

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2022.23.011

房地产企业资产负债率降低策略研究

宓丽珊

(慈溪市观海卫城建投资开发有限公司,浙江 宁波 315315)

摘要:在我国社会经济的发展浪潮中,房地产行业经历了20多年的快速发展阶段,如今已逐步进入稳定发展时期。由于房地产企业项目周期一般较长,具有所需资金量大、占用时间长等特点,致使房地产企业较多采取负债经营的方式。适度的负债有利于房地产企业发展,但当资产负债率过高时,可能带来较高的财务风险,进而阻碍企业可持续发展。本文分析了房地产企业资产负债率较高的现状和形成原因,并提出了相应的对策和建议。

关键词:房地产企业;资产负债率;财务风险

负债经营是当前企业较常用的一种经营方式,房地产企业也不例外。为了最大限度地提高资金的使用效率,充分发挥负债的增值功能,房地产企业往往借助财务杠杆,通过合法途径,向银行借款、租赁、发行债券等方式,有偿取得资金用于生产经营和管理,争取利润最大化。房地产企业由于其自身行业的特殊性,需要长时间占用大量资金,所以很大程度上依赖负债经营,从而为企业带来经济效益。但是,如果资产负债率超过一定的警戒线,就会给企业带来财务风险,可能引起现金流不足、从而导致资金供应不足等财务方面问题,阻碍企业的长远运营,所以控制企业的资产负债率在合适的范围至关重要。

一、房地产企业高资产负债率的现状和形成原因

(一)房地产企业高资产负债率的现状

目前,全国房地产企业众多,知名品牌市场竞争激烈,导致负债率不断攀升。有些房地产企业因经营不善、盲目扩张,本身负债率高,一旦资金链供应不上导致无法偿还到期债务,容易引发严重后果。比如恒大,2021年半年报数据表明,恒大集团总负债已经高达1.97万亿,总资产2.3万亿,资产负债率达到85.65%,负债位居国内房企第一,有息债务5760亿元,相应需支付大量利息,再加上受疫情影响,市场购买力下降,导致入不敷出,无力偿还到期债务,不得不资产重组。当然这只是个例,绝大多数房地产企业还是处于良性发展,正常经营销售,严格控制资产负债率,并有一定的资金流,使企业能顺利应对外界不确定因素的风险。但总体来说,房地产企业的负债率相对于其他行业来说还是偏高的。如,2013年130家房地产企业总体的负债率达到了约79.5%,几乎一半的资产负债率在70%以上,如此高的负债,必然给企业财务带来巨大的压力。虽然近年来,房地产行业一直努力,尽量去库存、减负债,但从2016年-2020年,据同花顺数据显示,房地产企业的资产负债率分别为77.06%、78.93%、80.03%、79.15%、

79.18%,超过70%徘徊在80%左右,这对企业是非常不利的。^[1]

(二)房地产企业资产负债率过高的原因分析

房地产企业虽然可以通过预售的方式,在建设初期回笼一部分资金,但由于其自身特点,完成一个工程项目需要较长时间,这一阶段需要耗费大量的人力、物力,归根结底就是财力。房地产企业需要随着建设进度,持续投入大量资金,用于尽快保质保量的建设完成地产项目,这样后期才会有更多的资金回笼,所以在整个建设期,房地产企业肩负着很大的经济负担。至于造成资产负债率过高,也与房地产企业在实际建设经营过程中意识不强、操作不当有着密不可分的关系。^[2]

1. 房地产企业的融资方式过于单一

一般企业需要资金的话,首先会采用自有资金和银行贷款,而房地产企业在进行项目建设时,自有资金往往满足不了正常的经营运作,只能通过扩大举债规模来保证企业自身的运营。但是这样很可能会使资产负债率不断上升,甚至达到不安全的程度,从而带来较大的财务风险,影响企业的正常发展。

2. 房地产企业负债期限与生产周期匹配度不够吻合

因房地产本身特点,一个项目经历周期比较长,一般需要3年或3年以上,而回笼资金,最早也要在预售阶段才能收回部分金额,这些可能连前期成本都不够。再者,现在国家提出房子是用来住的,为了让老百姓买得起房,出台了一系列遏制房价的政策,所以有些潜在买家就会减少购买冲动,观望着买现房。如此一来,房地产企业没有了之前形势大好时的认购火爆程度,比如当时在我们小乡镇的一个房地产项目,开盘时抢购的场面人山人海,即使房价较以往同地区其他楼盘高出不少,还是有那种抢到即赚到的感觉,相应的该房地产企业既能赚取更大的利润,又能快速地回笼资金。而现在形势下,房地产企业在没有大的利润空间下,还要垫资更多的钱,当

