

上市房地产公司应收账款风险防御控制体系研究

孙伟艳, 胡士集

黑龙江八一农垦大学经济管理学院, 黑龙江 大庆

收稿日期: 2021年9月15日; 录用日期: 2021年10月18日; 发布日期: 2021年11月10日

摘要

基于传统财务观点将财务风险归纳为企业资金链断裂主导因素的误解, 针对上市房地产公司转型发展中房地产业务应收账款总量难控、风险日益突出并由此牵引出公司债务负担加剧、债务风险日益突出的客观实际, 采用判断推理、因素分析、归纳演绎等方法, 概要分析了应收账款风险的创新含义, 总结了上市房地产公司常见的应收账款风险类型, 设计了应收账款风险控制体系, 重点探索了上市房地产公司应收账款风险控制措施。研究认为, 应收账款风险是企业筹资风险及债务危机的重要导源之一, 上市公司应设立财务风险控制专门委员会, 建立实施比债务风险控制更高更强的防控措施和机制, 实行债权问责追责制度, 并切忌采取“风险规避”策略。

关键词

应收账款风险, 怠于行使到期债权风险, 风险责任控制

Research on Risk Prevention and Control System of Accounts Receivable of Listed Real Estate Companies

Weiyan Sun, Shiji Hu

School of Economics and Management, Heilongjiang Bayi Agricultural University, Daqing Heilongjiang

Received: Sep. 15th, 2021; accepted: Oct. 18th, 2021; published: Nov. 10th, 2021

Abstract

Based on the misunderstanding of traditional financial viewpoints that financial risk is summa-

文章引用: 孙伟艳, 胡士集. 上市房地产公司应收账款风险防御控制体系研究[J]. 金融, 2021, 11(6): 512-520.

DOI: 10.12677/fin.2021.116056

rized as the leading factor in the rupture of the corporate capital chain, the total amount of receivables of the real estate business in the transformation and development of listed real estate companies is difficult to control, and the risks are becoming more prominent, which leads to the objective reality of the intensification of the company's debt burden. Use judgment and reasoning, factor analysis, inductive deduction and other methods, to summarize the innovative meaning of accounts receivable risk, summarize the common types of accounts receivable risk of listed real estate companies, design the receivable accounts risk control system and focus on exploring the risk control measures of accounts receivable of listed real estate companies. Research believes that accounts receivable risk is one of the important sources of corporate financing risks and debt crises. Listed companies should set up financial risk control committees, establish and implement prevention and control measures and mechanisms that are higher and stronger than debt risk control, implement claims accountability system, and "risk avoidance" strategies should not be adopted.

Keywords

Accounts Receivable Risk, Risk of Delay in Exercising Creditor's Rights, Risk Responsibility Control

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

上市房地产公司投资规模大、资金回收期长、财务风险严峻等固有特征, 决定其发展中必须认真吸取 2008 年美国“次贷危机”教训, 高度重视应收账款积压引发的各种财务风险控制。2015 年以来, 上市房地产公司积极相应供给侧结构改革, 努力清理库存盘活资金。但同时也因大量商业信用销售而产生过多应收账款, 迫使其持续高负债经营。源自债权和债务两端的风险同时阻塞公司运营力, 也随时有拉断公司资金链的财务危机。所以, 研究上市房地产公司应税账款风险控制, 具有重要的理论意义和应用价值。

2. 应收账款风险的涵义

古往今来, 商事交往和民间发生欠款索要无果还“倒搭”的情况屡见不鲜。这种被自己“上游”客户借款或欠款而发生经济损失的无法预见性, 就是应收账款风险。所以, 应收账款风险, 就是指企业应收账款发生后持久得不到有效清理所引起的坏账损失、资金成本和管理成本增加的可能性^[1]。古往今来, 销售方总会将对赊销业务定价较高, 实质就是债权人对未来可能发生应收账款风险损失的订价防范。现代社会经济环境下的房地产企业, 投资规模和资金占用量十分巨大, 而且资金回收期长。因此, 最担忧的不是坏账损失和清欠费用负担问题, 而是销售资金被长期大量占压造成经营陷入困顿而被迫借债, 从而引发债务风险, 产生资金链断裂的严重财务危机。这说明, 传统概念已不能反映企业对应收账款风险控制的需求, 应对其重新定义为: 应收账款风险是企业应收账款引起坏账损失、资金成本、管理成本增加和诱发债务风险的可能性。该定义从“风险链”维度, 丰富了应收账款风险的结构内容, 拓宽了上市房地产企业应收账款风险防控的思路。

