浅谈房地产投资项目的财务评价

李乐乐

陕西地建房地产开发集团有限责任公司

DOI:10.32629/ej.v2i6.274

[摘要] 房地产投资项目具有投资数额大、风险系数高等基本特征。在房地产项目投资前,要全面落实财务评价工作。而房地产投资环节的财务评价工作,不仅可以为投资方执行制定投资决策提供参考依据,还能够为房地产投资项目的附属产业提供可靠的评价保证。基于此,本文围绕房地产投资项目的财务评价展开系统探究。

[关键词] 房地产; 投资项目; 财务评价

近年来,我国市场经济日趋繁荣,房地产事业迅猛发展,同时房地产项目投资也成为主流投资形式。对于房地产投资方来说,投资项目的财务评价水平,直接决定了投资决策的基本概况、投资行为的风险系数以及综合投资收益。

1 房地产投资的基本概念

房地产投资是指经济主体以获得未来的房地产资产增值或收益为目的,预先垫付一定数量的货币与实物,直接或间接地从事房地产开发与经营活动的经济行为。

按照投资对象与投资方式差异,房地产投资形式可划分为房地产开发项目投资与房地产产权权益投资两类。房地产开发项目投资是指对房地产项目开发与置业的投资行为;而房地产产权权益投资是指对房地产企业债券、股票与期货等附属产业形式的投资行为。

2 房地产投资项目财务评价

房地产投资项目财务评价是对房地产项目的经济性实行分析评价的一种方式。主要是通过对市场行情的调查,结合国家现有法律法规要求,对房地产项目的成本费用、收入及资金筹措等数据进行测算,并编制合理的财务报表,分析和了解项目收益及企业的偿还能力,以保证项目决策的准确性,推动项目的顺利开展。房地产投资项目财务评价的主要内容有:

2.1 盈利能力的衡量

盈利能力是衡量房地产投资项目收益情况的重要指标。在开展房地产项目中,其可行性与否需要通过对盈利情况的计算予以准确判断,如果项目的盈利能力满足标准要求,则说明项目可行性较高。反之,则要对项目进行重新审视和规划,以免造成不必要的亏损。项目盈利能力分析中,需结合基础数据对盈利指标实行准确测算,了解项目的净现值、净年值、净现值率和利润率的具体情况。

2.2 偿还能力的衡量

偿还能力的考量主要体现在两方面,项目的回收能力及债务偿还能力。通常是通过对项目自有资金回收时间及各种债务的偿还时间予以准确衡量的。

2.3 资金运作状况的分析

资金运作状况分析的合理性能够帮助工作人员及时准确的掌握企业投资经营现状,为后续的决策及方案调整提供帮助。资金运作分析中,要保证各类财务报表收集的完整性,并明确掌握资金的具体来源,预测资金的合理使用范围,以此来掌握资金的实际使用情况。

3 房地产项目财务评价流程

一是收集完整的项目数据。按照项目财务评价要求,对所需数据资料实行收集和整理。收集的数据信息主要以经济技术指标、造价指标、销售

指标、运营数据的国家税法规范等为主。

二是预测财务数据。项目财务评价是对整个项目的经济情况予以评估,具有一定的前瞻性。所以在评估中,需要结合现有数据信息合理预测,保证资金成本及项目收益预测的准确性。该环节涵盖的工作内容主要有投资及成本费用预测、项目开发周期预测、销售预测、运营及其他支出费用预测等。

三是财务基本报表的编制。财务基本报表是对项目数据进行整理汇总的一个过程,其包含现金流量表、利润表、投资计划表、负债表等多项内容。

四是财务指标分析。结合财务报表及基础数据,运用合理计算公式对财务指标数据予以计算和掌握。

五是财务评价结论的提交。通过上述分析后,对得出的最终结果实行评价总结,并生成可行性报告书,便于项目的顺利开展。

4 实际案例

4.1 项目概况

以某城市核心区房地产项目为例,该项目位于城市CBD核心区内,周围商圈林立,且靠近文化及政治中心,可以说是城市较为标志性的建筑。该项目的技术经济指标为:总建筑面积10万平方米,净用地面积约4800平方米。该建筑是由写字楼、商铺、避难层和架空层、地下车库等构成的,其中写字楼面积约为78000平方米;地下车库面积约15000平方米;其他设备用房面积在9700平方米左右,整体建筑高度200米,建筑密度37%,容积率16.6。

