

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2023.09.034

# 关于房地产企业财务风险管理的探讨

郝悦

(太平洋保险养老产业投资管理有限责任公司,上海 200233)

**摘要:**近年来,随着我国市场经济的不断发展,房地产企业也获得了快速的发展。但在当下机遇与挑战并存的大时代背景下,房地产行业由于其固有的高资产负债率、建设周期较长及对资金投入较大等行业特性,以及宏观经济环境、政策调控等外部因素,其生产经营中的财务风险也随之增加。房地产行业,作为国民经济的重点产业之一,对我国其他行业的发展具有极高的带动能力。因此,房地产企业增强风险意识、加强对财务风险的管理与控制水平,对我国的经济的发展有着重大意义。本文将从房地产行业财务风险管理的重要性切入,对该行业财务风险管理中存在的主要问题进行了详细阐述,并进一步提出相应的对策及建议。

**关键词:**房地产企业;财务风险;重要性;风险管理;对策建议

随着我国市场经济的发展,国内市场竞争压力也随之不断提高。房地产行业虽然得到了快速蓬勃发展,项目规模不断扩大,但房产项目不同于其他制造行业,其工期一般相对较长,对企业资金链条的稳定性与持续性有较高要求。同时,近年来国家不断出台各项房产政策进行宏观调控,我国房地产行业存在着负债率高、库存量大、产能过剩等问题,需要立刻进行供给侧结构性改革。在政府工作性会议中,为解决好上述三方面的问题,提出要减少房企经营成本、降低企业杠杆率、减少存货积压、降低过剩的产能、弥补企业明显不足。

2016年,我国政府出台了《关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》,在该意见中明确了去杠杆的要求和方法,这说明我国政府十分关注企业的高杠杆问题。2016年,中央经济工作会议确定了2017年工作的重点就是解决企业高杠杆问题。2018年,我国推行了相对稳健从紧的房企制度及货币政策,全面压制投机炒房,调整市场的购买需求能够与市场商品房的供应量相匹配。这些政策的颁布都对房地产行业带来了一定冲击,也随之产生较高的财务风险。此外,金融环境的变化,如税收政策、货币政策等因素,均会对房地产企业的发展造成一定的影响。因此,提高房地产行业对财务风险管理的重视程度及管理水平,是保障行业持续稳定健康发展的重要环节之一。<sup>[1]</sup>

## 一、房地产企业加强财务风险管理的重要性

受到全球经济的影响,各个国家的经济发展速度都出现了不同程度的降低。同时,众多企业风险防范重视程度不高,抗风险能力薄弱,未建立起系统全面的风险预防及管控机制。目前,我国房地产行业受政府宏观调控影响较大。在经济环境越来越复杂的情况下,企业要想实现稳步前进,就需要提高其自身的风险应对能力,采取有效的防范措施。

由于该行业公司的固有特点,项目全周期需要大量的资金作为保障,各部分施工任务环环相扣。从整体上看,房地产行业的企业具有以下几个特点:资金回转速度慢、现金变现能力弱、高利润和高风险同时存在。外部环境上,和发达国家相比,我国金融市场发展尚不完善,还存在着很多问题,很多房地产公司都存在着自由资金较少的问题。例如,企业应收账款金额大、借款费用高,都会威胁到房地产公司的财务情况。如果这些情况不能得到遏制,企业的资金问题会越来越严重,甚至出现入不敷出的情况。所以,需要房地产企业在经营过程中,综合评判企业经营目标、财务现状以及现阶段的宏观经济环境等内外部因素,能够在战略决策时进行科学有效的度量、控制以及防范财务风险。同时,企业需要针对经营及财务状态进行分析,评估自身的风险承受能力,以此为基础在企业内部构建全面的财务风险防范及管理体系,这也是企业健康发展的重要保障之一。<sup>[2]</sup>

## 二、房地产企业财务风险管理存在的主要问题

### (一)财务风险防范意识薄弱

房地产企业财务风险较高,需要公司各个部门员工协同合作,对每个业务环节做好风险管控。实际经营中,很多企业的风险防范意识却比较薄弱,主要体现在以下几方面:其一,房地产企业对于财务风险预警及防范的企业文化建设宣导普遍力度不够,导致员工未树立财务风险管控的理念;其二,企业各业务部门,尤其是非财务条线人员对于企业财务风险管理及控制的基础知识较为薄弱,缺乏对业务环节财务事项的重视。其三,财务条线的员工对于财务风险预警系统、防控措施及风险分析知识不够全面,无法将财务风险全面管理的知识体系应用于实际工作中。