3. 文献综述

国内外学界对于应收账款风险及其控制的研究仅有 30 年左右时间, 对于房地产企业应收账款风险研

究时间则更短, 有关应收账款风险含义及成因等研究, 可谓仁者见仁智者见智。Lanny Latham (2004)指出由于自身产品竞争力不足所导致的滞销形成的销售政策不合理, 而信用销售的源头则是应收账款风险的真正成因[2]。Mao 和 Sarndal (2006)则认为, 应收账款风险是企业为赊销商品的交易活动中, 由于商业环境影响致使交易对象无法履约而产生坏账的可能性[3]。Gueant O.与 Fernandez-Tapia J. (2013)则认为应收账款风险是企业为生产经营活动中产生的一些不确定因素影响, 使其应收账款具有成为坏账或呆账的可能性[4]; 国内有代表性的观点很多, 张丽霞(2019)认为应收账款风险是指由企业应收账款控制不足所引起的坏账损失、资本成本累计以及管理成本增加[5]。陈舒(2016)提出企业为提高市场占有率采取赊销战略而增加财务费用与销售费用, 导致公司面临应收账款风险, 并会有机会辐射企业其他类型的财务风险[6]。施先旺等(2018)研究发现, 非货币交易既是应收账款风险成因, 也是降低应收账款规模数量的有效手段[7]。

近年来, 国内外对应收账款防控策略研究颇为强烈。Wu D.D.和 Olson D.L. (2014)主张企业须注重事前防控, 设计预警性的信用评价系统, 并在事中建立客户信用评估和债权动态追踪方案, 事后加强对低等级信用客户进行跟踪催款[8]。Ben J. Soprannetti (1988)建议对信用性质的债权资产应及时转化为实际的营运资产[9]。Kim Hiang Liow (2004)认为房地产企业筹资风险以及应收账款风险过高将会影响企业资金链的情况, 故应重点防控筹资风险以及应收账款风险[10]。Sang Hyuck Kim (2018)提出, 房地产行业对投资的依赖度高、商品房存货的流动性差等特点注定其财务风险的存在, 所以房地产应收账款风险控制的重点就在于对存货的处理方式上[11]。国内学者袁良荣(2016)主张将应收账款风险归于财务风险中的营运风险一类, 认为应收账款风险是在企业营运过程中产生的财务风险, 应支持从营运活动的角度对应收账款风险进行识别[12]。张文和(2019)则以内部控制思维, 主张从应收账款产生到回款的全过程中的公司内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通和内部监督五要素识别应收账款风险以及相应的主要控制节点[13]。张江朋等(2018)认为应收账款风险属于信用风险, 其形成主要是客户信用、宏观环境以及企业内部管理环境的综合作用的结果。他提出利用五因素法对应收账款风险进行评估程度[14]。邹纯格,王辉平(2018)强调注重在应收账款风险控制方法上, 细化为事前、事中与事后三个环节逐步管控, 针对大型呆账企业采取法律手段维护资金的回收, 并主张上市房地产公司应建立财务预警安全标准[15]。

4. 应收账款风险控制体系架构

(一) 应收账款风险类型

结合应收账款风险的新概念, 可从多个维度对房地产公司的应收账款进行分类。从实践角度看, 上市房地产公司的应收账款风险, 按照主导思想, 可分为主观风险和客观风险; 按其程度, 可分为轻度风险、中度风险和重度风险; 按风险来源, 可分为内源性风险和为外源性风险; 按其成因, 可分为总量失控风险、逾期风险、拖账风险、怠于行使债权风险等[16]。从而, 形成上市房地产公司的应收账款风险体系。

(二) 应收账款风险控制系统设计

根据系统论思想, 上市房地产公司应收账款风险控制应是企业财务控制系统的重要组成部分, 其自身也是由多种影响要素构成的多类型风险子控制系统。从上市房地产公司实践调查看, 其应收账款风险控制系统应包括应收账款风险识别与预控系统、应收账款风险影响要素控制与应收账款风险危害控制三个模块。每个控制模块都寓含着多个控制措施模式。从而, 形成房地产公司应收账款控制的完整系统, 如图 1 所示。

