

中国房地产企业财务风险防控策略研究

蒋钰惠¹, 倪云珍², 王树锋^{1*}

¹黑龙江八一农垦大学经济管理学院, 黑龙江 大庆

²黑龙江八一农垦大学财务处, 黑龙江 大庆

收稿日期: 2021年11月8日; 录用日期: 2021年12月1日; 发布日期: 2021年12月8日

摘要

房地产作为维护我国国民经济平稳运行的支柱性产业, 有着广阔的发展前景。近年来, 国家监管部门为抑制房地产过热出台了一系列宏观调控政策, 这给房地产行业的发展造成了一定的影响。同时由于房地产行业投资大、开发周期长、回收资金慢的特点, 导致房地产企业面临的财务风险不断加大。为此, 采用调查法、推理演绎法和案例研究法等, 介绍了房地产企业的主要财务风险类型及其特征, 深刻剖析了房地产企业财务风险成因, 并有针对性地探索研究了房地产企业有效防范财务风险的对策建议。重点主张房地产企业应在积极去库存减少资金占用基础上, 加快经营方向和产业转型步伐, 抓紧建立财务风险预警和控制体系, 实施严明的财务风险管理责任控制制度, 努力化解财务风险危机。

关键词

房地产企业, 财务风险, 风险管理, 投资收益率

Research on Financial Risk Prevention and Control Strategies of Chinese Real Estate Enterprises

Yuhui Jiang¹, Yunzhen Ni², Shufeng Wang^{1*}

¹School of Economics and Management, Heilongjiang Bayi Agriculture University, Daqing Heilongjiang

²Finance Office, Heilongjiang Bayi Agricultural University, Daqing Heilongjiang

Received: Nov. 8th, 2021; accepted: Dec. 1st, 2021; published: Dec. 8th, 2021

*通讯作者。

Abstract

As a pillar industry that maintains the smooth operation of my country's national economy, real estate has broad development prospects. In recent years, national regulatory authorities have issued a series of macro-control policies to curb the overheating of real estate, which has had a certain impact on the development of the real estate industry. At the same time, due to the large investment, long development cycle, and slow recovery of funds in the real estate industry, the financial risks faced by real estate companies continue to increase. To this end, the investigation method, deductive method and case study method are used to introduce the main financial risk types and characteristics of real estate companies; deeply analyze the causes of financial risks of real estate companies, and explore and study the effective prevention of real estate companies. Emphasize that real estate companies should, on the basis of actively destocking and reducing capital occupation, accelerate their business direction and industrial transformation, step up efforts to establish financial risk early warning and control systems, implement strict financial risk management responsibility control systems, and strive to resolve financial risk crises.

Keywords

Real Estate Enterprise, Financial Risk, Risk Management, Investment Rate of Return

Copyright © 2021 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

在房地产企业财务活动中,因各种难以预料或控制因素影响而出现财务状况的不确定性,从而导致企业蒙受损失和无力偿债的可能性。尽管理论上的财务风险有狭义与广义之分,但从贯穿于现代企业财务活动各环节的风险范围看,仅仅看作是蒙受经济损失可能性的局限性太大;多年来房地产等上市公司的财务危机案例表明,财务管理中潜在的无力偿债可能性,才是真正的财务风险体现[1]。具体到房地产企业,如果投资筹资失当、经营失误和财务失策,都有可能造成资金回收不足、流动性差和收益分配失衡矛盾,轻则出现资金周转紧张、偿债能力不足,重则发生无可挽回的重大经济损失甚至破产还债。2008年美国次贷危机和近年来国家宏观调控政策影响下国内许多实施“负债经营策略”的房地产公司频频陷入财务危机案例,都充分证明财务风险危害的严重性。所以,研究新政策形势下房地产企业财务风险防控策略,具有十分重要的现实意义和紧迫性。

