

浅谈房地产行业财务风险控制

王蕾

房地产经济作为我国经济的重要组成部分,其是否稳定影响着国民的生活和国家的发展。笔者认为,对于房地产行业财务风险控制,应当在投资性房地产企业财务运行过程中,从可能导致财务风险的不同原因入手,乘着“防范+控制”的原则加以防范。

(一) 加强房产持有期间的风险控制

加强房产持有期间的风险控制,是指在投资后通过加强风险控制来缓解财务风险可能带来的影响。宏观方面主要应关注整个房地产业的整体情况,微观上主要通过企业自身的财务预警指标进行分析。财务预警指一般包括:①租金营业净收入比,即营业净收入/实际租金收入。其中营业净收入=潜在的租金收入-空置和欠租损失+其他收入-营业费用,实际租金收入=潜在的租金收

入-空置和欠租损失。②租金回报率,即实际租金收入/房地产年均价值,其中,房地产年均价值=(年初房地产价值+年末房地产价值)/2,实际租金收入越大,企业的租金回报率也越高,相应地企业利润也越大。③应收账款,对于房地产企业而言,其应收账款主要为承租人欠缴的租金。具体而言,加强房地产持有期间的风险控制有以下几个步骤:

1. 设置财务预警指标临界值。预警临界值是指通过对财务数据的分析和计算得到的、用来判断有无警情出现的财务数据。设置财务预警临界值可在企业的投资风险来临之前做好控制风险的准备。一般来讲,营业净收入的预警临界值=前三年平均还本付息额+前三年平均所得税额,实际租金收入的预警临界值=(同期银行贷款年利率+1%)×房地产年均价值的预警临界值,房地产年均价值的预警临界值=负债的预警临界值+平均净资产的预警临界值,应收账款的预警临界值=前三年税后现金净流量不为负数的应收账款平均值。当企业的某些数据显示出企业有可能存在风险时,管理层就应及时做好相应的措施以缓解风险可能带来的损失。

2. 分解财务预警指标来控制风险。从财务预警指标的计算过程中可以看出,租金和营业费用是两个重要的指标,因此,应重点关注租金和营业费用两个指标。①租金。房屋租金是房产投资企业主要的营业收入。当警情指向租金时,可采取以下措施:首先,适当减低承租人的租金以增强租户的稳定性,这里的稳定性包括租期和信誉上的稳定,相当于牺牲小部分眼前利益以实现企业更长远的利益;其次,指定一些优惠条件以增强租约的灵活性来防范经营风险。②营业费用。当警情指向营业费用时,可以采用下列措施:首先,制定企业费用支出管理条例并严格执行,充分考察各项费用的合理性,减少不必要的费用支出。其次,通过合理避税降低费

用支出。但需要注意的是,一定要符合国家的法律法规,避免企业的声誉受到影响或遭致不必要的损失。

(二) 完善企业自身的风险控制制度

1. 实行财务预算管理和现金流量管理。实施财务预算管理的房地产企业在施工前,要对房地产项目的成本、资金运作、效益回报率等方面做细致的财务预算,并确立明确的目标利润。企业还可进而设置成本管理,事先进行成本预测、事中进行成本计量、事后进行成本分析和评价,对各项成本指标进行预测和分解,将成本控制在最小范围,减少企业的成本消耗。对于现金流量管理则着力于使企业的发展符合长期发展的模式。

2. 优化资本结构。房地产行业的发展往往需借入大量的资金,恰当地利用借入资金会给企业带来杠杆效益。但自有资金过少而借入资金过多会使企业面临较大的财务风险,因此为了长远的发展,企业应当把债务引发的风险控制在企业可以接受的范围内,避免出现因不能支付利息或清偿贷款而陷于尴尬的境地。优化资本结构不仅能减少企业的财务风险,还能缓解企业的再筹资风险,使企业与债权人之间保持更长远有效的合作。

3. 建立房地产企业的风险预警机制。建立有效的风险预警机制,对于房地产企业的健康发展无疑有很大帮助。具体来说,一个有效的风险预警机制应该具备如下功能:检测功能,即通过对企业的生产经营活动进行分析计量,结合实际情况分析存在的问题;预警功能,即通过对大量信息的分析,在出现可能危害企业财务状况的情况时发出警告,提醒经营者及时采取应对措施;诊断功能,即运用现代管理技术对企业经营状况的好坏做出判断,以便及时准确地找出企业的弊端;矫正功能,即根据诊断结果对症下药,使企业重新回到正常的运作轨道。

(作者单位:辽宁省朝阳市消防局)

责任编辑 张璐怡