### (二)资产负债率较高

资产负债率为评估企业综合性负债水平的指

标,房地产行业毋庸置疑在各大行业中属于资产规模及负债规模均相对较高的产业。根据国家统计局关于房地产行业披露的数据显示,2021年度我国房地产行业资产总额为1133856.73亿元,负债合计为910483.55亿元,资产负债率为80.3%,远高于我国针对房地产企业颁布的资产负债率警戒值70%。同时,纵观我国房地产行业近五年来的统计数据,2021年相比2017年房地产行业的总资产规模增加了49%,总负债规模增加了59%,资产负债率均超过79%,且逐年递增,说明该行业承受了较大的财务风险。资产负债率处于高位,将直接影响企业的偿债能力及运营能力,同时较高的资产负债率也加大了企业再筹融资的难度。如企业经营中长期得不到及时妥善的处理,可能面临资金链断裂等财务危机。<sup>[13]</sup>

### (三)对资金管控力度不足

相比其他行业,房地产企业对资金的需求相对较大。企业在开发前期,需要缴纳的费用包括契税、土地费用、“四证”等;在建设中期,还需支付安装、建筑施工以及各类费用。但实际经营中,一方面,企业对资金支付节点的控制不够精细,例如EPC总承包合同的大额工程进度款,往往涉及春节提前预支产值进度款的情形,以及其他建安合同款,对于款项支付的节点也往往管控力度不足,无形之中大大增加了企业的资金成本。另一方面,企业为了项目拓展大量借款,资金成本相对较高。主要由于企业缺乏长期的战略规划,未从各个项目全周期的运营商做好资金的整体安排。如若企业在经营过程中,发生资金短缺等情形,很多企业都不是从内部挖掘资金,追回应收账款,而是通过借款来解决资金运转困难,很多企业的借款渠道比较单一,加大了企业的资金成本。

### (四)缺乏健全的财务风险管理体系

首先,房地产企业业务较为复杂,资金支付金额较大且涉及业务部门较多,财务风险贯穿于施工建设的各个环节,需要各部门的协同配合加以防控。但实际经营中,各业务部门对财务风险的管理及控制在执行上较为薄弱,存在工程完工进度与支付节点不匹配等情形,给企业造成额外的资金损失。

其次,房地产企业普遍尚未形成系统全面的财务风险预警机制,对于财务风险未做到事前防范预警,仅依靠财务数据进行事后的分析,不能及时识别企业经营中潜在的财务风险,这种滞后性将使得企业无法及时做出战略及经营上的调整,导致财务风险增加,甚至存在资金链条断裂的危机。

最后,部分企业的信息化程度不高,业务数据与财务数据未能及时做好匹配,导致财务人员对于数据的获取存在不对称性,无法及时有效的识别风险。<sup>[14]</sup>

## 三、加强房地产企业财务风险管理的对策建议

### (一)加强专业培训,提高风险防范意识

随着我国市场经济的高速发展,外部宏观环境及财务管理相关知识体系也在不断变化迭代,因此,房地产企业需要不断加强企业人员的财务风险相关培训,提高风险防范意识。

首先,企业高层管理者对于公司的整体战略决策、投融资方案及未来发展方向有着决定性作用,因此需对企业高管人员加强财务管理、风险控制等方面的专业培训,让高层管理团队对企业的财务风险防控及治理提高重视程度,才能更好地建立财务风险防控的企业文化,使其更深入全面的宣导至公司的各个业务部门,从而提高企业员工的风险防范主人翁意识,使每位员工成为风险控制的第一责任人。

其次,对于公司的财务条线人员,需定期进行财务风险管理等相关专业培训。随着市场经济环境的不断变化,财务及税务政策也在不断更新,财务人员应及时完善财务风险的识别、评估及防控方法等相关知识体系,同时,积极主动深入了解公司业务,做到业财融合,将财务分析工具更好的应用于实际工作中,及时发现经营中产生的风险。

### (二)降低企业财务杠杆,优化资本结构

在我国市场环境中,债务风险较高的企业中房地产行业占很大比例,房地产行业属于高杠杆行业,因此调整房地产企业的发展模式,降低公司的财务杠杆是房地产企业长久稳健发展的关键。房地产公司由于行业本身的固有特性,其负债规模整体较大,财务杠杆相对较高。从长期来看,企业需要从多个角度进行去杠杆,避免出现财务危机。

其一,房地产公司可以将其外部负债转化成外部机构对本企业的股权投资,即权益,从而一定程度上降低企业的资产负债率。其中债转股是指将债务人与债权人之间的关系转到资产管理公司中,使资产管理公司变成公司的股东,或者对公司进行控制。这不是意味着企业不需要偿还债务,而是需要每年进行分红,降低企业的偿债压力,从而降低企业的财务杠杆系数。目前,中国信达、华融等国内著名的资管公司,不断收购国有银行中存在的很多风险系数较大的贷款业务,据统计,收购业务中有三成是通过上述的债转股的形式完成的。在公司与资管公司达成债转股业务时,可以大幅降低企业的负债规模,减少公司经营压力。因此,债转股形式是有效降低财务杠杆的一种方法。

