

我国房地产企业资金管控的对策探析

魏 凌

(四川蓝光和骏实业股份有限公司 四川 成都 611731)

摘 要 由于我国房地产的特殊性,合理、足够、顺畅的现金流量对于房地产企业的正常生产经营意义非常重大。如果房地产企业在资金管控方面出现了问题,轻则导致企业缺乏足够的现金流维持正常运营,重则导致企业破产。当前宏观调控政策下,房地产企业应做好资金管控工作,实施合理的资金政策,最小化财务风险,实现企业稳健发展。

关键词 房地产企业;资金;管控;改进

一、引言

合理、足够、顺畅的现金流是房地产企业运营的根本条件之一。强化现金流控制,是企业资金运作能力的核心。一个管理水平高、运行健康的房地产企业,其重要标志就是合理把握资金,处理好融资、投资、经营性现金流量的平衡,并保持足够的现金盈余。

现实经济生活中,许多房地产企业的投资收益率、销售利润率并不低,但时常发生资金短缺的现象,导致经营出现问题,如由于工程款不能及时到位导致延期交房等。当前,随着新的“国八条”及首轮、二轮限购措施的出台,国家对于房地产市场的调控使房地产企业在融资与销售方面都感受到了不小的压力,因此,强化“内功”,增强资金管控能力,是相当有现实意义的。

二、我国房地产企业加强资金管控的意义

(一) 做好房地产资金管控是我国房地产企业行业特性决定的

在我国,房地产行业与金融行业密切相关,开发商、金融机构(如商业银行、信托、投资公司等)、经纪机构都是这个链条上的一环。房地产企业以较低的自有资金水平,通过融资进行项目运算是通行的做法。2004年,国务院将房地产开发项目资本金比例由20%及以上提高到35%及以上,2008年后为防范金融危机又下调到20%。各金融机构在放贷时,将其作为下限,实际操作中,自有资金在20%~50%左右波动,同时也视开发业态进行控制,如对于回款慢的商业地产,往往要求自有资金在50%以上。自有资金占比也可以理解为资产负债率的表现形式之一。总之,我国境内房地产企业在这种模式下,往往都是以高资产负债率发展。据已公布2010年报的房地产上市公司的数据,超过3/4的公司资产负债率上升,8家超过70%,几家大型房地产企业均位列其中——如保利地产为78.98%,而2009/10年度香港新鸿基的资产负债率仅为28.9%。资产负债率越高,意味着企业应对财务风险的能力就越差。从这个意义上讲,企业加强资金管控,是防范财务风险,促进企业及项目健康发展很有意义的。

(二) 资金管控水平是房地产企业收益质量与管理水平的体现

一方面,由于房地产企业项目开发的特殊性,项目开发的周期往往长于一个会计年度。而根据现行会计准则,房地产企业确认收入的时点是在交房时,此时“与商品所有权相关的收益与风险”实现了转移,方才能确认收入。这样以权责发生制为基础的帐面利润资料实际上是以前年度企业经营成果,滞后于实际情况。而只有现金流量的回收情况,才能够即时反映企业的项目销售业绩。因此,做好资金管控工作,其实质就是要合理安排资本金、融资款与销售回款的时间与比例,筹划最优资金量。

另一方面,由于企业规模与业务的不断扩大,开发商往往同时

开发多个项目,资金如何调配,也是考验房地产企业的难点之一。因此,金地集团董事长凌克表示,“在品牌扩大的过程中,首先要关注现金流。对于房地产项目而言,单个项目的现金流,往往可以测算得非常清楚。但项目增多后,就有可能出现资金混乱的问题。现金流向了哪里,是否合理等,企业高层都应有一个清晰的认识”。