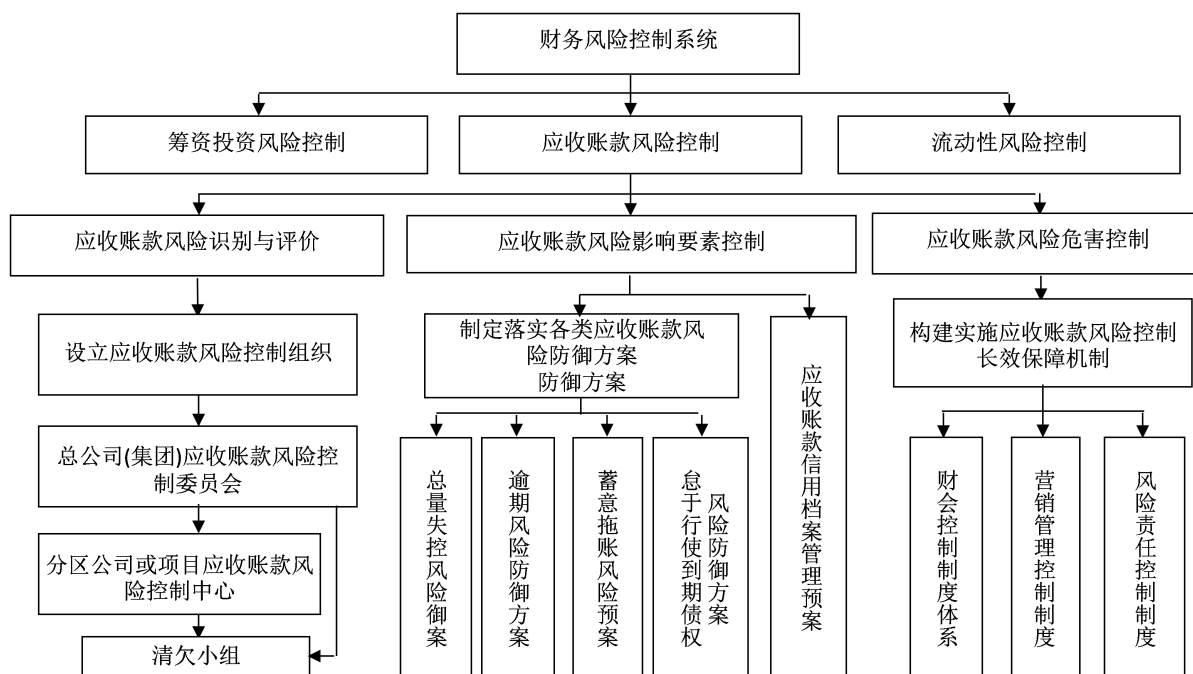


Figure 1. Risk control system of accounts receivable of listed real estate companies

图 1. 上市房地产公司应收账款风险控制体系

图 1 显示, 上市房地产公司应收账款风险控制, 隶属于公司财务风险控制体系。实践中并不需单设一套管理控制系统徒增风险管理负担; 应收账款风险多样性, 决定其控制必须构建一套有组织领导、有预警提示、有防范预案和控制措施、有长效保障机制的功能模块体系, 形成上下贯通、横向交互协作的控制体系。这既为上市房地产公司研究制定应收账款政策制度指明了方向, 也为其实施具体风险控制行动和落实责任提供了工作指南。

5. 建立应收账款风险预警系统

上市房地产公司需充分认识到应收账款风险将引发财务危机的危害性, 总公司风险控制委员会制定具有政策效力的应收账款风险防御指南, 作为相关部门和风控中心制定应收账款风险防御方案的客观依据; 同时, 建立应收账款风险预警系统, 要求财会部门指定专人, 定期开展应收账款风险评估级别, 分类推送应收账款风险预警信息报告。