4.2 项目的财务评价

4.2.1 基础财务报表

基础财务报表的编制从项目规划内容、市场环境特征、投资估算及开发计划这四个方面综合分析,通过对相关信息资料的收集和汇总,注重基础财务报表的准确性、有效性。

4.2.2 盈利能力

该项目的盈利能力分析主要是从五方面入手的,即投资利润率、销售净利率、静态投资回收期、内部收益率、财务净现值。

(1) 投资利润率

项目投资利润率是项目年利润率与投资额之间的比值,是项目投资评价的基础性指标数据,同时也是房地产项目投资中的首选指标。其计算公式为:投资利润率=利润额/投资额 $\times$ 100%。在该公式中,利润额分两种情况,即税前利润额和税后利润额。在本次项目中,为了明确了解投资利润率,采用了税后利润额完成计算。本项目总投资额在120524万元,含外部融资的40000万元及自有资金80524万元。总投资利润率=利润额/投资额 $\times$ 100%,最终结果为31%;自有资金投资利润率=利润额/自有资金 $\times$ 100%,最终结果

为46.55%。本次项目建设中,公司要求自由资金回报率不得低于40%,结合最终计算结果来看,本次方案可行性较高。

(2) 销售净利率。

销售净利率是用来衡量企业销售收益的重要指标,计算公式为:销售净利率=净利润/营业收入 $\times 100\%$ 。根据本项目的资金情况,按照公式计算得出的最终结果为18%,而现阶段房地产行业的平均净利率在15%左右,本项目的销售净利率明显要高于平均净利率,说明该方案具有可行性。

(3) 静态投资回收期

静态投资回收期的确定只需考虑项目净收益回收所需的全部时间,不需要对资金时间价值实行考量。不过在时间计算上,要从项目的建设时间开始算起。在静态投资回收期的计算中,一般会按照列表法的要求,使用下述计算公式:

建设期的投资回收期=最后一项为负值的累计净现金流量对应的年数+最后一项为负值的累计净现金流量绝对值/下年净现金流量。结合本项目现有资料,利用该公式计算得出的投资回收期在6年左右。对于出售性的房地产项目来说,项目在建设阶段内就可通过预售的方式提前进行资金回收,而投资回收期是从建筑的建设时期开始算起,直到销售期结束的整个时间段,其等同于产品的生产周期,在产品销售完成后,相应的投入资金也就得到了完整回收,但是对于房地产类项目来说,在建设期内即可开始资金回收,所以投资回收期对其的影响不大,可不予以考虑。

(4) 内部收益率

内部收益率是资金流入和流出总额等值,净现值等于零时的折现率。目前很多企业会将内部收益率与期望的报酬率画等号,指标越大,收益率越高。内部收益率属于项目财务评价中的动态指标,参照本项目的具体要求,(报酬率要达到8%以上)实行折现率的计算,再通过IRR公式的应用得出最终的收益率为13%,比原定报酬率要高,足以说明该方案的可行性较高。

(5) 财务净现值

净现值是企业将现今流量和资金成本贴现率折现后与原始投资额限制的比差。通过净现值能够评价工程方案的可行性。当净现值大于零时,

说明方案可行性较高,且净现值越大,最终的投资效益也就越好。本项目净现值计算最终结果为11370万元,大于零,说明方案可行。

4.2.3 清偿能力

清偿能力的评价需要通过资产负债率、流动和速动比率、利息备付率这三方面予以考量。

(1) 资产负债率

根据现有房地产行业信贷规定要求,商业类建筑项目的资金投入比例要在40%以上。而本项目的总投资为120534万元,自由资金80524万元,自由投入比例在66.81%,资产负债率33%,低于房地产行业要求的平均水平,具有偿还能力。

(2) 流动和速动比率

房地产属于轻资产行业,企业负债基本以借款为主,存在的流动负债情况较少,自身的固定资源及流动资产也大多应用在房地产开发中,所以流动和速动比值相对较小,可忽略不计。

(3) 利息备付率

其是息税前利润与当期应付利息的比值。利息备付率能够准确标明项目利润情况,为当期借款利息提供保障。利息备付率与借款利息保障成正比,指标越大,保障效果越好。而利息备付率的计算公式为:利息备付率=息税前利润/当期应付利息 $\times 100\%$ 。根据本项目数据,按照公式得出的利息备付率为7.25,源超基准指标要求,说明方案可行。

5 结束语

伴随市场经济体制的深化变革,以及社会资本投资理念的转变,房地产项目投资成为主流趋势。基于房地产项目投资形式具有一定风险性,全面落实财务评价工作显得尤为重要。财务评价工作有助于投资方调整投资决策,降低投资风险,以此加大企业的综合收益。

[参考文献]

[1]李子纯.浅析房地产投资项目的财务可行性评估方法[J].中国集体经济,2018(22):149-150.

[2]李威.我国房地产项目投资可行性报告的财务分析和风险评估研究[J].同行,2016(11):5.

[3]侯毅.如何做好可行性研究报告中的财务分析[J].企业改革与管理,2016(06):123.