

恒大危机成因探析及房地产企业风控建议

钟 慧

河南理工大学, 中国·河南 焦作 454000

【摘要】目前,我国房地产金融发展不够完善,房地产行业风险较多,包括企业内部风险和外部政策环境风险,对于房地产行业风险的防范不仅是房地产行业健康发展的重要保障,也关乎我国经济发展。本文针对中国恒大集团危机事件,探究了恒大融资、去中心化等问题,以及相关政策发布对高负债率的恒大带来的融资危机,根据这些问题针对房地产企业给出了相关风险控制建议。

【关键词】房地产企业融资; 恒大危机; 三条红线; 棚户区改造

Analysis on the Causes of Evergrande Crisis and Suggestions on Risk Control of Real Estate Enterprises

ZhongHui

Henan University of Technology, Jiaozuo, Henan, China 454000

[Abstract]At present, the development of real estate finance in my country is not perfect, and there are many risks in the real estate industry, including enterprise internal risks and external policy environment risks. The prevention of real estate industry risks is not only an important guarantee for the development of the real estate industry, but also related to my country's economic development. In view of the crisis event of China Evergrande Group, this paper explores issues such as Evergrande's financing and decentralization, as well as the financing crisis brought about by the release of relevant policies for Evergrande with a high debt ratio. 's suggestion.

[Key words]financing of real estate enterprises; Evergrande crisis; three red lines; shanty town renovation

1 房地产企业内部问题

1.1 债务融资过高, 融资成本高

恒大集团作为房地产行业巨头,其发展对我国经济及金融的稳定不可小觑,本文对恒大集团历年的财报进行分析,发现现金流透露出恒大的融资结构失衡问题。恒大集团现金流主要来自于融资活动(见图1-1),其中在2016年恒大集团最高融资额高达2730.79亿元,有4245.11亿的融资来自于借款;而通过经营活动产生的现金流在2013年-2020年8年间基本为亏损,仅有2018年和2020年是正值;2013年-2020年8年中,投资活动都在消耗企业的现金流。

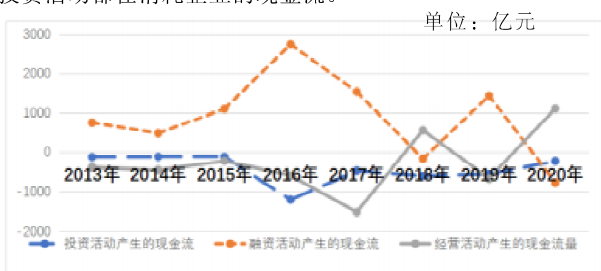


图1-1 恒大集团 2013-2020年现金流

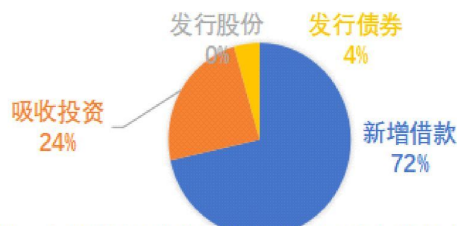


图1-2 恒大集团融资活动主要项目产生的现金流情况

从恒大2013年-2020年主要现金流量来看,恒大集团融资途径包括借款所得、发行债券、股票和吸收投资,其中大部分融资

资金来自新增借款,特别是2016年以及2020年,通过借款得到的现金近5000亿元。(见图1-2)我国当前资本市场发展不够完善,房地产企业为了获得资金支持大多向银行贷款,但是债务会增加融资成本,企业的资金一方面要满足日常经营需要,另一方面还需要偿还债务,就会引发财务风险。

表1-1 恒大集团投资及经营情况

投资时间	投资行业	经营内容	经营盈亏
1997	房地产	恒大地产	总体来说处于盈利,2021年半年报显示亏损
2010	体育	恒大足球	恒大以一亿元买入广州足球俱乐部,之后经营入不敷出
2010	文化	恒大文化	注册资本10亿元,逐年亏损,但亏损在缩小
2013	快消品	恒大冰泉	三年经营亏损40亿
2015	健康	恒大健康	以9.5亿港币收购新传媒,但逐年亏损
2015	保险	恒大人寿	以39亿收购新传媒,亏损运营
2018	高科技	新能源汽车	投资达千亿元,到2021年还没有收回成本