2. 房地产企业财务风险主要类型与特征

2.1. 房地产企业财务风险主要类型

2.1.1. 筹资风险

筹资风险指企业借入资金到期无法偿还的可能性。房地产企业项目开发建设大量资金都来源于银行等金融机构借款。要么债务规模超过实际需求,过量举债潜伏现金性风险;要么债务资金运用失当,资金回流补偿流入量不足,导致到期无力偿债而形成支付性风险或结算风险。如果两种风险并存,再没有足够的新投资注入和新债务融入,必将造成债务到期而不能还本付息,很容易造成资金链断裂,形成财

务危机。近年来，监管部门提高房地产开发贷款门槛，加剧银行贷款难度，公司向信托等金融机构贷款利率高，增加了融资成本。使房地产企业债务风险雪上加霜。

2.1.2. 投资风险

投资风险是房地产企业在进行投资项目时，由于不可控因素而无法取得预期投资收益或者投资决策失误给企业带来难以预见经济损失的可能性。近年来，受利益驱动思想影响，很多社会资本盲目投入房地产市场，造成房地产行业投资结构和产业结构混乱。一些不善驾驭市场的投资商因行情误判，出现盲目扩张项目规模，最终投入产出严重失衡甚至“倒挂”而全面“崩盘”现象。即使房地产界“大象级”的恒大公司都不能幸免，中小投资商更是难逃此厄运。同时，房地产企业在拍得土地之前不重视财务风险评估，缺乏准确、合理的市场预测与行情走势调研分析，导致项目投资风险持续存在。

2.1.3. 营运风险

营运风险指房地产企业因营运资金循环不畅而限制和阻碍生产经营造成周转中断的可能性。营运资金是企业维持生产经营和持续发展的血液，投入与回收总量平衡是最基本的要求。现实中，很多房地产企业投资项目回流现金不足，积压的存货不能及时进入流通变现，巨额应收账款不能及时回收变现，使之难于持续经营举步维艰，被迫靠融资借款维系，甚至出现大量借新债还旧账的“拆东墙补西墙”现象。企业因项目变现能力不足使营运资金“贫血”，出现土地储备不足、开发项目萎缩甚至半途而废问题也就在所难免。比如某房地产公司账面总资产 1900 亿元，其中货币资金余额 58.3 亿元，存货 441.7 亿元，应收票据和应收账款余额 600 亿元，固定资产净值 740 亿元，无形资产和其他资产合计 100 亿元；短期有息负债 480 亿元。就资产总额讲，房地产公司持有 1900 亿元的资产，偿还 480 亿元债务绰绰有余，可谓债务偿还能力毋庸置疑。但问题是公司能拿出来什么来偿债呢？答案只能是现金。而从其资产结构看，可支配现金不足 60 亿元，具有流动特性而实际却积压着的存货和呆死的应收款账超过千亿元，短期内完全丧失了流动性和变现功能，因此导致公司无法获取充足资金用以偿还到期债务。所以，营运资金风险通常也表现为“流动性风险”，即企业虽然有清偿能力，但无法及时获得充足资金或无法以合理成本及时获得充足资金来应对资产增长或支付到期债务的风险[2]。

2.1.4. 现金流风险

在房地产行业，现金流风险最普遍，也是最复杂、最隐蔽和潜伏期最长的财务风险。现代房地产企业经营单元，产业链关系密集，发生设计、施工、装修等复杂产业关系和征地、采购、营销等诸多经营环节，都客观需要足量资金支撑运行。如果资金支付长期脱离计划性控制，消费性支出比重过大，生产性投入不足，影响资金回收效果，或者经营管理不善，涉及现金、存货与债权的内部控制薄弱，应收账款账龄管理流于形式，造成现金流通道阻塞，甚至存在大量的采购发票控制失灵形成的增值税现金流风险等[3]，必将导致现金投入多而回流资金少，公司正常经营循环因资金严重供应不足被迫中断，处处陷于被动甚至因资金链断裂引发整个公司经营崩盘的严重财务危机。

