式进行筹资。这两大筹资方式产生了债务筹资风险和股权筹资风险。其中, 房地产企业的债务筹资风险主要是指房地产企业不能在规定时间内偿还债务的风险。对于房地产企业来说, 如果只依靠外部筹资, 而外部债权人不能借入资金, 企业就将面临着债务筹资风险。股权投资风险则是房地产企业在资金筹措环节中, 根据自身的实际情况, 在采用发行股票进行投资的过程中由于各种客观因素的影响导致投资困难而产生的一系列风险。对于投资者来说, 之所以会购买一个企业的股票, 是因为投资者看重这个企业的潜力, 希望自己买入的股票能够获得相应的收益。但如果投资者在预期时间内看不到收益, 就会立刻撤资或者抛售股票。投资者这样的行为将导致房地产企业股票下跌, 进而导致房地产企业难以继续发行股票, 进而导致筹资风险。

第二, 房地产企业面临着投资风险。投资风险是企业投资项目期望收益和实际收益之间出现差额的风险。房地产企业不可能精确地对未来进行预测, 因此每一项投资活动都必然面临着投资风险。企业在进行投资活动的过程中, 存在对内和对外两种投资常用方式, 而风险也有内外两种表现形

式。顾名思义, 对内投资是企业针对自身在经营及发展过程中进行的投资。如企业在投资决策中出现判断失误, 战略方向失误等, 可能会导致针对内部投入的资金不能带来预期的收益。外部投资是针对企业项目以外的项目进行的投资。这种风险主要表现为投资者对项目的判断不够准确, 在进行投资决策之前, 投资者没有针对投资项目的实际情况开展有前期调研, 导致前期调研难以收集到有效的数据信息支持投资决策, 最终使投资项目难以获得预期收益而带来风险。在投资过程中, 投资者还要对投资项目的经济效益进行分析, 只有投资项目预期经济效益达到投资者预期, 投资者才会选择投资。但由于部分投资者没有对投资项目进行有效的经济效益分析, 导致最终收益难以达到预期, 从而出现一系列投资风险。

最后, 房地产企业面临着资金管理低效的风险。房地产企业由于自身的特点, 在发展的过程中需要大量的资金注入。而当下的市场经济环境中, 企业与企业之间的竞争越发激烈, 这就需要房地产企业针对现有的资金进行高效管理。但实际上, 房地产企业在这一方面的管理仍然较为薄弱。

### (二) 房地产企业财务风险的表现

第一, 房地产企业的资本方式相对单一, 资本结构不够合理。近几年来, 房地产企业在发展的过程中越来越注重企业的资本结构。而随着房地产企业的迅速发展, 其资本结构欠缺科学性的问题愈逐渐暴露出来。目前, 大多数房地产企业主要通过使用自有资金征地, 然后借助土地向银行抵押实现借款, 之后用借贷的资金进行项目开发。但实际上, 企业借贷的资金越多负债就越多, 财务压力也就越大, 这使得企业面临着巨大的财务风险压力。

第二, 部分房地产企业的财务管理水平较低。在房地产企业不断发展的过程中, 房地产企业活动所涉及的参与者和业务范围越来越广。由于房地产企业主体呈多样化, 因此房地产财务管理本身就具有较大的难度。与此同时, 大多数房地产企业存在资金相对分散、财产及权力分割不科学等问题, 这就进一步加大了财务管理的难度。

## 二、房地产企业财务风险的成因分析

### (一) 内部因素

第一,从房地产企业的投资项目及经营发展的特点来看,其经营项目周期长、项目运作过程复杂。而且,房地产企业的各个项目需要诸多部门的共同参与,这样的特点直接增大了房地产的财务风险。从房地产企业的项目运作程序来看,首先,企业要获得土地,然后进行市场调研,随后管理者在此基础上做出合理的投资决策,再进行施工建设、推广销售以及物业管理。房地产在开发过程中不仅需要企业本身参与,还要与众多单位进行合作,接受多个管理部门的共同监督与管理。在众多因素的影响下,房地产企业开发项目期限被不断拉长,这极大地增加了企业财务风险。

