

房地产公司的财务风险与管理研究

——以甲房地产公司为例

余和森 余 秦

(湖北咸宁职业技术学院, 湖北 咸宁 437100)

摘要: 房地产行业具有投资资金巨大、收益高的特点,这也造成房地产行业具有高风险。现阶段的经济大环境下,房地产行业的健康发展对经济平稳运行以及整个金融系统的稳定发展具有重要关系。本文以甲房地产公司的财务风险与管理展开研究为例,以期对房地产行业稳定发展贡献力量。

关键词: 房地产公司; 财务风险; 财务管理

房地产行业资金投入巨大,因此该行业普遍具有偏高的财务风险。对于房地产公司来说,及时识别财务风险并设计合理可行的防范措施,有助于促进房地产行业健康稳定发展。

一、甲房地产公司财务风险管理中存在的问题

(一) 筹资活动方面

1. 较大的利率风险影响

甲公司是一家规模较大的房地产公司(以下均称为甲公司),业务活动均在国内。由于公司的项目建设周期较长,因此在项目初期需要投入巨额资金,并且资金的使用时间也比较长,因此甲公司账面上长期贷款资金数额巨大,这也是其显著特点。甲公司的长期贷款受利率影响比较大,当贷款利率上升,公司的成本就会增加。如果贷款利率下降,公司的筹资成本下降,进而可能导致公司的投资规模扩大,进而可能导致房屋泡沫,影响发展。同时,贷款利率的变化也会影响客户的购买力,会导致公司的销售额达不到预期值,也会导致公司产生相应的财务风险。

2. 不合理的资金结构

由于甲房地产公司的资金需求量大,因此它需要多方面筹集资金。通过研究甲公司的财务报表发现,公司的流动比率逐渐下降,从0.4下降到0.17,速动比率也逐年下降,但其资产负债率却逐年上升,这就导致公司财务风险加大。由于甲公司的长期借款的比重远远低于短期借款的比重,如果短期债务到期,而长期投资的收益金额还没有收回,那么公司就没有充足的资金,可能发生资金链断裂。

(二) 营运资金方面

1. 销售战略缺乏灵活性

市场环境的变化会对房地产行业产生影响,只有制定灵活的经营战略,公司才能适应市场的变化,客户的需求才能得到满足。但是甲房地产公司在经营过程中,销售战略一直处于被动状态,这就导致公司的业绩不稳定,随市场变化波动大,进而导致在运营过程中,现金流不稳定,导致公司的财务风险增大。

2. 存货的管理模式效率不高

存货对经营成本具有重要影响,在当前物价不断上升的经济环境下,存货管理效率不高,就会导致公司的成本及收益收到影响。而甲公司的存货管理状况不加,存货周转率逐年下降,也就是公司的销售欠佳,进而导致公司现金流少,资金周转速度比较慢。因此,甲公司需要对存货管理模式进行改革,提高存货管理效率。

3. 应收账款缺乏管理

甲公司的销售量呈增长趋势,但销售回款状况不理想,存在大量的应收账款无法收回。同时,甲公司还制定了一条销售政策,大幅下调了首付款比例,延长了分期付款的时间。这些放款的销售政策使得甲公司的应收账款增加,账面上坏账比例不断提高,导致公司的财务风险增大。

二、甲房地产公司的财务风险与管理策略

(一) 降低筹资成本,进行多元化的筹资

为了降低财务风险,公司可以拓宽筹资渠道,筹资渠道越多,融资问题就越少。当前,公司主要通过银行贷款来筹资,但是由于银行对贷款主体的考察比较严格,而公司规模小、信誉低,因此银行贷款数额少,贷款难度也比较大。同时,银行的审批周期也比较长,这都使公司的资金受到影响。因此,为了获得更多资金,甲公司需要拓宽筹资渠道,这样不仅能够降低公司财务风险,还可以降低筹资成本。公司还可以通过商业信用进行筹资,该筹资方式能够为公司的买卖双方提供方便,并且可以巩固公司的经济合同,加强公司的经济责任,有利于提升公司的竞争力。比如,甲公司当前选择使用应收账款进行筹资,一方面减轻了资金链的压力,另一方面也将应收账款的风险转移出去一部分。甲公司也可以适当使用民间贷款,缓解资金压力并且减轻筹资渠道单一化的风险。

(二) 避免存货跌价风险,加强存货管理

房地产公司和其他行业不同,房地产公司的资金周转速度比较慢,且周转金额比较大,因此加大了公司的存货管理难度。对于甲公司来说,不同项目的销售情况不同,每个销售项目都具有不同的经营特点,因此不同项目的存货积压都不同。为了提高存货管理的效率,降低存货跌价风险,甲公司需要加强存货管理:一方面,进一步完善存货管理制度;另一方面,提高公司的存货周转率,同时还要做好存货盘点工作,将存货盘点表做到张张核对、账实核对,进而理清存货数目,降低存货跌价风险。

（三）加强对成本费用的控制

甲公司在开发项目之前，需要做好工程造价核算工作。公司要对成本费用进行严格管理与控制。项目的开发阶段，房地产项目通常需要投入大量资金，因此，公司要加强资金成本费用的管控工作。如果工程造价过高，会导致公司后续利润受到影响，因此公司要严格控制成本。在项目建设过程中对于重要的建筑材料严格控制成本，把控制好变动成本，并且保证材料的质量。对于公司的管理费用等其他费用，要进行合理的控制，从而降低公司的成本。