(三) 现金流量能更好的反映房地产企业的发展能力和偿债能力

房地产企业的存货由土地价款和直接成本(前期成本、建安成本、基础设施建设、配套设施建造等)、开发间接费(工程管理费用、资本化利息等)构成,存货周转速度体现了房地产开发企业资金循环速度的快慢,体现了由存货到可销售房屋这种产品的时间,这个时间越短,现金流动越快,相应的资金成本越低,企业可持续发展能力越强,企业的现金流稳定,偿债能力就越强。对于房地产企业而言,往往通过关注其“预收账款”项目来判断其现金流状况。因为在实现收入(交房)以前的较长一段时间内,销售回款均在该科目进行核算。预收账款虽然是流动负债,但它仍然是现金流入的重要来源,因此值得房地产企业的财务人员高度重视。

三、当前房地产企业资金管控的现状

(一) 融资渠道较窄,融资行为受限制,财务风险较大

我国房地产企业较高的资产负债率决定了企业必须依赖于融资。由于房地产企业受区域条件限制,同时我国对于各级房地产企业的资质设立的准入条件并不算很高,因此,客观上存在着房地产公司数量多、大多数公司实力较弱的事实。银行是融资的主要渠道,而作为赢利性企业的银行,往往需要根据借款人的资历、业绩、现金流等决定是否给予放贷,以尽量降低银行的风险。如果房地产企业实力弱,则其可供选择的银行等金融机构就必然较少,融资行为受到的限制就大(如相关条款限制),房地产企业就只能寻求其他成本更高或者不规范的融资方式,带来较大的财务风险。

(二) 进度款计量支付不规范,导致资金失控

1. 没有准确的项目预算及期间预算,导致资金安排缺乏统一规划。一般来说,房地产企业应根据拟开发项目的可行性研究情况及市场实际情况,对未来成本开支、销售回款等作出估算,并在此基础上,编制包括现金流预算在内的财务预算。但不少房地产企业在支付时,往往没有严格按资金预算及资金计划行事。业务部门通常会以影响工程进度为由,强烈要求违背资金预算列支款项。

2. 资金支出与施工进度不一致,超进度支付工程款。主要是由于工程部门或成本部门把关不严,在未达到合同规定的支付条件时,就进行了款项的支付申请。

3. 资金拨付的手续不完善,审批不严,如请款时应有监理等单

推进会计诚信建设对策研究

张代音

(嘉兴市中理外轮理货有限责任公司 浙江 嘉兴 314201)

现代市场经济是建立在法制基础上的信用经济,市场主体的交易行为是以掌握交易对象经济实力、业绩状况等真实可信的会计信息为基础。但是近年来,随着美国的安然、施乐、世界通信、中国的红光实业、郑百文、银广夏等会计造假案件的发生,会计诚信缺失问题逐步显现,严重危害了正常的市场经济秩序,也对市场主体尤其是投资者的利益造成了损害。加强会计诚信建设,增强会计信息公信力,成为了当前亟需解决的重大的理论和现实问题。

一、会计诚信缺失的现状和成因分析

世纪之初一系列财务舞弊大案发生后,我国加大了会计诚信的建设力度,朱镕基总理对会计从业人员提出了“不作假账”的工作要求,新修订的《会计法》明确了单位内部监督管理、国家监督管理及社会监督管理三位一体的会计监督管理模式,新修订的《证券法》健全了上市公司虚假陈述等诚信问责机制,财政部将会计诚信教育定为会计管理的重要目标,并每年开展会计信息质量检查。虽然我国在整治会计诚信缺失中做了大量工作,也取得了一定的成效,但是会计诚信问题仍较突出,存在会计信息质量问题企事业单位

位数量仍然较多。10年来,各级财政部门累计检查企事业单位44580户,查出违规问题金额3387亿元,处理处罚企事业单位13562户,处理处罚会计师事务所757家,处罚注册会计师1306人。其中2008年处理处罚的企事业单位5245户,占到当年检查单位总数的42.5%,处理处罚会计师事务所251家,占当年检查总数的36.3%。^[1]此外,就在今年,在美国上市公司爆发财务造假的诚信危机,东南融通、江波制药等19家企业被纳斯达克停牌或摘牌。^[2]可以说,当前会计诚信建设的形势仍然十分严峻。