(一) 总量失控风险预警

上市房地产公司应分层、分项、分期地设置公司的应收账款总控制指标。控制指标可用绝对值, 也可用相对值。如总公司应收账款上限值为 8000 万元, 或分公司应收账款占营收总额上限值为 25%; 又如某地产项目分期收款额首期不能低于 75%, 余款不能超过 2 期, 每期不能超过一个月等。当某个项目或会计期间的预警指标抵近或达到峰值, 财务风险预警系统将自动发出警报。如果应收账款总量风险因子层系统发出“总量增速”因子或“总量占营收比”因子的黄色预警或显示中度风险, 则应立即启动风险控制预案, 包括限制公司信用销售活动, 改用新销售政策等; 如果发出“应收款总量占流动资产比”超限预警, 则需严格落实应收账款责任包干制度, 加速回收欠款, 并努力改变公司销售政策与经营战略目标。尤其出现重度风险, 公司高层应第一时间掌握信息并指令风控委员会及分公司风控中心, 从销售政策、客户信用制度等多方面入手, 全面暂停公司信用销售政策, 大力开展应收账款催收以及优质应收

账款融资, 将账面上的应收账款及时转化为公司实际效益, 并进行风险密切追踪识别和评估, 谨防应收账款风险导致公司现金流全面崩溃。

应说明, 应收账款风险级别因应对状况而呈动态变化性。应对策略及时、得当, 高风险区的重度和中度风险会逆势而下到低风险区; 反之, 若风控延迟或控制措施不力, 低风险也将顺势而上为中度或重度风险。所以, 上市房地产公司对预警的应收账款风险都需及时应对并采取行之有效的举措。即使面对轻度风险, 也不可掉以轻心, 财务和营销等机构要高度警惕, 对应收账款总量风险各影响因子逐一筛查并谨慎处理; 凡发生重度风险和高分值的中度风险, 需及时上报风控委员会或风控中心, 共同制定实施有效的止损措施。

(二) 逾期风险预警

实践中, 房地产公司应允许应收账款风险客观存在, 比如按会计准则允许坏账损失处理的轻度风险, 都是公司能够接受的, 尽管也应努力控制。因为从经营思想上保留适当的逾期风险空间, 可使销售政策适当宽松, 有利于提升营销业绩。但是, 逾期须有“度”, 风险须防控。对逾期 ≤ 1 年的应收账款, 公司应围绕应收账款额度、客户特征和信用等级等, 研究制定应收款管理政策, 分别设置容许逾期上限值, 如1个月、3个月或半年等, 如老客户中A+级信用的100万以内分期款可容其拖欠8个月, A级的可拖欠6个月, C级信用的则宽容期为0; 同时, 规定谁主办谁负责、谁批准谁包干到底的责任控制措施。这样, 为营销等机构开展业务谈判和处理交易事项和加强应收账款的预期风险控制, 提供了强有力的政策依据和保障。当然, 在预警系统发出中度及以上应收账款逾期风险警报时, 财务部门应第一时间通报相关责任机构及人员, 并将监控到的应收账款逾期风险因子层级主导要素如周转因子、逾期率因子等进行必要提示, 提出财务处理意见警示, 以便于相关责任方有针对性地采取欠款催收、检查协议标的、修订格式合同条款、依法追责等有效措施。

(三) 蓄意拖账风险预警

因房地产交易额较大, 不排除部分客户因资金周转不灵而在明知欠款到期而无力清偿的现象。这种主观并无恶意的不得已而发生的拖账行为, 同样潜伏着债权人发生损失的可能性, 即蓄意拖账风险, 房地产公司可评测其为轻度风险。蓄意拖账风险的最有效防控措施, 就是保持密切的友好沟通, 关注客户的现金流入量动态, 随时发出催款意图信息。实践中, 存在部分商业信用差的客户, 其有足够支付能力却不践行合同承诺, 主观上恶意拖欠款, 所潜藏的危害性极大。这种应收账款风险, 财务应评估其为重度或中度风险, 最应引起房地产公司财务注意。特别是受“新冠疫情”影响, 全球经济陷入滞缓发展周期, 国际国内的房地产经济都将普遍接受漫长时期的“后疫情时代”考验。羸弱的刚需“消费链”, 很难在短期内拉动房地产经济元气快速恢复和增长, 这给房地产公司的经营性现金流带来了严峻挑战。如果高危害的蓄意拖账风险频发, 必将严重威胁公司的现金流。对此, 房地产公司需从顶层设立重要客户、重大项目的非现金交易防线, 并要求风控委员会和二级公司风控中心要与财务部门协同, 实施整体联动, 形成专组、专人对专项、专户的债权监控和清理, 监控和清欠信息要会计按旬报、清欠组逐次报, 风控组织要对应收账款责任按人报, 以确保化解蓄意拖账风险, 监控到位, 清欠足额, 避免应收账款损失和引发债务风险。

