

房地产不良资产项目投资测算与成本管控浅析

丁珊珊

(北京润达国际投资管理有限公司, 北京 100020)

摘要:近年来,大量涌现的房地产不良资产投资机会吸引了众多投资者入场,以较低投入获取较大收益成为了投资者的目标。房地产不良资产项目的投资机会识别,快速盘活和变现剩余资产的纾困手段应用都很重要。本文浅析了面对机会,该怎样准确判断,又如何创造最大收益,合理管控项目成本。

关键词: 房地产项目; 不良资产; 成本管控

0 引言

近年经济下行、金融去杠杆等因素,全国房地产市场出现明显疲软,不少房地产企业资金链断裂,衍生出大量的房地产类不良资产项目。从不良资产投资机遇来看,经济大幅调整的周期中往往蕴含趋势性投资机会,过往数次经济金融的下行衰退周期都伴随不良资产投资行业的大发展。此时,深度挖掘传统不良资产主营业务机会,比如房地产不良资产项目,可以合理掌握项目主动权,获取相对具有想象空间的投资收益。房地产不良资产项目投资过程中,有很多关键环节值得特别注意,比如项目收购时的资产价值评估、项目投资前的可行性经济分析,以及项目收购后的全过程成本管控。把握好这些重点要素,就是把握住了项目的经济命脉,就可以很好地控制项目的推动,保证后端收益。

1 房地产不良资产项目出现原因及投资机会

1.1 房地产不良资产项目出现原因

随着房地产行业的猛烈发展,加剧了各房地产企业间的竞争,很多房地产企业盲目扩张,导致企业的资产负债率及资金杠杆居高不下,而各种客观不利因素引发房地产企业资金链断裂,已建项目由于后续资金不足无法维系,未建项目由于债权债务问题导致无法开发,房地产类不良资产项目涌现。而多个债权人之间的处置意见分歧、项目所在地的政策性变化以及规划条件调整,无疑对此类不良资产项目来说是雪上加霜^[1]。

1.2 房地产不良资产项目投资机会

金融资产管理公司进入房地产不良资产项目的形式比较灵活,可以合理拓展与企业结构调整相关的兼并重组、破产重整、夹层投资、阶段性持股等投资业务模式。而在项目问题解决过程中,资产抵押的合理处置和变现是重中之重解决措施,也是关键所在。如何防范项目风险、准确衡量项目价值、快速实现资金回笼等也是此类项目投资时与机会并存的问题,需要提前做好应对措施及对策分析。

2 房地产不良资产项目投资分析

2.1 项目价值评估

房地产不良资产项目收购过程中评估工作的准确性,是保障双方经济利益、避免风险的关键环节。为保障交易的顺利进行、结果合理公正,应委托具有相应资质的且交易双方或多方都认可的评估机构来进行评估。

房地产不良资产项目有别于其他常规房地产项目,评估中常见问题:选用的两种评估方法所产生的结果存在差异、项目房地分离等。解决方法通常包括:选取两种以上的评估

方法进行价值评估,避免资料不确定或评估方法差异导致的评估结果不利影响;明确房产和地产抵押权属情况,分别评估保证结果的合理性;综合考虑资产处理方案,对回收时间加以科学预计,注重项目现状和处置方案确定评估技术^[2]。

做到以上几点,才能保质保量地完成房地产不良资产项目的价值评估。

2.2 项目可行性经济指标分析

对于房地产不良资产项目而言,项目的经济收益是投资决策的重要判断依据。此类项目的筛选、方案制定、执行过程和评价,都自始至终的以前期的可行性经济指标分析为标尺,这样不仅可以有效识别项目的动态风险,也可以促进提升项目管理水平,是有效投资的关键。此外,项目可行性经济指标可分动态和静态两个维度综合评判。动态性指标包括内部收益率(IRR)、净现值(NPV)、动态回收期等,静态性指标包括净利润、收入利润率、投资利润率(ROI)等。根据不同的项目属性,可以结合选用不同的经济指标进行分析。

为了在项目决策阶段可以客观公允的评价项目的经济可行性,最好制定出适宜本公司的决策体系标准,量化可行性经济指标评价原则。这样在进行项目可行性经济指标评价时,就可以简单明了的进行经济指标决策。而一套实而可行的决策体系标准既要参考公开的行业数据,对标企业的决策标准,也要结合自己公司既往项目的经济指标,综合考量。

在落实经济指标决策体系标准后,还要加强关键基础数据的计算和应用的针对性。例如在动态性指标的计算中,不同的折现率选择会直接影响计算结果,而折现率的选择又与企业的融资成本、预期风险评价和预期效益密切相关。所以,针对性不强往往是导致很多可行性分析效果不佳的原因。

要优化提升项目可行性分析的对策建议有以下几点:建议完善项目投资分析机制,提升要件地位;丰富和完善分析具体方式,增强针对性;提升分析的客观性,避免主被动因素导致的过于理想化。投资分析是项目决策过程中的核心方式及必要内容,也是房地产企业优化提升项目投资可行性分析能力和效果的重要切入点。结合企业自身特点和运营能力,切实有针对性的采取一系列措施,可以有效提升企业投资的分析决策能力。

3 房地产不良资产项目的成本管控

房地产行业近年受国家政策约束、投入资金庞大、资金链冗杂、建设环节复杂、资金运转周期漫长,想要获得稳定可观的收益,从根本上需要严格控制项目成本,一个成功的房地产开发项目,行而有效的全过程成本管控是必不可少的。

