

房地产企业多元化战略下财务风险研究

——以D地产为例

郭欣

西安财经大学, 中国·陕西 西安 710100

【摘要】D房地产将房地产业务放在重心,进而进入旅游、体育、金融、文化、健康、快速消费品、高新技术等领域,在房地产市场多元化战略的基础上,确定了房地产市场多元化战略多元化战略实施后,房地产负债状况居高不下,债务风险增大;在此基础上,本文针对房地产企业潜在的财务风险提出了相应的对策,以期为其他房地产企业在多元化经营过程中面临财务风险提供借鉴。

【关键词】财务风险;多元化战略;房地产企业

1 引言

近二十年是房地产业发展的黄金时代。行业收入年均增长率高达16.7%,行业资本回报率保持在8%-20%之间,这也吸引了不少企业进入房地产领域。然而,房地产企业却存在着“高成本、高负债、高效率”的模式。近两年来,地区差异日益明显,融资成本逐步上升,产业资本回报率明显下降,而行业的发展也从黄金时代开始进入理性白银时代,在这种背景下,一些大型房地产企业纷纷调整经营战略,以适应全面发展的需要构建以房地产为核心的多元化经营战略,提高房地产附加值,然而,为了通过多元化战略实现协同效应,缓解行业周期性调整带来的负面影响,多元化战略增加了已经处于高杠杆状态的房地产企业的财务风险。

2 多元化战略分析

房地产的多元化战略主要发生在2013年之后,虽然2010年初D地产已经活跃在体育领域,2014年D地产与阿里巴巴合作设计体育产业,但这只是房地产多元化战略布局的开始。2013年,D地产将业务布局延伸至文化产业和快速消费品产业;2014年成立农畜公司;2015年,D将房地产延伸至健康保险行业,成立健康生命社,2018年3月,地产集团将开始涉足高科技产业,以触及高新技术产业为重点的多元化布局。

3 多元化战略下房地产金融风险分析

由于房地产建设周期长,资金需求量大,行业平均负债率远高于其他行业,根据2016年房地产行业估值报告,目前行业平均资产负债率高达73%,最接近80%的债务违约线。从近几年房地产的资产负债率来看,其2015年的资产负债率为81.22%,超过工业债务警戒线,2016年上升至85.75%,主要是前期实施的多元化战略使很多项目处于亏损状态。为了在投资转型期生存,必须进行广泛的融资,实现产业布局的多元化,扭亏为盈,在产业周期性调整之际,其他竞争对手降低成本,即清仓,提高资产利用率,降低资产负债率,以保持其金融稳定。但由于多元化战略的实施,房地产负债水平不断提高,给后续发债带来了财务风险。

此外,为了满足多元化战略的资金需求,2013年开始房地产市场,即永续债,也就是说,永续债的融资额将是股权,虽然永续债具有股权和境外融资的双重特征,可以决定是否在房地产中赎回,而由于永续债后期利率较高,债权人对资本金没有权利,D房地产将不得不在很大程度上回购前期发行的永续债,因此,为减轻资金压力,若将发行房地产贷款募集的权益资本调整为负债,其债务状况将持续改善,2018年债务状况将达到83.58%。多元化战略不断提高房地产的负债水平,特别是较大比例的计息债券和永续债,对其未来偿债能力提出了更高的要求。而扭亏为盈需要大量资金,这不仅削弱了D地

产主营业务的核心竞争力和市场地位,也加大了其未来发债的风险和压力。

4 多元化战略下的房地产金融风险控制

随着房地产行业资本回报率的持续下降和行业周期性调整转折点的到来,D地产率先调整经营战略,通过多元化经营实现协同效应,缓解房地产行业周期性调整的负面影响,但多元化战略的实施导致房地产负债水平较高,债务风险增加;因此,房地产要有效控制潜在的金融风险,必须做到以下几点。

4.1 确定财务控制目标和财务风险预警系统

金融风险的发生与缺乏足够的风险控制目标和完善的金融风险预警体系直接相关。财务控制的目标不应仅仅局限于房地产主业,还应将体育、文化、快速消费品、保险、卫生、农牧业的财务控制结合起来,制定若干全面、前瞻性的财务风险控制目标,将目标与不同业务领域相结合,划分为各子公司所追求的风险控制目标。子公司财务风险控制与主营业务风险控制相结合,使本集团整体潜在的财务风险得到控制。

4.2 调整资本结构以促进债务偿还压力

公司的资产负债水平影响杠杆效应,杠杆效应越高,财务风险越大,目前房地产的负债和杠杆效应呈逐年上升趋势,而房地产的偿债压力主要来自有息贷款和永续债。因此,D地产必须从两个方面降低其偿债风险:一是控制有息贷款占负债总额的比例,更多地利用应收账款、负债等无息负债。近年来房地产的增长表明,D地产坚持现金为王的经营战略,这是减少对外融资和债务需求的良好前提。随后对经营性资金的多元化需求,可以通过内部资本供给来降低对外部融资的依赖性;二是偿还无限期债务,减少债务。因此,D地产应尽快赎回无限期债务证券,以减少税后优先股的不断增加的拨付;它也可以被视为长期贷款和税前利息支付,以实现节税和提高房地产收入。

参考文献:

- [1] 杨军,赵继新,李宇航.多元化经营战略对企业财务风险的影响研究[J].财会通讯,2020(14):78-81.
- [2] 戚家勇,蔡永斌.房地产上市公司财务风险评价研究[J].财会通讯,2018(26):114-118.
- [3] 郭伟.房地产企业财务风险分析与应对[J].财会通讯,2016(23):94-97.
- [4] 裴潇,黄玲,陈华.基于Z值模型的房地产企业财务预警研究[J].财会通讯,2015(04):42-45.
- [5] 刘文琦,毛一峰.企业财务风险的识别方法研究[J].企业经济,2011(01):153-155.

作者简介:郭欣(1997.04—),女,汉族,四川广安人,会计专业,硕士在读,西安财经大学。