（四）减少坏账损失，完善应收账款管理

一般情况下，公司的账面上应收账款过多会产生坏账，资金回收慢，会导致应收账款产生。在核算利润的时候，应收账款计算在内，但是随着坏账不断增加，公司的利润就会相应减少，进而导致财务风险。因此甲公司必须要准确评估消费者的信用状况，销售人员在销售时也要关注消费者的财务状况。和其他公司进行业务往来时，要提前做好信用协议，提高应收账款的回收率。公司还要针对应收账款制定约束机制，督促销售人员收回应收账款，以免大量的应收账款累积造成坏账损失。

（五）建立消费者信息体系，加快资金回收

在销售阶段，甲公司要对消费者的信用状况进行准确的评估，根据消费者的消费水平推荐合适的房屋户型和种类。公司要制定一套完善的消费者信用管理体系，避免坏账准备。建立信用机制，对消费者合理评价，并将消费者划分成不同的消费等级，给每一个消费等级制定相应的现金折扣，这样可以提高消费者信用管理的质量。对于信用风险较大的客户，公司可以通过抵押等债权担保方式来降低坏账损失。同时销售部门与财务部门应该进行密切的沟通和联系，共享信息，对于异常的信息及时发现及时处理。信用机制要及时更新，针对应收账款期限提前与客户进行联系，通知客户办理缴款。健全消费者信用管理机制，对于减少账目上的应收账款降低坏账损失，提高资金回收能力，防范财务风险具有重要意义，也有利于公司发展。

（六）合理分配收益

甲公司收益风险的防范，要对收益分配选取合适的形式。在对公司收益分配的财务识别中发现，其对公司的财务风险影响是较小的，但也不能忽略其重要性。收益分配是不受主观因素影响，具有客观性。其防范措施要具有实用性，能够客观真实的反映甲公司现阶段的情况，从而做出相应的防范措施。

制定防范措施的过程中，一方面，要对甲公司信息的传递性进行重视。通过信息的传递，投资者会接收到有关收益分配的时间以及方式等信息，这些信息如果是消极的，就会对甲公司的筹资情况受到影响，会存在潜在的资金流失。注重信息的传递性，并预估投资者做出的反映，可以帮助公司进行决策，从而更有针对性地做出防范措施。另一方面，要对甲公司的财务关系进行有

效的处理，及时沟通协调相关利益者的利益问题。如果处理不好，通过股东而筹集的这部分资金就会受到影响，从而造成公司的资金流失，给公司带来财务风险。综上所述，甲公司不能片面地只考虑一方利益，要将长期利益与短期利益相结合，在制定收益分配风险防范的措施过程中，要及时主动地与利益者进行沟通，通过有效的协商，使公司的收益得到合理的分配，进而使公司稳定持久地发展。

（七）完善财务风险预警机制

分析房地产公司的预警指标，准确评价公司的财务指标和非财务指标，是将财务指标与公司的经营战略和目标有效结合，进而更全面地控制财务风险的方式。甲公司要及时更新数据库的风险预警标准，将公司内部的信息在各部门间进行共享，并且及时维护信息的安全，不断完善风险预警体系。将甲公司的财务指标和非财务指标的值与标准值进行对比，进而划分出二者的不同等级，可以更科学综合地评估公司的整体财务风险，有效防范风险。

上述房地产公司的特点说明，甲公司的资金投入量大，回收期长，在销售中变现能力低，因此公司需要选取财务指标结合用户满意度、公司经营发展状况等非财务指标有效设置权限并对结果进行评级，进而保障风险预警指标的科学性。甲公司还要分析和研究市场上资金的供求状况关注银行贷款利率的变化趋势以及国家的利率政策，因为这些变化和政策的公司的筹资和运营产生重要影响。如果市场利率低，公司可以相应增加融资额度。如果预估市场利率持续上升，那么公司就要减少使用浮动利率，而更多地使用固定利率进行投资，以免利率上升导致融资成本上升，增加公司的财务风险。如果利率有下跌趋势，那么公司可以使用浮动利率并且减少短期筹资。

国家的房地产税收政策也会严重影响公司的经营状况，所以甲公司要加强对财务人员的培训，特别是税收方面的培训。财务人员关注国家的税收政策变化，对于税收政策的变化要及时采取措施，尽量减少不利影响，降低公司的财务风险。甲房地产公司在发展的过程中会对经营战略进行调整，对相关变动带来的不确定因素，公司的预警指标体系应该随着公司不确定的变动而及时做出相应的调整，使公司的财务风险预警体系更加科学有效。

参考文献：

- [1] 毕佳玉. 现金流视角下A公司企业财务风险分析与控制研究[D]. 长春工业大学, 2021.
- [2] 陈咏怡, 柳姝婷. 房地产公司财务报表比较分析——以恒大集团、万科集团和保利地产为例[J]. 投资与合作, 2021(05): 11-12.
- [3] 王巍. 上市房地产公司应收账款风险防御控制研究[J]. 黑龙江八一农垦大学学报, 2021, 33(02): 132-138.
- [4] 张金灿. P房地产公司财务风险的防范与控制对策分析[J]. 中国管理信息化, 2021, 24(07): 28-29.