(四) 怠于行使到期债权坏账风险预警

怠于行使到期债权坏账风险, 是房地产公司放任客户等相关债务人拖欠交易和往来资金而不积极采取有力措施主动索要和清理已到期债权, 从而给公司造成不应有的经济损失的可能性。可见, 怠于行使到期债权属于上市房地产公司的“内源性风险”, 而且有主观故意地放任拖欠之嫌, 或因严重缺乏债权管理所致。怠于行使到期债权所致坏账风险不容小觑, 因其可能纵容债务人产生还款“惰性”, 将轻度的延期风险演变成中度甚至重度的蓄意拖账风险, 形成无法挽回的严重损失。为此, 上市房地产公司需

时刻绷紧防范资金链断裂之弦，对包括地方政府在内的一些应收账款余额大、账龄周期长且屡催无果的重点“钉子”客户，建立应收账款总额分解、分期、分组催收的政策，由财务部门监督实施。凡是达到政策或接近规定时间期限和回款金额临界点的，需立即向公司高层和风控委员会推送预警信息报告；同时，建立严格的债权责任管理办法，明确财务包干、经办人包户、经理包项(区)的债权清理范围，落实严厉的债权风险问责制度。当公司产生债权预期风险预警，财务部应立即与销售部门跟踪欠债客户动态，联手清理到期应收款；对久拖未清的到期债权，要责任划分到位，层层落实到具体部门和人头，提升其追偿责任意识与主观能动性。

6. 上市房地产公司应收账款风险控制措施

(一) 设立应收账款风险控制组织

上市房地产公司应收账款风险控制离不开组织保障。建议在公司风险管理或控制委员会下，设应收账款风险控制委员会(以下简称“风控委”)。由总经理挂帅，总会计师和销售或项目经理协助，配备专业的风险管理专业人士，行使应收账款风险识别、评估、客户信用档案管理和制订发布风控计划或指令等职能；同时，各项目大区分公司应建立的“风控中心”履行相应职责，并接受集团公司风控委领导或指导。其组织结构与主要职责如图2所示。

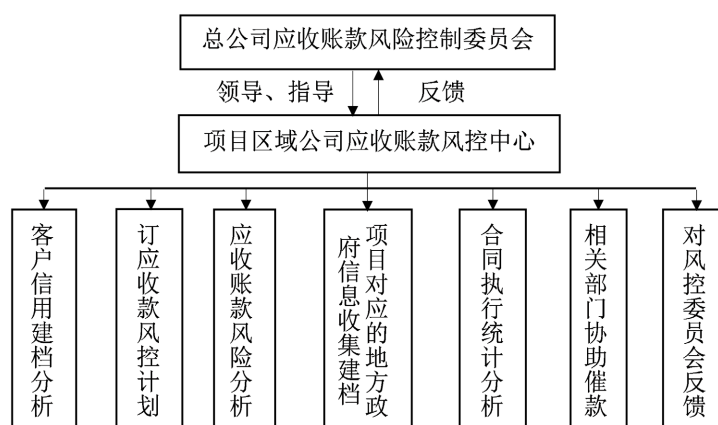


Figure 2. Organizational responsibilities of accounts receivable risk control department

图2. 应收账款风险控制部门组织职责

上市房地产公司各项目大区公司设立风控分委员会，抽调风险管理专业人员和销售、财务、法务和事业部等人员，落实应收账款风险控制政策制定实施，并通过公司OA办公系统，实现与总部风险控制中心的资源共享积极反馈控制信息。其中，销售人员负责客户信息收集、客户动态追踪、应收款催收计划落实和销售政策把握等；财务人员负责应收账款账龄分析、日常管理以及坏账处理；事业部人员承担与政府部门沟通和落实对政府的清欠任务；法务人员专门针对欠款“钉子户”制定追讨欠款的司法诉讼相关文书和代理诉讼等。需强调，上市房地产公司应要求财务部门通过会计报告等方式，定期发布应收账款风险预警信息，以及中度以上风险警报的处理意见或建议，以提醒公司高层及时发出清理债权和改革营销结算模式的应急指令。