分析会计诚信缺失的原因,一般认为,会计信息供应方和需求方的信息不对称是会计失信的前提,提供虚假会计信息所能带来的各种利益是造成会计失信的驱动因素,而整体社会诚信环境的不佳是造成会计失信的外部环境因素。但更重要的是,会计制度设计和管理、监督机制的不健全导致无法抑制会计信息提供者的趋利性,从而使会计造假行为得不到有效的监管和有力的制裁。

(一)会计聘任制度存在缺陷。我国的会计人员按照其服务对象的不同可以分为两大类:一是受雇于企事业单位,从事会计核

位的同意支付签字,但由于工作疏忽却跳过了此项流程。

(三)往来款项的管理不够严谨细致

1.预付工程款、工程质保金、投标保证金、履约保证金等暂收款项管理不规范。如开发企业未严格按合同规定进行预付工程款的扣回、未按合同约定预留质保金,或者未到足够的时间便已退还。对于质保金在管理上比较混乱,往来款项不清晰。

2.垫付的各项工程款未及时清理。在工程建设中往往存在甲方为施工单位代垫工程劳保费、现场水电费等,这些项目都需要企业根据开发项目专门建账清理。

四、当前改进我国房地产企业资金管控的对策

(一)增强房地产企业实力,提高融资行为弹性

房地产业的银行贷款主要有土地储备贷款、房地产开发贷款和销售环节的住房按揭贷款等直接贷款和间接来自银行贷款的部分自筹资金。对于申请银行开发贷款的房地产企业及房地产项目,均要满足规定的融资条件。对于房地产企业来说,就是要增强实力,提高话语权。客观地说,房地产企业需要稳扎稳打,不急不求,稳步扩张,才能达到实现实力增长的目的。就财务角度而言,重点要关注合理的资产负债率(70%以内)、按时还贷以保持良好的信用记录,还要注重自身良好的社会形象。

(二)合理安排资金收付,强化资金控制

1.编制并严格执行资金预算。根据周期的不同,可以具体分为整个项目周期的预算和年度、季度、月度的预算。两类预算都是由资金预算收入、资金预算支出两大主体内容构成。其中,资金收入预算最核心的内容是企业通过销售房屋产品和对外筹资带来的现金净增加额;支出预算最核心的内容是企业开发投资、支付税费所需资金支出。两类预算各有侧重又相互配合,适时调整。各相关部门必须维护预算的权威性,保证现金流在预算控制的框架下运行。

2.严格土地款、工程款的计量支付。土地成本和建筑安装工程

款构成了房地产产品成本的大部分,加强土地购置款和工程款的管理也是房地产企业现金流管理的重要组成部分。在支付控制方面,一是要严格按照合同规定的进度条件与质量要求支付款项,防止工程暂估单价过高,提前或超付工程款。二是在相关工程量变更时,要会同成本部、工程部门进行复核或专项申请,防止发生错弊。

(三)从掌握往来款项,控制风险点

重点是要对预付工程款、质保金等加强管理。在房地产企业款项支付中,对于往来款项,特别是预付工程款的扣回与支付方面相对繁琐,因此,要与成本、合约等部门进行仔细核算,防止超付或少扣。对质保金,主要是防止其提前支付或超额支付,对施工企业难以起到制约的作用,同时,也不利于资金的精细化管理。另外,对于垫付的各种款项,要根据开发项目专门建账,专人负责定期清理。

五、结论

资金是企业的血液,是一种稀缺资源,对于资本密集型的房地产企业来说,资金的重要程度更为突出。房地产企业从项目立项、取地开始,整个开发建设流程中,都需要不断投入大量的资金。在当前,由于房地产信贷政策从严,融资渠道收紧,开发贷款与按揭贷款从审批标准、操作流程都存在从严与迟缓的现象,这就对开发商的资金管控提出了更高的要求。经济的调控对许多房地产企业都将产生重大影响,但同样也带来了机遇,企业应认真面对挑战,提高管理水平,实现稳健发展。

参考文献:

[1]史立辉.房地产企业成长理论模型与实践研究[M].上海财经大学出版社,2006.

[2]李然.浅谈房地产企业财务风险管理[J].中国乡镇企业会计,2008(2).