2.2. 房地产企业忽视财务风险的危害

现实中，所有房地产企业都存在不同程度的财务风险，其产生的危害情况也各不相同。

2.2.1. 非负面危害

毕竟风险与收益有着其特殊条件下的勾稽关系，而且负债经营也是国际国内房地产企业普遍善用的重要经营策略。所以，不能一概而论地认为财务风险都具有负面危害性。换言之，企业实施负债经营战略，包括采购工程物资和施工设备采用分期付款方式占压供货方资金、向金融机构借款和证券市场融资

周转等，只要符合征信条件并遵守承诺按期履行还款义务，即使存在一定风险也不会酿成任何危害；再比如根据潜在市场分析结果，实施“错位营销”策略，囤积部分房地产在价格上涨期出售，或者开发与众不同的智能化特色居住区等，虽然短期看占压大量资金潜存流动性风险，但其结果不会产生负面危害，相反还能产生不同凡响的高收益。

2.2.2. 现实危害

除了少量前述情况外，绝大多数财务风险都有可能产生现实危害，包括可忍受危害和无法承受危害两种。

1) 可忍受风险危害

对于评估确认的次轻度风险、轻度风险和可控性强的中度风险，其可能产生的危害轻微，不会对企业经营和持续发展构成任何影响或威胁。这种情况下，财务可以不耗费任何成本去“理会”，让风险事项顺其自然地发生。例如，公司开发 800 万 m^2 民宅，剩余一两套 83 m^2 的小户型没有售出。这时，公司无需留人驻守或继续宣传推销而只需要委托给中介便可。因为开发建设投资都悉数收回，预期利润目标也完全实现，这点小额业务对公司绩效已无足轻重。

2) 可转移风险危害

当房地产企业面临某种无力控制的风险危害，可以通过政策运用、财务决策调整等手段，巧妙地选择向上下游市场等转嫁；如果公司内部存在可替代、可转换的其他财务风险事项，则避重就轻选择风险替换项，将风险危害降到可接受的最低水平。这就是可转移的财务风险危害，或可控制性危害。例如，绿地集团某子公司 2021 年 9 月上旬账户资金余额只有 500 万元，勉强能够维持到装修如期结束，但恰逢税务征期内，该公司需要申报纳税 100 万元。如纳税，公司装修工程需延误十天，将错过“国庆”销售黄金期而形成库存积压，并且预收款销售部分的交房期延误将承担 30 余万“违约金”损失。这时，公司财务按照“两害相较取其轻”的风控思想，选择保工程建设资金需求而延期纳税 10 天，需要支付税收“滞纳金”0.5 万元($100 \times 0.5\% \times 10$)。相较于中断装修工程损失，区区 5000 元的财务风险危害只能“九牛一毛”，完全是隔靴搔痒，公司可以接受。由此，成功地实现了合同违约风险向延期纳税风险的策略性转移。

3) “灭顶之灾”的巨大风险危害

房地产公司属于资金和劳动“双密集型”企业，资金需求量超过一般工商企业，且其工程项目资金周转期往往要长于农业经营。这样，投资筹资活动失算、经营决策失误、流动性失灵，都必然造成资金净流量不足。从而，引发商业信用受损和债务负担加剧，销售受阻和库存压力激增，几经循环便会累积成无力偿债的财务风险后果，甚至出现破产清算的重大财务危机。业界常用上市公司年报显示的投资收益投资收益率或投资利润率来衡量其财务风险表现，绿地集团(股票代码：600606) 2019~2021 年前三季度投资收益率分别为 88.64%、47.73%和 1.98%，呈直线下滑势态。虽然近两年受非冠疫情影响较大，但截止到 2021 年第三季度末的投资利润率几乎“探底”的结果也着实令人匪夷所思。只能说明作为房地产行业排名前五、2019 年跻身世界 500 强企业第 202 位的房地产“王牌军”，已经遭遇阻碍发展的财务风险；而国内在建工程面积最大、国内房地产业排名头筹、2020 年营收超 7000 亿元净利达 314 亿元的恒大集团，其房地产资产收益率同样由 2019 年的 80%“暴跌”到 2020 年的 40% [4]。这些房地产巨头出现财务风险的重要表现，就是存货和应收账款为主导的营运风险或流动性风险过高，隐含着债务风险“阵痛”。毕竟，能像恒大集团那样通过资产重组等举措奋力用自有资金偿清国外债务的房地产公司还是凤毛麟角。倘若可变现能力强的高质量流动资产不足，房地产项目出现“半截子工程”停工下马司空见惯，因资金链断裂而破产还债的案例也不鲜见。所以，忽略财务风险，不积极开展财务风险师表、评估和应对，不善于持续地加强主要财务风险类型的日常监控管理，便形同于自掘坟墓，掩埋的只能是公司自身的投资前程和发展命运。