第二,房地产企业的资本结构不够合理。房地产企业的各个项目投资需要大量的资金。为了项目能够顺利进行,房地产企业会通过向银行融资或向其他企业借款的方式获得资金。而在这一过程中,企业并没有从本身出发挖掘更多的资金,并且这种举债大多数情况下都带有一定的盲目性,没有充分的考虑到本身是否具有偿债能力,这增加了企业的财务风险。

第三,在投资过程中没有进行充分的论证。在房地产投资活动或经营发展的过程中,投资决策失误也是引发风险财务的一大因素。房地产企业在项目运营的过程中,需要有充足的资金作为保障,这样才能够保证项目的正常运行,从而使项目产生应有的经济效益。因此,在进行投资活动之前,房地产企业必须进行充分的论证并确定项目的可行性,制订详细的交易计划,与此同时,还要做出盈亏分析和敏感性分析。但从实际情况来看,房地产企业如果制定的计划过于细致,则会产生过高的成本,这不仅不具有经济性,还会拉长项目盈利的时间。这就导致大多数房地产企业在进行经营决策的过程中,决策分析的能力有限,加之财务决策失误发生较为频繁,进一步加剧了财务风险。

### (二) 外部因素

第一,企业财务管理环境复杂。我国房地产企业的内部财务环境管理是一个较为复杂的系统化体系。对于房地产企业来说,企业发生财务风险的原因之一就是没有理顺内部财务之间的关系。正是由于财务管理缺乏有效的依据,缺乏清晰的管理关系,才会导致在财务管理工作中,企业内部在资金管理、使用及利润分配等诸多环节存在管理不当、

资金使用效率低等问题。这就导致企业的资金安全性和资金完整性难以得到有效保障。在进行财务管理过程中,使用不同的财务分析方法,可能会得出不同的结论,甚至结论相去甚远。这就需要管理者或决策者进行判断,找出更为可行的方案,而这进一步加剧了财务管理的复杂性,产生了诸多财务风险。

第二,外部环境的变化和政策调整方面的因素也是造成房地产企业财务风险的一大原因。进入经济新常态以来,我国社会经济由高速发展转向高质量发展。房地产企业作为宏观调控的重大行业,国家对其出台了一系列新的调控政策。如果房地产企业对这些政策的适应能力较差,就会导致企业难以跟上经济和环境的变化,最终只能消极被动地接受这些政策带来的影响。除此之外,房地产企业自身的特点决定了在发展的过程中还会遇到一些不可抗力因素的影响,例如,在建项目遇到天气、自然灾害因素影响导致房地产企业的成本增加,从而产生财务风险。

第三,法律法规的监管也会对房地产企业造成一定的影响。正如上文所说,在经济新常态下,国家对经济宏观调控的力度加大,针对房地产企业制订了一系列监督和管理措施。房地产企业也应当积极配合法律法规监管工作,这样才能实现良性发展。例如在税法监督管理之下,房地产企业应做到及时缴税。如果房地产企业本身的税务管理和财务管理不到位,就会导致缴税或避税过程中出现一系列问题,进一步加剧企业的财务风险。

## 三、房地产企业财务风险的应对措施探讨

### (一) 加快资金回笼的速度

第一,对房地产企业来说,要在宏观环境下,对社会经济的变化进行有效监测、预测,以及分析、了解行业发展现状,预测未来的发展形势。例如,房地产企业在快速发展的当下,在市场上出现刚性需求时,就要适当拓宽融资渠道,获得更多的资金扩大产业规模,同时房地产企业也可以通过预售的方法获得更多资金,以保证企业有稳定的资金流。其次,房地产企业要发挥好销售部门的作用。例如,销售部门应及时收集资料和信息,针对客户的信用进行核查,并且合理地催缴预售款,对于逾期款项等各种相关事宜,需要在第一时间把所有的资料交于银行进行办理。最后,企业需要进一步优化销售部门的人事管理,通过有效的约束机制和激励机制,对销售人员进行合理的绩效考核。在这一过