1.2 盲目扩张造成企业亏损

央行、银保监会和证监会等监管机构相继发声,称恒大此次危机是经营不善、盲目扩张引发的。自上市以后,恒大集团就开始扩张业务,据2020年年报显示,恒大拥有地产、汽车、物业、健康产业等8大产业平台,完成了多元化转型。然而,恒大新增的业务基本上都处于亏损状态,对企业来说都是入不敷出,恒大的净利润主要来源于主营业务房地产行业,盲目的多元化、离心化增加了企业的债务水平,提高了企业的财务风险。对于企业来说,发展附属业务是为了多元化发展,但是大多数企业对于其他行业经营经验不足,盲目多元化反而不利

于企业主营业务的发展, 会给企业带来很大的财务压力, 因此房地产企业应该专注主营业务, 不盲目涉足其他行业, 合理高效利用企业资金发展主营业务活动。(见表 1-1)

2 恒大危机成因探析

2.1 棚改时期大量建房, “住房不炒” 政策导致房产库存积压

2016 年国务院提出大力推进棚改安居, 把解决人民住房问题落到实处, 之后中央又出台新的三年计划, 预计在 2020 年完成改造。根据恒大财报披露的现金流来看, 2016 年恒大融资现金流净额为 2730.79 亿元, 2017 年恒大经营投入现金流净额 1509.73 亿元, 恒大之所以会大量融资扩大生产, 是为了在新一轮棚改中获得收益。

在棚改接近尾声之际, 近乎所有居民都已经解决了住房问题, 但是大量的房屋还在建设中, 由于房价太高, 对房产得到需求甚至低于棚改之前, 房产的库存并没有减少反而增加了。随着住房不炒政策的落实力度加强, 向恒大这样的房地产企业盲目扩建增加了负债额, 为企业财务带来了严重的风险。(见图 2-1)。

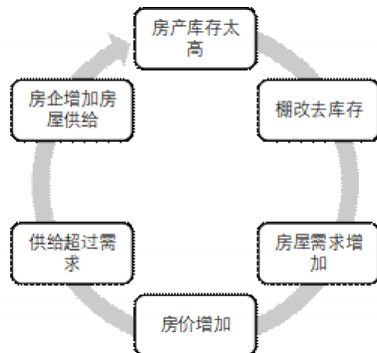


图 2-1 棚改去库存形成路径

2.2 “三条红线” 全中, 借壳上市失败

在最近几年, 境外资本市场监管越来越严格, 很多境外上市公司计划借壳上市 A 股市场, 恒大在 2016 年就开始计划借壳深深房 A, 在当时恒大股票暴涨, 恒大在这次重组中有可能增加极高的市值。2020 年 8 月 20 号, 住房和城乡建设部和中国人民银行宣布“三条红线” 新规将于 2021 年试行, 其中包括富力、奥园和恒大在内的头部房地产企业“三条红线” 都有涉及, 在资产在调整到合规之前, 恒大等企业不能再增加有息负债, 再加上住房不炒的定调, 恒大融资主要来源的银行也无法融到资金, 恒大资金链断裂, 恒大借壳上市宣告失败。

3 恒大危机的启示与建议

3.1 融资渠道多样化, 减少融资成本

资金结构对于规模庞大的房地产企业至关重要, 房地产企业前期需要大量资金投入, 建设周期较长, 均衡的资金结构中负债应该在较低的水平, 股权融通的资金对企业未来的发展更有利, 房地产企业应该平衡股权融资和债权融资来降低偿债的压力, 仅仅依赖银行借款这种方式只能短期缓解财务问题, 需要不断的借东墙补西墙, 没有稳定的资金来源, 无法抵御突发状况的能力。房地产企业应该根据市场变化, 合理配股, 在重视企业实体资产的提高的基础上分配投资股份, 对投资项目的风险进行评估, 分散投资降低风险, 使收益处于稳定的水平。