2.3. 房地产企业财务风险的特征

客观地讲, 房地产企业财务风险不可避免, 只是轻重有别。这是国内外所有企业共同的特性, 也是国际范围内普遍要求控制财务风险的重要原因和意义所在; 同时, 房地产企业财务活动涉及面广, 行业内部结构复杂, 很多财务影响因素如气候变化、政策调整、上下游企业经营问题等, 都很难及时预测和控制, 使财务风险具有难以摆脱的不确定性; 最后, 房地产企业的财务风险往往具有损失与收益伴生共存的“双重性”。比如长期应收账款因到期未清收而存在坏账风险, 但企业通过司法手段在债权额之外, 还获得了一笔可观的延期付款利息。由此说明, 财务风险的双重性特征必须以有效的风险控制为前提。

3. 房地产企业财务风险成因

3.1. 政策环境

政策环境在很大程度上决定着房地产投资决策是否可以实现以及房地产经营效益是否能符合预期, 政策环境主要从税收政策、土地拍卖制度以及金融政策这几个方面影响房地产企业的财务状况。首先, 政府向房地产征收的各项税收当中, 这部分成本支出可能会提高房产销售价格, 从而对销售状况产生影响; 其次, 政府对未来土地开发利用的规划, 将直接影响土地供应, 进而波及房地产业的开发状况; 另外, 政府还可以通过货币政策的调控, 例如提高贷款利率水平、提高房贷首付款比例等, 这些政策调整均会在一定程度上对企业现金流带来影响, 增大房地产企业所面临的财务风险。国家关于银行借贷额度的紧缩政策, 给大量依赖与借款的房地产企业造成压力。房地产企业由于开发周期长的特点, 在开发周期内, 都要受政策变化所带来的财务风险[5]。

3.2. 经济环境

经济社会快速发展是房地产行业蓬勃发展的重要基础, 房地产行业的发展受外部经济环境的影响较大。当经济环境变好时, 消费者对于房产的需求加大, 促进房产销售, 而且在经济环境好的情况下, 企业具备较强的融资能力, 筹资风险会降低。我国房地产企业是在极为脆弱的资本环境下, 依靠政府担保扶持和国家政策激励起步、靠强劲的商业化市场需求拉动而发展起来的。缺乏雄厚资本实力和自觉接受市场供需平衡规律指导的“先天性不足”, 使其过度依赖以贷款为主要形式的外部融资维持运营。一旦刚性需求降低到全部获得满足, 加之政府宏观调控杠杆限制了房地产的商业囤积和炒卖行为, 房地产经济“泡沫”将逐渐破灭; 特别是非冠疫情影响造成了全球性经济下滑并推动了理性消费和消费理性进步, 房地产业必然进入萧条期, 企业融资难度系数会无形中增加, 财务风险必然凸显。对一些中小房地产企业来说, 单一的融资渠道本就不利于自身长远的发展, 在经济危机来临、金融机构瘫痪情况下, 企业融资贷款将全面受阻, 极易陷入资金链断裂的破产窘境。2021年, 在非冠疫情、汛情等因素的叠加作用下, 国内房地产市场形势格外严峻复杂。众多房地产企业风险评估和形势研判不足, 出现经营成本大幅攀升而市场购买力下降不得不消极面对有房无市的窘境, 产品大量积压疑惑有些项目被迫停滞下马, 经营资金丧失了循环功能。位列世界 500 强第 138 位、2019 年销售额超 4000 亿处于中国十大房地产企业之首的恒大集团都未能幸免, 其承建的哈尔滨“太阳城”等几个大项目都被迫停建, 有些低价抛售仍无法缓解资金高度紧张局面, 分包工程款无力支付, 眼看到期的巨额银行债务本息偿还无望, 员工理财无法履行结清和兑付义务, 资金循环压力令人窒息[6]。这是非常典型的长期累积财务风险导致经营失败案例, 颇值得房地产行业深思。