其二,房地产公司需对筹资环节加强风险控制,对筹资需求、预期债务风险等问题全方位进行预判及把控,使公司的筹资决策能够在符合公司财务风险管控要求的基础上,满足项目的拓展及建设。



### (三)优化资金管理,降低资金成本

房地产行业工程建设阶段需调配大量资金,如资金安排不妥当将会产生资金链条断裂无法及时支付工程款项或资金余额较大增加资金成本等风险。因此,保证各类经营活动正常运行、确保稳定合理的资金链是房地产企业降低财务风险的关键环节之一。针对上述问题,结合行业特点,为了适应房地产行业的宏观环境,确保公司的资金安全,首先,房地产公司需严格把控项目的各项工程款的支付进度,付款前应根据合同条款中约定的支付节点,重点审核是否达到付款条件,在约定付款期内合理安排支付进度,尽量避免提前或预付款情形。

其次,房地产公司可以提高预算管理的全面性,做好项目的资金预算。为确保资金使用合理,提高其计划性,可定期编制滚动资金计划预算,根据最新的工程进展状态及时调整资金安排,避免资金链断裂风险。

最后,公司可以在内部建立营运资金控制机制,细化各项业务,将各个子公司的资金进行统一管理,同时,在每个模块中都加入监控系统,从而对各个单位营运资金的使用情况进行监督。如果某个单位出现了资金短缺,则可以向总公司申请资金,从而从整体上降低融资成本。<sup>[5]</sup>

### (四)建立健全财务管理体系

为及时防范财务风险,房地产公司应结合企业实际经营现状及市场宏观经济情况,建立健全公司的财务管理体系,更好的评估监控企业经营中面临的财务风险,及时采取适当有效的调整策略,将财务风险降低在公司的安全可控范围内。

第一,公司应建立健全各项财务风险管理及控制的相关制度、工作流程等,不断强化健全公司的内部管理机制,对公司运营的各个审批授权、经营决策环节等进行有效的管控,同时,明确每位员工的职责与权利,使公司各项工作流程均有制度可循,单据完整,合规合法,公开透明,从而规避日常经营中产生的财务风险。

第二,企业应结合自身经营情况及财务现状,逐渐建立及完善符合企业发展的财务风险预警体系,如每月跟踪企业的各项关键性财务指标或其他风险识别工具,对企业的偿债能力、运营能力及盈利能力进行评估,及时发现企业存在的潜在财务风险,以便调整项目拓展进度或资本结构等措施。

第三,提高企业的信息化程度,加强业务数据与财务数据的联系,减少财务人员与非财务人员对于信息接收的偏差和不对称性,从而更好地为企业的财务风险预警模型提供更强有力的技术及数据支持,及时有效的识别各类经营风险。

第四,房地产企业受国家政策调整影响较大,

2010年,我国开始实施“调结构、稳物价”,并出台了多项措施来进行调控。2016年下半年起,国家密集出台了各项限购政策,货币政策保持稳健中性,强化金融监管降杠杆,在进行了这些调控之后,房地产市场的竞争越来越激烈。因此,房企需要及时对国家宏观政策进行详细的解读与预判,从而预测市场的发展规律。在进行项目扩展的同时,突出区域产品优势,提供资源的有效执行,同时还要提高企业的创新能力。

第五,完善优化公司的预算管理机制,由于预算贯穿企业日常经营的各个环节,通过对预算的实时管控及滚动预测,尤其是对资金预算的实时监控,可及时合理的筹措安排资金,降低资金成本,有效地规避资金链断裂的财务危机。

### 四、结语

综上所述,房地产行业的发展和国民经济的发展具有十分紧密的关系,并且带动力较强。所以,相比其他行业,房地产行业对资金充足及稳定性的要求相对较大且项目投资周期较长,因此,对该行业的财务风险进行分析与研究是极为必要的。随着国内外经济形势的不断变化,房地产企业应对宏观经济形势保持较高的敏感度,同时建立健全企业内部的财务风险管控体系,提高公司管理层及员工的风险防范意识,从而为企业未来的稳健长久发展打下坚实基础。

### 参考文献:

- [1]孟静朵.我国房地产企业财务风险管理与控制研究[J].全国流通经济,2022(14):76-79.
- [2]郭珺.房地产企业财务风险管理存在的问题与对策研究[J].纳税,2021(08):77-78.
- [3]尹翔翔.我国房地产企业财务风险管理研究探讨[J].商讯,2020(31):65-66.
- [4]李俊.房地产企业财务风险管理框架研究[J].财会学习,2020(28):61-62.
- [5]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):136-137.