

关于房地产企业资本运营的几点建议

刘颖 郭冠楠 张玉瑾

楼市量价波动通过影响房地产企业资产周转效率,进而对企业融资、投资以及资本回笼的协调性、有效性提出更高要求。本文基于财务视角,对房地产企业完善资本运营提出建议。

(一) 融资压力增大时,资本结构要动态调整

企业在调整融资结构时应注意以下方面:第一,高度爱惜企业商业信用,维持稳定的经营性负债。经营性负债数量多寡与占比在很大程度上与企业的市场竞争力成正比。第二,维持适度的金融性负债。以银行贷款为主的金融性负债规模和成本容易受到政策调控的影响,且负债水平过高会带来财务风险。第三,保持适当的股权融资比例,注重股权结构的优化,避免过度融资导致控制权被稀释。第四,合理使用留存利润,权衡股利分配与再融资成本,处理好当前利益与长远发展的关系。

不同规模的房地产企业因基础条件不同,融资决策要斟酌而行。大型房地产企业凭借资本和品牌优势,能相对更容易获得经营性负债与银行贷款支持,甚至可以利用债券、房地产信托基金等形式获得社会资金,抗风险能力较强。中小型房地产企业在货币政策紧缩调控下,融资难度和债务风险更大,尤其需要加强品牌建设以及维护好商业信用。

(二) 投资结构布局愈发关键,资

产配置要审慎而行

专业化投资有利于降低管理成本,巩固核心竞争力,但是也会导致企业风险相对集中。多元化投资有利于提高资源利用效率,分散投资风险,保持盈利相对稳定增长。近年来部分上市房地产企业开始倾向于多元化的投资布局。值得注意的是,多元化投资的效果受企业资金充足性、新投资领域熟悉程度、投资方式与时机选择、经营管理能力以及外部因素等多重因素影响。尤其是企业意图减少实物资产投资,增加金融资产配置,资产结构由重资产向轻资产过渡时,将一并承受金融市场系统性风险与投资对象的非系统性风险。整体风险虽然不再集中于楼市,但风险会因分散而更加不容易控制。在楼市整体投资回报率下降趋势下,房地产企业投资多元化时应注意资金来源、方向选择与进程的把握,要量力而行,不能盲目跟风。

大型房地产企业可以利用自身的品牌优势、管理能力、上下游渠道网络优势,适度进行多元化投资布局,拓展势力范围。中小型房地产企业资金实力较弱,不宜过早分散投资,建议仍以房地产开发项目为主,可通过项目增值服务延伸产业链增收,并注重培育积累市场口碑以获取商业信用与银行信用。

(三) 业绩表现尤为重要,注重保持可持续发展现金流

拥有良好业绩的企业可以创造更

多的利润,积累更多的留存资本,支持企业未来发展。此外,业绩良好的企业更容易获得股东增资,进一步提高企业的盈利能力,形成良性循环。因此,在日趋激烈的竞争环境中,房地产企业需要努力提升业绩表现,才能实现长期稳定发展。良好的业绩应该有以核心利润为主的可持续现金流支撑。

企业除了要高度重视、合理安排投融资决策之外,加强营销管理、提高营业收入、保证现金回收安全也同样重要。房地产开发资金需求量大、回收期长,在不确定性的市场环境中,经营理念要向“现金为王”倾斜。在项目开发前要对市场需求做深入调研,理性预测未来楼市的发展趋势,并结合自身财务实力,合理选择土地储备以及项目开发规模,避免滞销带来流动性风险。尽量缩短销售周期,一方面积极拓宽销售渠道,如与电商合作进行销售,加强宣传,扩大客户群;另一方面在拿地、建造等环节加强成本控制,为制定具有竞争力的价格打下良好基础。

(本文受2019年度河北省研究生创新资助项目“从房地产企业运营模式转型升级看未来房地产市场发展趋势——基于财务分析视角”<CXZZSS2019103>资助,张玉瑾为通讯作者)

(作者单位:河北经贸大学
河北中医学院)
责任编辑 武献杰