3.3. 管理人员风险意识不强

房地产管理人员对财务风险未形成全面的认识, 对其重视程度还不够高。在进行投资时, 过于盲目

偏好投资一些高利润项目，没有考虑到项目投资可能存在的风险，项目决策具有投机性，前期没有进行调查，最后出现决策失误，使企业的经济利益受到损坏。高层决策者在项目开始之前未进行全面的财务预算，以及收益回报率和资金运行的跟踪和控制。在项目开发过程中，没有做好合理有效的财务规划，成本预算以及债务状况的合理分析，急于盲目大规模地投资生产，最后导致财务风险。除此之外，由于管理层风险意识薄弱，对于管理工作不够深入，表现在忽视对财务人员专业素质的要求控制，财务人员在风险管控、自身能力提升上有所欠缺，对于企业财务状况不能作出及时分析并提出有效的防范措施，导致公司一旦财务困难，就难以规避风险，无法做到合理有效减少损失，企业也难以长期稳定地持续发展[7]。

3.4. 资本结构不合理

企业资本结构指的是资金来源的构成。资本结构不合理，会导致资金无法正常周转。对于房地产企业而言，为保证项目顺利开展，在运营过程中需要大量的资金，虽然一些企业通过预租预售款和垫资等方式来进行运营，但远不能支撑企业对外扩张发展，企业主要通过银行贷款的方式进行融资，随着借贷资金不断增多，使企业面临的财务压力加大，带来沉重的财务负担，同时很可能引发到期无法偿还债务，出现资不抵债的危机[8]。企业由于负债较高，不利于资本结构优化，致使企业自由资本和借入资本比例不协调，加剧企业资金成本和偿债压力。房地产企业应该根据投资规模、项目期限、市场预期等合理安排资本结构、融资方式和借贷期限。

3.5. 存货积压严重

很多大中型房地产企业以城区房地产开发、新城建造为主营业务。近年来，有些向地产业转型公司虽然开展了多种经营，但依然不舍其房地产“招牌”而持续从事房地产项目，无法完成全面过渡，在经营战略规划中始终显示着驰骋房地产市场的雄心壮志，总在寻找机会便争揽大项目。当以项目完工为边界考察其投资收益率同预期目标关系，往往出现亏损局面，静态投资收益率反映为“负值”。如果再用货币时间价值思想衡量，其投入被大量存货占用的债务资金因延期孳生的利息、占用资本金可能形成的周转增值，以及大量存货未来销售折价等因素指标，很多房地产项目都会给企业带来沉重的财务压力，这种集投资、债务、经营和现金流等四位一体化的财务风险，将给企业带来致命打击。可见，对于房地产企业来说，存货积压是致命的，极易导致财务危机。近些年来，受房产建设过猛造成供应过量与刚需萎缩矛盾突出和国家限制炒房政策影响，多数房地产公司都销售不畅甚至停滞，大量房屋存货积压，企业承担了难于想象的财务压力，最突出的表现就是债务压力。以绿地集团为例，其2019年报显示2018年存货周转率2.1%，流动资产周转率0.9%，都持续低于往年水平。2019年前三季度，绿地集团完工开发产品为1264.92亿元，占当期末存货的比重为21.24%；存货余额达到6107.7亿元，存货占总资产的比例为58.66%，对资金流动形成巨大威胁。同时，其应收票据和应收账款逐年增加，虽然应收账款周转率达到了略高于往年的40%，但与巨额资金周转需求相比，显然过低。2020年报到期债务本息958亿元，公司被迫在上交所申请发行企业债券180亿元，缓解短期债务压力¹。当然，绿地集团今年快速向以销定产转型，承揽一些高铁“城际空间站”项目建设，销售形势逐渐向好，财务危机形势将趋于缓解。