企业自有资金不足时,就需要向外面融资,但过早借用他人资金就会加大企业利息成本,而过晚借用他人资金又会导致资金链断掉,使项目无法继续,影响按期交付。项目的前期或后期借用资金可以分别采取长期借款、短期借款。但是,企业在实际操作中,可能碰到各种原因没能在时间上把控好,致使长、短期不匹配,如早期为迅速借到资金,办理短期借款,然后需借新还旧,增加房地产企业财务负担和经营风险。

3. 房地产企业的资金周转率普遍较低

由于房地产企业项目工期跨度大,资金占用量大且占用时间较长,除了预售部分资金可以在早期打入企业账户,剩下的应收账款要等项目完工验收后才能收入,这其中包括很大部分的成本款,这样使企业随着工程进度,不断增加资金不足的财务压力。还有房地产企业应收账款清理不够及时,使资金不能尽早回流,增加了资金压力。

4. 房地产企业财务人员的专业素养参差不齐,风险意识不够强

纵观现在房地产企业面临的资金困境及由此引发的不良后果,与企业财务人员专业性不强、风险意识偏淡也有很大关系。大多数财务人员只注重财务核算等基础工作,懈于学习不断更新的相关政策,忽略企业经营战略,没有做好内当家,如此不利于企业长远发展。

5. 房地产企业财务监管体制薄弱

在现代市场风云多变的形式下,有些房地产企业依旧故步自封,不更新学习方法,依旧沿用老一套方式经营管理企业。所以在一样的环境下,显得管理水平落后,缺乏竞争力,特别是各种监管体制不够完善,其中包括财务监管体制比较薄弱,没有在事前、事中、事后进行有效监督,不能在企业中发挥大的作用,一旦出现问题,房地产企业抵御不了潜在的财务风险,尤其是资产负债率过高导致的风险,这样不利于企业持续发展。^[9]

二、降低房地产企业资产负债率的对策建议

房地产企业在近些年的快速发展,为国家带来了大量税收,为百姓提供了良好的居住环境,并且在对外部利好的情况下,自身良性经营能够促使企业立于不败之地。所以,房地产企业需要合理确定负债的规模,将资产负债率控制在适当的区间,具体措施如下。

(一) 尽量采用多元化融资方式,以此降低负债

当房地产企业通过举债融资方式,取得大量的外部资金后,就会相应产生较多的利息,这些利息虽然能够抵税,使企业减轻部分税负方面的压力,但是它本身也具有一定的财务风险,当资产负债率超过警戒线,使企业不堪重负时,就会引发较大的财务风

险,产生一定的经营风险,从而影响企业长远稳定的长展。因此,为降低负债率,使负债率处于一个安全区间,可以采用多元化融资方式,这样可以有效避免因为单一的举债融资方式,所带来的不安定因素。具体方法如下:

(1) 房地产企业可以吸收投资人进行直接投资,通过吸收自然人或者企业、社会团体的直接投资,既能募集到所需资金,又能够提高企业在社会上的资信度。

(2) 房地产企业还可以向特定或不特定人发行股票,通过发行股票募集资金,这是一种常用的融资措施,最大的好处就是它不会因为举债而产生还本付息的压力,能够缓解房地产企业的融资难度,尽可能地注重房地产企业经营管理水平,提升盈利空间,给投资者创造更多价值。企业可以发行普通股或优先股等,投资者根据企业信息,并结合自身的需要购买普通股或优先股,从而为其获取收益;而企业将取得的资金,用于持续经营,减少了到期还本付息的压力。企业将融资形式多元化,能有效减少负债带来的一些不安定因素,令企业更加稳定地发展。^[4]

(二) 降低资产负债率的同时,要合理确定负债结构

因为每个房地产企业资金储备不一样,建设经营过程中资金流入流出也不确定,所以在借款时一定要注重与实际经营情况相匹配,确定合理的负债结构,每次借用资金时酌情考虑采用长期借款还是短期借款。比如刚开始建设阶段,企业资金严重不足,且短期内不可能有资金流入,这时如果采取短期借款,势必到期又要借新还旧,增加财务负担;反之,如果从外面取得的是长期借款,就可以避免短期借款到期还款时借新债还旧债的不利因素。而在房地产企业项目接近尾声阶段,尽量采用短期借款,因为当项目完工验收后就能回笼资金,为了减少利息负担,采用短期借款较为合适。

另外,还需要注意的是,市场上短期借款和长期借款的利率、借款条款等都有一定的区别,一般短期借款利率低、申请容易通过、风险小,但相比长期借款而言期限短,还本压力大,需要不断借新还旧,大大增加财务压力,一旦供应不上,资金链断开,将严重影响企业正常经营。而借入长期借款后,如果房地产企业有多余资金想要提前还款,将会产生违约金,从而增加企业成本。所以在降低总体资产负债率的情况下,应尽量采用合理的短期、长期负债结构,使房地产企业正常持续经营。

