

的主要原因是这些上市公司不再符合监管规则,这样形成的印象似乎只有在发生亏损被监管部门强制才会发生被动退市。而复地退市使我们对上市公司退市有了新的认识:退市可以是为了企业更好发展的主动选择。企业的任何决策都应该围绕企业价值最大化,只要对企业的长远发展有利,上市退市都是正确的选择。

(二) 房地产企业要特别注意控制资产负债率

目前国内房地产企业的资产负债率比较高,A股137家上市房企平均资产负债率超过70%,在融资收紧的情况下,资金将成为行业发展的大问题,并不是所有房企背后都有实力雄厚投资财团的支持。如果65%左右的负债率成为复地退市的原因之一,那么多数A股上市房企也将面临较大的资金压力。因此,房地产企业应该保持合理的资产负债率,来提高抗风险能力和逆市发展能力,获得一个企业长期的可持续发展。

(三) 房地产企业应多渠道融资、优化融资方式,动态地调整资本结构

我国房地产企业融资渠道单一,主要来源于银行信贷。融资渠道的过度集中不仅使房地产企业融资难以优化,面临资金瓶颈,同时加大了银行的风险。房地产企业的投资回收期长,所需资金大都为数额巨大的长期资金,而这些长期资金无论从总量和结构上都对企业的经营产生着重大影响,甚至关系着企业的存亡,因此,对于房地产企业资本结构的设计与管理就成为企业管理中最重要的一环之一。选择多渠道的融资方式可以使企业在财务状况良好时,更多地利用债务融资,而在财务状况差时主要通过保留盈余等股权融资方式补充资本,以便于企业控制财务风险和保持筹资能力。如,在符合条件的前提下,企业可以通过发行可转换债券的方式筹集资金,其兼具债权和股权融资双重性质,而且可转换债券利率比普通股利率低,转换后企业的债权转换为股权,可降低企业的负债比率,减轻利息负担,具有改善资本结构的作用。另外持券人是企业的潜在股东,与企业利益冲突较少,具有融资上的灵活性。

(四) 房地产企业在大规模投资发展的同时一定要关注现金流

虽然企业在未来会有高额的利润,但如果公司的现金不能支付巨额的生产性支出与债务费用,最终会导致企业“成长性破产”。因此,企业在大规模投资时要做现金流的预算,控制发展需要的资金,避免激进投资。

(五) 积极探索转型之路

随着房地产行业日渐成熟,行业间的竞争也日益激烈,为保持竞争力,众多房企已经开始转型。例如,合兴、复地以及保利等除了向大型综合体、旅游地产等方向大力开发外,还开始发力“养老地产”这一新型商业地产领域,来扩大自己的经营业务板块,分散风险并提高竞争力。无论房企自身是否承认,他们正在向这种转型方向主动或被动地靠拢,以独特的经营模式和有效的经营能力来占领更多的市场份额。房地产企业的转型是顺应经济发展的一个必然趋势。■

(作者单位:内蒙古大学经济管理学院)

责任编辑 陈利花

● 词条

内部相关者认同

内部相关者认同理论(Intrinsic Stakeholder Commitment)是由Berman、Wicks、Kotha、Jones等人最先阐述的。这个理论模型之所以称之为内部相关者(或规范性相关者)认同模型,是因为相关者利益自有其内在价值。管理人员必须处理好与利益相关者的关系。据此,公司对于利益相关者的管理关系就必须建立在规范的道德认同之上,而不是建立在一种单纯利用、利益压榨的动机之上。简而言之,公司必须建立一些基本的道德原则,这些原则将指导公司如何开展经营活动,尤其是处理与利益相关者的关系,公司将视这些原则为其战略决策的基础。内部相关者认同起源于这样的事实——公司的任何决策必然会对利益相关者造成影响。一般而言,当个人或组织的行为决策对他人产生影响时,伦理就会介入,对其责任义务进行规范。且不论一个伦理的、道德的决策应该精确包含哪些内容,一个对他人影响不作考量的决策通常被认为是不道德的。也就是说,利益相关者的一些要求主张应该成为公司伦理原则的基础,尽管对一个公司来说,它们与利益相关者的工具性价值并不相关。任何公司都不能仅仅因为它们与公司战略无补甚至会带来麻烦而对这些要求、主张置若罔闻。事实上,这些诉求凌驾于公司战略之上,应优先考量,从而成为公司战略的基础。它们包含着这样的信息,“我们是一个公司,那么公司又是什么?我们要做些什么?什么对我们来说才是最重要的?”如此从利益相关者角度出发,公司战略就能够充分融入道德义务的考量。