(二) 建立客户信用评级与差别管理档案

为控制应收账款风险影响因素中的信用机制缺失问题，上市公司应建立客户信用档案，分类对客户

信用等级进行打分, 并根据分值确定对应的应收账款政策宽紧程度[17]。通常, 上游客户可按业务项目类型分两种, 一是产业地产项目对应的政府结算方, 二是传统地产项目首付分期购房者。客户(含政府, 下同)信用等级评估可设立主营业务收入或财政经常性收入(0~30分)、政策支持度(依配合度高低 0~20分)、商业信用状况(按拖欠时间 0~30分)和项目规模(0~20分)等四个差额评分项目, 再分别设立评分指标和打分值项; 按分值确立客户结算信用等级, 划分不同地区政府的最长信用期限和授信额度, 如表 1 所示。

Table 1. Credit rating standards of government clearing party customers
表 1. 政府结算方客户信用等级标准

信用等级	信用分数区间	最长信用期限	授信额度
A	5 ≤ 得分 < 20	半年	额度 ≤ 1 亿元
B	20 ≤ 得分 < 40	一年	1 亿元 ≤ 额度 < 2 亿元
C	40 ≤ 得分 < 60	两年	2 亿元 ≤ 额度 < 3 亿元
D	60 ≤ 得分 < 80	三年	3 亿元 ≤ 额度 < 5 亿元
E	80 ≤ 得分 < 100	五年	5 亿元 ≤ 额度 ≤ 10 亿元

实践中, 授信额度可依照公司项目所处地区、与客户商业关系和业务量规模等, 因地、因企、因事制宜地灵活调整确定。对传统地产业务项目中的首付分期销售政策, 主要针对经济条件不足以承受全款支付却有商品房刚需的零散客户, 评定其年收入水平、职业类型、金融征信记录等要设置较高的权重, 并参照表 1 设计零散客户或个人购房信用等级标准表。但最长信用期限和授信额度单位, 则应分别以“天数”和“万元”为宜,

根据购房客户信用等级评估表及信用等级标准表, 可识别和确认各购房客户信用等级类别, 据以采取有差别的应收账款催收和跟踪监控策略。例如, 营销业务部门将客户分期付款请求呈报风控委(中心), 风控委(中心)通过调阅重点客户信用档案, 识别出高信用风险客户并进行风险等级评估, 提出客户分期期限和授信额度意见, 下达营销业务机构执行和财会部存档。从而, 便于公司应收账款管理计划落实, 并促进公司销售政策与风险控制政策不断改革完善。

(三) 构建并落实应收账款风险控制长效保障机制

1. 财务与会计控制制度体系

首先, 应持续加强应收账款核算与坏账准备计提。财会部门应根据风控委(中心)提供的公司应收账款风险评估与客户信用情况, 进行应收账款账龄分析和坏账测试, 据以调整应收账款核算与坏账准备计提政策。特别是新冠病毒“后疫情”时期将很漫长, 各地企业复工困难, 订单难接, 企业经营获利水平和地方政府税收都降幅很大, 居民收入和消费能力下降。这样, 上市房地产公司将面临更持久、更严峻的应收账款风险考验。对此, 需重新评价应收账款逾期和蓄意拖账客户信用、偿债能力等指标, 认真估测和适当调高应收账款坏账准备金率, 以降低新冠疫情对应收账款风险的冲击。

其次, 抓住机遇争取应收账款融资。随着 2015 年资产证券化政策颁布实施, 很多房地产上市公司都成功地通过信托投资平台开展应收账款融资。对一些占比高、账龄长的应收账款, 可以探索利用政府信誉保障实施应收账款融资模式, 以尽快盘活长期瘫痪于账面无法周转的“死资产”, 降低应收账款总量失控风险与逾期风险, 避免其进一步转化为恶意拖账风险, 努力缓解公司现金流紧张和持续诱发债务风险的财务危机[18]。对 PPP 等项目落地产生的应收政府欠款, 凡预估账龄超过 3 年的, 可根据政府信誉

确认其为“优质性”债权, 通过引入合适资质的信托机构, 进行优先应收账款资产证券化; 还可将传统地产项目中来自业主的应收账款, 以一定规模的财务成本, 转让给信托公司, 提前回流资金, 有效地转移应收账款风险。[19]