3.2 专注主营业务, 不盲目扩张

恒大主营业务是房地产, 扩展了很多其他业务, 但是大多数业务经营状况并不乐观, 恒大有扩展业务的思维固然是很好

的, 而扩展的业务和主营相关度并不高, 对比竞争企业万科扩展物业管理, 恒大将其扩展业务放在与房产不相关领域, 行业定位出现了错误, 市场方向有偏差, 这也消耗了恒大集团不少机会成本, 浪费了大量企业资本。房地产企业在投资发展项目时务必对风险进行分析, 把投资重心放在前景好的项目上, 由于房地产行业与我国经济发展和政策方向息息相关, 我国经济具有周期性, 房地产行业无疑也具有周期性, 房地产行业在做投资决策时, 需要对行业形式有所掌握, 不盲目扩张, 盈利固然重要, 但是如果引入过高的杠杆, 一旦行业形势不好, 入不敷出, 后果可能难以预估。建议房地产企业在扩展业务时重点关注企业能力、市场导向和国家发展需求, 研究主营业务以及有发展前景的业务, 对于没有发展的业务应该及时止损, 注重企业高质量发展。

3.3 完善风险防范机制, 加强企业监管

房地产企业作为资产大规模的企业, 项目周期长, 耗资巨大, 应该高度重视风险的管理, 建立良好的风险防范机制, 有效控制风险, 房地产企业应该建立完善风险防范机制, 落实一套具体可行的风险监管体系, 房地产企业只有对风险进行严格把控, 以正确的态度对待风险, 建立完善风险防范机制才能在市场中占据一席之地。房地产项目是高风险高回报的投资, 对于风险过高的项目, 企业需要谨慎投资, 结合国家政策和企业风险承受能力作出决策。房地产的发展依赖于国家宏观政策, 所以房地产项目投资的工作人员应对国家宏观政策作出及时有效的反应, 要使得决策有效, 就需要随时关注国家对房地产行业出台的政策, 并对为了趋势作出预判, 对当前政策作出反应, 只有顺应国家发展要求, 企业才能健康稳定发展。

参考文献:

- [1] 宋丹, 包青. “三条红线” 融资新规对房地产企业的影响及应对策略[J]. 时代金融, 2021 (23): 37-39.
- [2] 代文. 房地产企业融资现状及对策[J]. 合作经济与科技, 2021 (23): 74-75.
- [3] 胡瑜. 房地产上市公司筹资结构及风险问题研究[J]. 全国流通经济, 2021 (07): 85-87.
- [4] 赵静, 张倩, 牛英英. 恒大集团融资问题研究[J]. 合作经济与科技, 2021 (05): 78-80.
- [5] 朱淑平, 戴军. 从多元化看房地产企业财务风险——以恒大为例[J]. 中国经贸导刊(中), 2021 (09): 94-96.
- [6] 王建勇, 李艾琳. 警惕“利用资本市场赚钱” 的商业模式——恒大应对危机引发的思考[J]. 财会通讯, 2021 (22): 3-9.
- [7] 常楠. 中国恒大集团房地产投资风险及对策分析[J]. 企业科技与发展, 2021 (03): 165-167.
- [8] 张加静. 商业房地产投资风险问题及防范策略研究[J]. 全国流通经济, 2021 (16): 79-81.
- [9] 陈双双, 郭晖. 恒大地产融资结构及优化建议[J]. 合作经济与科技, 2020 (01): 76-77.
- [10] 中共中央国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》[J]. 中华人民共和国国务院公报, 2016 (07): 6-11.
- [11] 李国庆. 棚户区改造与新型社区建设——四种低收入者住区的比较研究[J]. 社会学研究, 2019, 34 (05): 44-68+243.
- [12] 林采宜, 周俚君. 三四线城市房价还能走多远? [J]. 中国经济信息, 2018, (17): 36-37.
- [13] 方诚. 棚户区改造方式对于房价与居民消费的作用[D]. 山东大学, 2021.
- [14] 朱宏张. 恒大地产借壳深深房 A 失败的原因及市场反应[J]. 全国流通经济, 2021, (10): 97-99.