4. 房地产企业财务风险的防范策略

4.1. 关注国家政策

房地产企业的经营状况，在很大程度上取决于国家政策的制定实施以及外部市场发展的情况。房地

¹ 数据来源于绿地集团2019和2020年《年报》和澎湃新闻《一年内到期有息债958亿元，绿地集团拟发行180亿公司债券》。

产企业要随时根据政策动态调整发展策略，制定规避财务风险的一系列办法，有效地预防财务风险，降低财务风险的发生。根据国家制定的各项关于房地产的政策，可以预测房地产未来发展的实际走向。由于宏观政策环境是企业自身不可控的风险源，所以，客观上要求房地产企业应及时了解掌握政策，关注政策解读精神，据以制定适合自身的经营策略，适当地改革经营体制，恰当地调整经营决策和会计政策，这才是房地产企业有效防范财务风险的上上策；同时，房地产企业负责人要根据政策的制定情况做出相应的改变，公司的高层必须对房地产相关政策有着充分的认识和深刻理解，彻底研究相关政策未来可能会对企业发展造成的后果及影响，及时调整并完善公司的经营计划，做好相应的应变措施。

4.2. 建立风险管理体系

房地产企业应建立健全财务风险识别、评估和应对体系，不断完善财务机构的风险预警系统建设。建议设立风险管理委员会，领导企业全面风险管理工作；财务机构要依照会计数据，定期测算财务指标，建立投资、筹资、现金流等敏感环节的“关键控制点”，并正确完成风险水平评估，确保第一时间发现和报告财务风险预警信息；风险管委会要高度重视财务风险“会诊”工作，并科学决策风险应对策略，下达饶让、规避、控制、转移等的风控方向性指令；财务重点对需要控制和转移的风险业务，制定实施计划和操作方案，辅助风控行动。

4.3. 提高风险防范意识

企业管理人员要提高风险意识，健全财务风险管理制度，设立专门的风险管理部门，明确各职能部门的职责，以此来减少财务风险发生的可能性。企业财务人员，需要具备风险意识和应对风险的能力。通过各种培训、宣传活动提高全员风险预警和防范意识，重点加强对财务人员的综合素质培训，要求财务人员不断深入研读国家政策、把握好市场发展变化。通过提升财务人员素质，抓住非正常的经济现象，便于及时识别风险因素，优化财务方案，提升公司的抗风险能力。

4.4. 优化资本结构

面对复杂的市场环境和国家调控政策的出台，房地产企业必须通过扩展融资渠道以防止资金链断裂并最大限度降低融资成本。房地产企业管理层可以利用财务杠杆系数等指标在控制筹资风险和谋求杠杆收益间对企业自身寻求一种最佳的资本结构均衡状况，使企业可以在增加资本比重的同时也能够充分地享受财务杠杆收益。企业应在筹资之前对自身实际条件、项目资金需求量、筹资成本及难易程度等使用财务分析法进行可行性分析，进而减少筹资风险[9]。同时应当尽量避免盲目扩张和无效益的投资这种情况发生，要根据自身的融资能力和企业运营情况，合理确定最优的资本结构，严格控制债务比重，寻求最佳组合，以此降低负债风险。