2. 健全和完善销售控制制度

应收账款风险毕竟是销售活动中的信用风险, 而销售政策宽松、销售业绩与责任管理脱节、催收制度不完善等, 当是应收账款风险的基础导因[20]。对此, 上市房地产公司应缩减信用销售方式, 确保营业收入是可供支配和分配的现金而非账面虚存的资产。对必须采取信用销售的项目, 建立公司总经理而非项目经理审批程序; 现款结算方式销售的项目, 应规定出折扣销售优惠方案。如华夏幸福的京津冀环京区域受限制传统地产项目, 整体八五折销售优惠, 全款购买的折上再打九折, 按揭一年可折上再打九五折, 按揭两年折上再打九八折。这样, 公司以获取最大现金流入量快速地清理了积存库存。同时, 建立应收账款催收人员回款责任及相关激励政策。公司风控委(中心)为销售人员和事业部人员分析客户实时动态的信用信息, 财务人员定期汇总整理应收账款回收、到期、逾期和坏账情况, 将销售业绩与账款回收工作相结合评价个人销售绩效:

销售绩效工资额 = 当期签约销售额 × 业务提成比例 × 当期应收账款回款率 × 当期应收账款资金占用系数,

当期应收账款回款率 = 当期欠款回款额/当期应收账款总额,

当期应收账款占用系数 = 1 - (本期应收账款在主营业务收入中的占比 - 上期应收账款在主营业务收入中的占比)。

公式看出, 如果当期能全款销售且往期无逾期应收账款, 则业务员可获得全额提成; 若当期应收账款与营收比率低于往年, 则当期应收账款占用系数将大于 1, 体现奖励功能; 反之, 系数小于 1, 反映惩罚效应。例如, 某业务员底薪 3000 元, 当期实际签约销售商品房 20 套账面确认营收额合计 2500 万元, 其中含 150 万暂欠款(月末收回 50 万); 适用业务提成 3‰, 上期应收款占主营业务收入比为 7%。若无应收账款风险管理影响, 该业务员本期可获得提成款 7.5 万元(2500 × 3‰)。根据资料可测算其本月提成收入为:

销售绩效工资额 = 2500 × 3‰ × 50/150 × [1 - (150/2500 - 7%)] = 25250 元。

各房地产公司要依据自身能容忍风险所允许的政策宽松度, 确定当期应收账款总额“免除额”, 防止出现业务员、部门负责人等过度担责而侵蚀个人应得佣金或提成利益现象。

3. 风险责任控制制度

责任是商业征信的保证, 也是企业财务风险管理的基础和保障。上市房地产公司要围绕产生应收款的各经营环节、各部门单位和相关人员架构责任控制体系, 授权公司风控委(中心)监督实施和考核, 财务配合实施。风险责任控制体系要系统地涵盖公司及项目的每个经营环节、每个业务机构和职能部门、每个领导和经办人员, 从价格与结算方式谈判到合同协议签订与履行、从欠款业务审批到应收款产生、从欠款常规清理到恶意拖欠追讨的计划制订与实施等, 全面实行过程责任控制和目标化责任管理, 做到整个公司横向各环节、各部门和纵向各级人员都对应收账款承担风险责任, 确保风险控制责任分配无遗漏, 落实执行无死角。需强调, 应收账款风险责任控制制度落实执行, 应同佣金、提成、奖金或奖励等业绩指标直接挂钩; 实行绩效工资制的, 可将应收账款风险责任指标与绩效薪酬挂钩, 财务在年终按照风控委(中心)下达的责任指标兑现落实。

7. 结论

综上, 上市房地产公司的应收账款风险长期持续存在, 并且容易向债务风险传导, 形成从上下游两

端共同制约企业现金流的“风险链”。从某种意义上讲, 应收账款是最容易扯断企业资金链导致财务危机的“导火线” [21]。所以, 上市房地产公司应从销售政策和合同管理入手, 通过有效的价格机制和销售结算模式来预控债权风险; 积极开展账龄分析以正确调整坏账准备金比率, 做足应收账款坏账损失的资金储备; 重点是强化落实应收账款的风险损失问责制度, 确保销售有权、清欠有责, 权责结合, 奖惩挂钩。需强调, 在制定应收账款风险应对预案中, 不能出现“风险规避”行为。因为应收账款是公司既成事实的债权资产, 属于被客户占压的资金。所以, 即使是应收账款发出了红色警报, 公司也应制定积极的索债措施, 力争通过法律途径, 化坏账风险为有效的资金回流, 最大限度地降低风险损失。此外, 还应特别注意防控应收账款风险潜藏的“财务风险链”效应防控, 即公司由于要不回来“旧账”而还不上“新债”所促使债务风险连环产生的可能性。当债权和债务压力接踵而至, 要积极疏导下游供应商等, 采取以债权资产做抵押或主动转让自身债权给债权人, 授予其行使“代位权”, 以化解债务风险危机。