3.1 非有效成本提取

房地产不良资产项目由于其自身的特殊性,在收购前应摸清摸透项目的历史成本、呆账坏账,考虑到项目资产收购、处置过程中可能产生的相关费用,其中有些费用无法计入项目有效成本。在此基础上对项目的后期整体成本加以预估,并有效管控,可以获得更好的项目收益^[3]。

3.2 目标成本管控

建立先进合理的目标成本管理体系,明确项目成本管理过程中与成本相关联的重点工作项,明确形成目标成本的依据和基础,都是目标成本管控的重要手段。

房地产项目的目标成本可以分为可研版目标成本、方案版目标成本、定位版目标成本以及施工图版目标成本,后一版目标成本通常是在前一版目标成本基础上进行细化和修正,便于更精细化的进行项目的全过程成本管控。目标成本的编制过程模拟了项目开发全过程,详细准确的目标成本测算,可以帮助企业做出性价比最高的选择。比如,设计方案可以根据目标成本中施工成本的上限进行限额设计,有助于在挑选优秀方案的同时最大化节约成本;招标阶段可以根据目标成本的要件提取和关键计划节点,合理控制招标时间和节奏;施工图阶段为了确保实际成本的有效控制,要组织方案的多方会审,加强全员成本的概念,优化人员配置,协调好成本、进度、质量三者间的关系。

3.3 动态成本管控

动态成本管理是达到成本管理实施目的的重要途径,通过建立定期的成本回顾机制,及时发现项目实际发生及待发生成本与目标成本的偏差并预警,寻找异常的成本数据并追踪问题发生的原因,探索解决问题的方案,确保项目最终成本控制在目标成本范围内。

具体的管控措施包括:一是在项目初始阶段对各资料

进行留存整理,在目标成本实施过程中实时对照,便于项目后期各项成本的对比提炼,更加全面汇总项目重要资料,以更好的指导目标成本按预期实现。二是设定动态成本预警指标,建立与之相对应的动态成本管理机制,比如项目动态成本超过目标成本3%即发生预警,超过目标成本5%即进入强控状态。三是通过成本回顾来保证动态成本的准确性和动态成本过程监控的有效性。动态成本的表现形式包括月度动态成本回顾、季度动态成本回顾等。四是对动态成本进行总结,总结中需对成本执行过程中各科目费用增加、减少情况进行分析,对项目动态成本管理过程中突出的经验和教训进行总结,对下一步的工作进行部署并提出建议。

3.4 项目后评价

项目后评价是在项目投资完成之后所进行的评价,通过对项目实施全过程、结果及其影响进行系统调查和全面回顾,与项目决策时确定的目标以及技术、经济、环境、社会指标进行对比,与行业内或区域内同等规模的项目进行对标,找出差别和变化、分析原因,从而总结项目开发的问题、经验和教训的过程,以达到提高投资效益、企业资产保值增值的目的。

4 结论

综上所述,当房地产不良资产投资机会来临,合理设计交易结构方案,快速量化判断项目投资经济可行性,并尽可能准确的预估项目开发成本,且在后续开发过程中注重项目成本管控,才能真正保障企业投资利益。

参考文献

- [1] 孙春雷,孟则.新冠疫情、经济周期与投资机会—金融资产管理公司主营业务视角[J].新金融,2020(06):50+51.
- [2] 王剑.财务分析视角下的房地产投资项目可行性分析[J].财会研究,2020(08):161+162.
- [3] 黄锦芳.房地产开发项目中成本管理的控制与策略分析[J].绿色环保建筑,2020(05):186+188.

(上接第161页)

此此方法比较适合使用在短期纳税筹划环节,在长期纳税筹划工作中还要多加考量此方法是否适用。

3.3 合理确定存货计价方法

在国有企业实际经营期间,可通过多种计价方法对存货成本加以计算,所选计价方法不同,存货成本也会出现不同的计算结果,进而影响到企业当期成本和纳税成本金额。按照我国目前实行的税法规定,国有企业可基于自身实际经营状况,对存货计价方法实现自行选择。目前,国有企业使用频率较高的存货计价方法有移动平均法、加权平均、个别计价、先进先出等。所选计价方法不同,对纳税筹划和当期成本也会产生不同影响,需要国有企业根据自身实际情况实现优化选择。当国有企业处于物价持续下跌,经济状态萎靡的环境下时,最好通过先进先出法进行存货计价,以此方法可使生产成本有所增加,同步缩减存货成本,帮助企业降低税负;当国有企业所在经济环境具有较大波动的时候,最好通过移动平均计价法或者是加权平均计价法进行存货计价,防止企业由于异常的成本变动,造成利润波动,促使企业每期缴纳

较为稳定的所得税,为财务管理提供便利,使财务部门更好地安排和调用资金^[4]。

4 结论

国有企业在经营管理过程中,财务管理属于核心管理环节,纳税筹划又属于财务管理核心工作内容,因此,国有企业需要充分做好纳税筹划工作,并以此为基础提升财务管理水平,促进国有企业综合经营管理质量的提升。为了有效推动国有企业健康有序发展,需要国有企业财务管理相关管理人员在开展纳税筹划工作期间,充分利用国家优惠税收政策,并针对固定资产合理确定折旧方式,针对存货科学选择计价方法,强化成本费用管理,从而获得良好的纳税筹划效果。

参考文献

- [1] 何斌.国有企业纳税筹划及合理避税策略分析[J].纳税,2019(30):76.
- [2] 潘福林,纪玲玲.营改增背景下企业纳税筹划策略探讨[J].长春工程学院学报:社会科学版,2019(2):22.
- [3] 苗建树.关于“营改增”政策下电力企业纳税筹划策略分析[J].纳税,2019(15):69.
- [4] 张现伟.国有企业财务管理中税收筹划的应用[J].新财经,2019(7):66.