4.5. 加强供给侧结构性改革

房子建成不能销售而压在手里的变成“库存商品”，是当下国内每个房地产企业都普遍存在也十分苦恼的问题。2015年国家提出供给侧改革号召，主要就基于削产能、去库存需要，全力促进企业盘活资金，实现经济增长。房地产企业务须加强以去库存为目标的供给侧结构性改革，实现压库存到清库存再到后续无库存的顺畅经营目标。首先，应通过加大宣传力度、加强社区功能完善和设法进行房屋结构、功能改造以及降价刺激等手段，积极促销削减和清理库存积压；其次，抓紧时机探索经营方向和产业转型。近年来，绿地集团和中华企业(600675)等很多房地产业“王牌”，都清醒认识到建设商品住宅、商业区带来的资金垫付压力和建设写字楼等产生的应收账款风险压力，适时地开展了经营方向和产业转型，取得了较为理想的预期效果，也给处理库存积压带来了充分的缓冲时间。对于仍以城区房地产开发、新城建

造为主营业务，或者尚未完成产业转型的房地产企业，产权层应重新调整投资战略规划方向，比如 PPP 项目战略、农村城镇化建设规划项目和公益事业项目等；再次，要善于运用品牌差异化战略，积极探索向文体卫、商旅贸、物流、加工制造和技术研发服务等领域进军，寻找新的产业经济和利润增长极；最后，应学习绿地集团等先进经验，全面贯彻实施以销定产战略，并认真考察和研究制定资金回流策略，确保公司按时开工、按时交工、按时销售并按时回款，真正实现“零库存”，让承揽运营项目都有钱赚且能够及时足额地赚到手。

4.6. 建立健全和灵活运用财务风险评估指标

最后强调，财务风险须财务治理。财务需要制订针对公司运营的财务风险控制预案，包括投资项目论证和可行性研究报告审核把关、投资分配方案制订、筹资规模方式和使用偿还计划、物料和装备采购环节的价格与增值税专票控制、项目人力成本耗费标准、项目投资收益率评价等系统化的内部控制体系；并结合房地产企业客观实际，灵活运用财务管理知识，建立健全与公司财务管理配套并与财务风险评估需要相适应的指标体系，包括资产负债率、速动比率、现金利息倍数、现金到期债务比、投资利润率、存货周转率、应收账款周转率等，形成财务风险评价的专门技术和杠杆模式。但在实际操作中，财务人员不能思维固化和思想僵化地片面应用这些指标，要善于围绕单位实际情况，在不违背证监会和企业主管部门对年报指标应用限制的政策前提下，尽可能对相关指标进行灵活而科学的处理，使之更加完善和能更真实地反映经济内容实践。例如，产权层和管理层都非常重视的投资收益率指标，财务部门不能仅仅停留在传统财务静态指标或动态指标的选择运用和年报中的差别对比分析层面。而应以项目完工为边界，将反应静态和动态的关联指标相结合，并综合考虑一系列影响这些总体指标的具体因素，全面分析评价其投资收益率。为此，建议房地产企业财务在确定净收益或平均利润总额基础上，进一步扣除存货占用资金利息、罚息和销售折价等指标后，再同项目总投资额进行比较，得出所评估项目风险的现实投资效果。用公示表示：

投资利润率或收益率 = [项目平均利润总额 - (存货资金利息 + 罚息 + 存货折价 + 坏账损失)] / 投资总额 × 100%。

存货折价 = 房产现售价格 - 存货销售预估价 + 租借收入 - 维护修缮成本费用 - 税金及附加。

需说明，由于以项目为边界，式中的项目平均利润总额应为整个大项目中包含的各个单项工程创造利润总和的算术平均数；在考虑了存货折价后，存货实现销售期间不再调整项目收益，使之与会计的权责发生制核算原则相一致。但在期末进行公司会计报告中，应对利润表和资产负债表对应项目进行调整，也可以在编制会计报表时做专项说明。实际执行中，企业可结合实际，忽略存货积压带来的“例外事项”影响因素，测定一定标准化的投资收益率指标，作为企业实施股权激励和企业绩效评价的客观依据，也作为衡量现实投资效果水平和差距预警分析的重要标准。