参考文献

- [1] 陶婷. 房地产开发企业的应收账款管理与风险控制[J]. 财会学习, 2020(10): 151-152.
- [2] Latham, L. (2004) Accounts Receivable Conversion. *Journal of Corporate Accounting & Finance*, **16**, 43-44. <https://doi.org/10.1002/jcaf.20070>
- [3] Mao, J.C.T. and Sarndal, C.E. (2006) Controlling Risk in Accounts Receivable Management. *Journal of Business Finance & Accounting*, **1**, 395-403. <https://doi.org/10.1111/j.1468-5957.1974.tb00871.x>
- [4] Gaunt, O. and Fernandez-Tapia, J. (2013) Dealing with the Inventory Risk: A Solution to the Market Making Problem. *Mathematics and Financial Economics*, **7**, 477-507. <https://doi.org/10.1007/s11579-012-0087-0>
- [5] 张丽霞. 关于构建军工企业集团应收账款风险控制体系的现实思考[J]. 中国总会计师, 2019(6): 60-62.
- [6] 陈舒. 基于经营风险控制的企业内部控制流程优化——以青岛黄海制药为例[J]. 财会通讯, 2016(14): 100-102.
- [7] 施先旺, 程平, 李雪燃. 基于业财一体化的非货币性资产交换活动大会计研究[J]. 财会月刊, 2018(9): 3-9.
- [8] Wu, D.D. and Olson, D.L. (2014) A Decision Support Approach for Accounts Receivable Risk Management. *IEEE Transactions on Systems, Man, and Cybernetics: Systems*, **44**, 1624-1632. <https://doi.org/10.1109/TSMC.2014.2318020>
- [9] Sopranzetti, B.J. (1998) The Economics of Factoring Accounts Receivable. *Journal of Economics and Business*, **50**, 339-359. [https://doi.org/10.1016/S0148-6195\(98\)00008-3](https://doi.org/10.1016/S0148-6195(98)00008-3)
- [10] Liow, K.H. (2004) Does Corporate Real Estate Create Wealth for Shareholders. *Journal of Property Investment & Finance*, **2**, 386-400. <https://doi.org/10.1108/14635780410556870>
- [11] Kim, S.H. (2019) Asset-Light Strategy and Real Estate Risk of Lodging, C-Corps and REIT's. *International Journal of Hospitality Management*, **4**, 214-222. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2018.09.004>
- [12] 袁良荣. 小微企业如何防范财务风险——非财会专业高管的防控思路[J]. 财会月刊, 2016(19): 57-59.
- [13] 张文和. XH公司“345”应收账款管理模型的构建及应用[J]. 财务与会计, 2019(11): 26-29.
- [14] 张江朋, 张璞, 吕跃聪, 李庆社. 供应链模式下核心企业应收账款风险的形成——以西部欠发达地区制造业为例[J]. 财会月刊, 2018(17): 23-31.
- [15] 邹纯格, 王辉平. A公司应收账款全流程管控体系构建与应用[J]. 财务与会计, 2018(24): 29-30.
- [16] 刘永伟. 华夏幸福应收账款风险控制研究[D]: [硕士学位论文]. 大庆: 黑龙江八一农垦大学, 2020.
- [17] 周茜, 谢雪梅, 何红光. 农村小微企业信用风险测度与免疫力提升路径[J]. 财会月刊, 2020(4): 76-84.
- [18] 章玲超, 林彬, 王禹媚. 构建企业征信服务平台缓解中小企业融资难题——应收账款融资的视角[J]. 上海金融, 2019(10): 73-78.
- [19] 高燕来, 祁小伟. 供应链应收账款融资模式引入信用保险的企业行为研究——基于前景理论的演化博弈模型[J]. 金融理论与实践, 2020(2): 9-17.
- [20] 时建厅. 建筑类中央企业应收账款风险探究[J]. 建筑, 2020(12): 32-35.
- [21] 谌明. 英特集团全面风险管理的探索与实践[J]. 财务与会计, 2020(8): 45-47+51.