程中,企业要将销售人员的收入和业绩挂钩,还要与其尾款回收速度挂钩。这样的优化能够转变以往销售工作中工作人员只管业绩,不管后期资金回收现象。这样的方法能保证房地产企业的各项资金能够更快回笼,避免可能发生的财务风险。

## (二)构建多元化的融资渠道

房地产企业要构建多元化的融资渠道,以进一步优化资本结构。当前,大多数房地产企业在资金筹集方面不再过于依赖商业银行贷款。企业越来越注重挖掘自身的融资潜力。与此同时,融资渠道也在不断地拓展。但实际上,仍然有一些企业过分依赖商业银行,这就导致企业的资本结构不合理,导致企业在偿债方面存在问题。因此,在现代化发展过程中,房地产企业正在逐步通过采用股权融资、发行债券、房地产基金信托、上市及海外上市等诸多方法进行融资。这保证了企业的资金来源,使企业能够在一定程度上抵御可能会面临的各种财务风险。具体来说,当前,企业在拓展多元化融资渠道这一环节中,一方面仍然要继续发挥传统融资方式和融资渠道的优势,通过商业银行贷款获得最基本的周转资金。另一方面,房地产企业可以合理利用债券股票等各种新兴方式进行融资。这样,不仅可以获得更多的潜在投资,还可以继续扩大企业的资金规模,更有利于房地产企业持续优化自身的资本结构,降低企业面临的财务风险。

## (三)进一步强化房地产企业的成本管理

房地产企业所投资的项目资金量较大,资金回收周期长,项目建设周期也相对较长。在众多因素的影响下,房地产在投资活动和经营决策过程中容易出现不合理的状况。针对这样的现状,房地产企业在应对财务风险这一环节,考虑各种不确定因素,对建设项目作出更多科学研究,保证项目的可行性和可操作性。与此同时,针对项目所需要的成本及工程设计费用,房地产企业都要进行合理的预算,对于各个环节产生的费用及借据等都要进行整体的规划与控制,并通过多样化的方法做好成本管理工作,这也是应对财务风险的有效策略。房地产企业需对资金的来源、投资、收入及支出等利润进行分配。房地产企业需提前做好更加具体的安排和更加细致的规划,对于有明确资金使用的计划,要保证整个过程能够严格按计划执行。只有通过这些方式的综合运用,企业才能更好地提升自身的财务风险应对能力,避免由于财务风险造成各种不必要损失。

## (四)建立风险预警系统

房地产企业要建立风险预警系统,以更好地对资金进行管理及监督。房地产企业的现金流量编制的准确性关系到企业风险运行系统能否正常发挥作用。因此,企业在进行财务管理的过程中,要把各种具体的业务目标进行汇总处理,从而制订更加全面的企业预算计划。通过这样的企业预算计划,管理者能够预测未来现金收支情况。在期限安排上,管理者可以根据企业的实际情况,以周、月、一季度、半年或一年为期限,设定滚动式的现金流量预算计划,与此同时,构建更为长期的财务分析指标体系与财务预警模式,为财务预警信息提供必要的支持。这样的方法能够对企业财务管理工作中可能隐藏的各类风险进行有效监控,从而对企业内外部环境进行合理分析研究,并进一步保证企业财务管理工作的安全性和有效性,有效应对企业财务风险。房地产企业还要做好内控制度的建设工作。要想增强财务风险防范能力,房地产企业还应重视内部控制制度,形成更好的财务关系,同时明确权利与责任的边界,明确各个部门的职责与任务。房地产企业本身还需要帮助财务管理人员树立财务风险忧患意识,使其防患于未然。

## 四、结语

财务风险是影响房地产长远发展的关键性因素。因此,房地产企业要针对财务风险的表现及财务风险的成因进行深入探讨。房地产企业要加快资金回笼,构建多元化的融资渠道,优化资本结构,强化成本管理,建立风险预警系统,完善内控制度,以更加有效地防控财务风险,提高财务管理水平。

【作者简介】夏倩(1990—),女,甘肃庆阳人,硕士研究生,中级经济师,陕西省土地工程建设集团商洛分公司,研究方向为工程项目管理及财务分析。