(三) 房地产企业要大力提高资金周转率

资金周转率关系到企业的资产负债率。当房地产企业资金来源不足,资金流缓慢,资金周转率低,就会举债,从而使资产负债率上升;反之,则下

降。房地产企业在运营过程中,管理运营模式一般比较粗放,品牌意识不够强,附带产品或服务开发观念较弱,使得企业发展速度较慢、利润增长较低、资金运作较为缓慢。所以要不断创造利润,加快资金的周转速度,提高运营能力。房地产企业实际工作中可以采取如下措施:

(1)尽量不浪费并合理使用有限的资金,尽可能改进建筑技术,对于一些原材料要货比三家,按需批量购买或者批量生产,尽量将用工用料的成本压缩至最低。

(2)在企业管理方面,尽可能地调动员工的劳动积极性,加大生产效率,增加更多收益。

(3)合理控制支出费用,在不降低生产品质前提下,尽可能节能降耗。

(4)合理分配收回的货款,可以将闲置的资金进行有效投资,使资金价值最大化。

(5)为保证房地产企业的日常需要,有必要存储一定量的资金,为企业持续稳定的经营,提供有力保障。

(6)及时收取应收账款,定期或不定期清理应收欠款,可以采取激励措施,调动欠款单位积极性,争取迅速回笼资金。

(四)加强对财务人员的培训,合理设定资产负债率

企业要正常持续的发展,离不开全体员工共同协助开展经营活动,所以为了企业的长远发展,就要提升员工整体素质,对企业人员进行各类专业培训,其中也包括财务人员。对于房地产企业的财务人员,需要进行培训的重要内容有:如何设定合理的资产负债率,如何降低企业的财务风险。由于房地产企业性质特殊,项目建设期较长,资金占用量大,回款期限也长,资产负债率相比其他行业较高。所以,为维持企业正常发展,具备一定的偿债能力,就要科学谨慎地设定资产负债率。这就需要财务人员灌输责任意识,依据目前企业的自身情况和社会经济大环境,以及未来可以实现的战略目标,设定合理的资产负债率,使企业的财务目标稳中有升,而不会为超标的债务规模带来超量的财务风险,从而使房地产企业良性有序的发展。^[5]

随着社会的发展,国家会颁布一些新的规定、新的政策,这就需要对相关财务人员进行财务方面新政策、新规定的培训。经过学习相关新政策,使财务管理人员在房地产企业里,在财务的安全性与稳定性方面发挥更大的作用,从而使房地产企业顺利发展。

(五)房地产企业要建立健全监管制度

市场经济并非一成不变的,房地产企业的收入、成本、利润等都是不确定的,资产、负债也会不断变化,资产负债率也将相应提高或降低。而企业资金

供应能否顺利、企业发展能否顺畅,直接受资产负债率高低的影响,所以,房地产企业需要通过建立完善的监管制度,合理掌控资产负债率,使其处在安全范围。对于建立健全监管制度,我们可以通过如下方法:

(1)可以利用现代化信息技能,对资产负债率实施监管,企业可以购买适合企业信息化系统。对可能影响资产负债率的信息进行跟踪并及时记录到系统,以便随时掌握变化情况。当问题出现时,可以通过信息化系统快速找到产生问题的地方,通过对问题产生的原因进行分析,并选择有效的应对办法。

(2)可以划定风险警戒线,加强对风险的监控。每一个风险出现都是因为超过了一个合理的范围,这个范围边界就是风险的警戒线。企业要随时关注负债程度,一旦接近警戒线,就要提前制定解决问题的方案,尽量避免损失,当问题不可避免地出现时,也能有所准备并及时应对,减少损失。

(3)可以扩大监管范围,在实际工作中,通过分析,找出最优的融资组合,控制举债方式,降低资产负债率,使企业稳定发展。

三、结语

综上所述,在当前形势下,房地产企业普遍存在高资产负债率的情况,经过这几年的努力,问题得到了很大缓解,但仍较为严峻,值得整个行业重视。因为较高的资产负债率,可能给企业发展带来很多不利因素,容易产生较高的财务风险。房地产企业拥有较高资产负债率的原因,一是房地产行业特点所导致,比如较低的资金周转率,举债融资的过度依赖等;二是企业经营决策者盲目扩大规模,背离了社会发展形势。为此,房地产企业需利用多种方式使资产负债率降低,可以采用多元化融资渠道、确定合理的负债结构、提高资金周转率、设定合理的资产负债率以及建立健全监管制度等方式。

参考文献:

- [1]程国英.国有房地产企业控制资产负债率的策略研究[J].中国产经,2022(12):40-42.
- [2]梅文杰.房地产企业降低资产负债率的路径研究[J].中国市场,2021(25):75-76.
- [3]张声海.房地产企业降低资产负债率的策略探析[J].中国市场,2021(17):153-154.
- [4]刘凯.房地产企业资产负债率降低研究[J].财富生活,2021(6):153-154.
- [5]魏丽萍.我国房地产企业资产负债率降低研究[J].大众投资指南,2021(3):23-24.