5. 结论

在地方政府土地资源供应紧张的特定时期和房地产市场日益吃紧的特殊经济形势下，房地产行业的优胜劣汰竞争会越来越激烈，财务风险及其影响也会越来越敏感。对此，本文主张：

1) 健全财务风控组织，并严格履行职能。凡产权结构清晰和健全且达到规模化经营的房地产企业，均应设立董事局直接领导下的公司财务风险管理委员会，按照经营风险、投资筹资风险、资金风险、纳税风险等类别，分功能地设立风险管理或控制分会。风险管理委员会负责制定公司风险管理程序、措施和办法，建立风险责任控制制度，接受财务风险预警报告并向公司总经理下达风险管理建议书和监督执行，执行对企业财务和相关业务部门的风险责任认定等；总经理签发各种风险分项应对指令，财务部及

时制定落实具体控制行动，并向各相关部门制定和传达全面控制的具体指标和要求。

2) 构建以财务机构为核心的风险预警体系。财会机构应在原有会计岗位核算任务基础上，赋予项目会计、分析会计、材料会计、往来会计、存货会计等的风险监控和预警职责，建立会计对相关指标反映的风险动态进行监控识别、分项评估和报告预警机制，财务经理汇总确认、整体评价并向总会计师或风险管理委员会定期汇报分类风险预警信息制度。

3) 建立并实施风险责任控制机制。房地产企业应建立健全和严格落实风险责任控制制度，做到风险管理任务和控制责任相匹配，实行风险责任与个人待遇挂钩办法。风险责任控制制度体系要在董事局、监事会共同监管下实施，风控委员会具体负责责任认定和裁定，常务董事会和独立董事共同审核批准执行。不论总经理还是总会计师等高级职员，还是财务经理和相关岗位会计，以及违背财务制度或破坏公司相关管理制度的相关业务部门人员，只要其个人行为导致了企业轻度以上财务风险，不管其财务风险是否产生现实的轻重危害，一律全面问责追责。尤其是债务、存货和应收账款的风险识别与评价及其信息传递，应作为财务风险控制的三大关键点，让每个财务人员都懂得应收账款风险与企业债务风险的连带牵引性，让管理层懂得存货风险对经营风险和现金流风险的紧密关联性[10]。只有这样，才能切实将财务风险管理到位，控制得法，积极化解和削弱财务风险危害，力争让财务风险转化为创收和盈利机会，形成以风险控制理念为基础的财务管理特色，增强企业经营管理“软实力”，提高企业在房地产行业始终立于不败之地的核心竞争力。

参考文献

- [1] 王积田, 温薇. 财务管理[M]. 北京: 人民邮电出版社, 2012: 187-189.
- [2] 梅向东, 裘骆红. 全面构建商业银行流动性风险管理体系——《商业银行流动性风险管理指引》解读[J]. 中国金融, 2010, 679(1): 61-63.
- [3] 王树锋, 丁洋. 企业增值税现金流风险与控制策略[J]. 财务与会计, 2020, 609(9): 54-56.
- [4] 张朗, 柳清秀. 企业风险对盈余管理的影响机制——基于流通业上市公司的实证研究[J]. 商业经济研究, 2021, 830(19): 126-129.
- [5] 康瑞军. 上市房地产开发企业财务风险评价研究[D]: [硕士学位论文]. 太原: 山西财经大学, 2021.
- [6] 正视恒大危机, 防范风险蔓延[N]. 第一财经日报, 2021-09-22(A02).
- [7] 吴威辰, 李露. 房地产企业财务风险防范与控制分析[J]. 现代商贸工业, 2016, 37(28): 103-105.
- [8] 何秀平. 房地产企业财务风险及其防范对策分析[J]. 全国流通经济, 2019(1): 98-99.
- [9] 徐慧莹, 崔玉婕. 房地产企业财务风险防范浅议[J]. 合作经济与科技, 2017(3): 164-165.
- [10] 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, 163(2): 132-138.