

S 房地产公司财务风险分析与防范研究

摘 要

房地产行业作为国民型支柱产业之一，对国民经济增长具有一定的超前性及敏感性，更是国民生存与生活的依托所在，房地产行业属于典型的资金密集型行业，笼统体现在筹资、投资、资金回笼等方面具有不确定因素影响所产生的风险，具体表现在融资规模大、投资回收期长、资金回收速度慢等方面，这些特征使得房地产行业引发的财务风险概率大大增加，对此，国家针对该领域颁行了多个限制房地产体系成长的调控政策，使得房地产行业面临着巨大的压力，财务风险进一步加剧。

首先，本文以 S 房地产公司为研究目标，结合房地产行业目前的发展状况和公司在行业中所处的发展情况进行研究。其次，通过财务数据分析，对 S 房地产近五年财务指标就其在业务运营中的各项能力进行剖析；再次，对该公司所存在的财务风险问题，分别从筹资、投资、经营、收益分配四个维度及其内外部环境进行识别，发现 S 房地产公司存在资产负债率过高、资本结构不合理，应收账款周转率持续下降，盈利能力减弱等财务风险问题；最后，对四个维度及内外部的识别提出了相应的防范措施，通过一系列的方式实现对财务风险的合理掌控和有效规避，提高防范意识，严控负债比例，寻找多方面融资渠道确定最佳融资机会，制定科学合理的预算来防范财务风险，促进公司高质量发展。

关键词：财务风险；房地产行业；风险分析；风险防范

目 录

第 1 章 绪 论	2
1.1 研究背景及意义	2
1.2 国内外研究现状综述	3
1.3 研究内容与方法	5

第 2 章 财务风险概念及理论基础	7
2.1 财务风险概述	7
2.2 财务风险分类及分析方法	8
2.3 财务风险相关理论	10
第 3 章 行业背景下的 S 房地产发展状况	12
3.1 房地产行业状况	12
3.2 S 房地产公司简介	13
3.3 S 房地产公司财务概况	13
第 4 章 S 房地产财务风险识别与存在问题	17
4.1 筹资风险识别与存在问题	17
4.2 投资风险识别与存在问题	21
4.3 经营风险识别与存在问题	23
4.4 收益分配风险识别与存在问题	26
第 5 章 S 房地产财务风险防范的对策建议	28
5.1 筹资风险防范措施	28
5.2 投资风险防范措施	29
5.3 经营风险防范措施	29
5.4 收益分配防范措施	30
结 论	32
参考文献	33

第 1 章 绪 论

1.1 研究背景及意义

1.1.1 研究背景

随着经济市场的变化，社会消费结构产生变化促使住房需求产生改变，我国房地产业发展迅速，国家相继出台宏观调控政策。而随着住房需求的逐年增长，其房地产开发产业逐渐成长为国民支柱性产业。在经历了黄金时代之后，近年来国家的宏观调控以及一系列政策的出台，房地产行业已经开始逐渐回归理性趋于稳定发展。想要在平稳发展的房地产行业谋取更大的利益变得愈加困难。目前，一些房地产公司盲目投资项目，大量存货闲置，给经营带来风险，没有给予足够的重视而导致风险存在。

房地产行业是典型的金密集型行业，具有投入资金成本高、投资回收期长、资金回笼速度慢、资金变现能力弱等行业特征。因此，对待房地产公司发展更是要寻求行业发展规律，进行市场调研更好地了解市场需求是需要公司去积极落实的，更要通过对于公司的筹资、投资、经营以及收益分配的严加把控，做好房地产公司的风险识别、防范与控制，从而最大限度上实现财务活动的平稳性，减少公司未来发展的不稳定性。

1.1.2 研究意义

(1) 理论意义

借鉴了已有的研究成果，对 S 房地产公司的实际财务数据分析，识别财务风险方面的主要问题及原因，对存在的问题结合市场发展背景进行分析，本文以 S 房地产公司现状和财务风险理论的分析研究的基础上，通过财务指标的数据分析，总结其变化趋势，从而明确 S 房地产公司目前面临的财务问题，并结合内外部环境因素，找出风险是如何产生的，面对房地产行业的激烈竞争，时刻关注公司的各个阶段，对其进行总结归纳，提出相应的防范对策，丰富财务风险理论，为我国房地产行业财务风险分析与防范领域理论研究的完善与发展贡献一份力量。

(2) 实践意义

在国家现阶段的"供给侧"结构性改革下,房地产行业需要积极响应号召,迎接挑战。本文通过S房地产公司及所属行业财务风险分析和防范的研究,识别财务风险,采取有效的措施来降低财风险,并对潜在的风险进行防范,从而实现长期健康的发展、以更好的追求公司的创新和发展、保护相关人员的利益,为房地产行业财务风险控制提供了思路和方法借鉴。

1.2 国内外研究现状综述

1.2.1 国外研究现状

(1) 财务风险相关理论研究

Chen 和 Shimerda(1981)提出采用分析财务指标的方法,以审查公司的财务风险。他们认为,受公司内外环境影响的经营活动存在财务风险,应结合公司与内外部环境的财务关系,实现公司真正的财务风险状况^[1]。

Heidi Hylton Meier(1995)选取了上市公司的数据进行分析 and 对比,发现使用财务指标的方法评估可以更清楚地研究其存在的财务风险,最后结果表明,公司的资金及负债指标对财务风险的影响极大,如不加以控制,公司将会面临较大的财务风险^[2]。

Jordan Ross Westerfield(2001)认为,当公司处于有限股权融资扩张期,债务管理适度,良好的债务融资杠杆效应可能提高股东的投资回报时,股东产生的财务风险将发生变化,但过度负债和高杠杆化的商业模式可能会给公司带来更大的财务风险^[3]。

(2) 房地产公司财务风险研究

Anette(2008)认为风险管理是一种能够有效识别、计量以及防范公司各类财务要素风险的手段,是降低财务风险的主要工具^[4]。

Bandaly(2013)认为应从公司自身、关联公司整体环境入手去防范财务风险^[5]。

Hamdamov(2016)认为有效的财务风险管理可以促进公司的可持续发展,并且强调了公司在对财务风险进行管理时,应该结合自身实际情况构建相应的管理体系,这对公司的可持续发展是十分重要的^[6]。

Hitchner J R(2017)指出公司的财务风险评估可以从财务报表、近几年的财务报表纵横对比分析,结合行业数据的比较,全面了解公司的财务风险状况^[7]。

1.2.2 国内研究现状

(1) 财务风险相关理论研究

世纪八十年代末，我国的学者们相继借鉴了国外学者的一些理论基础，依据中国公司发展的现状，分别进行具体的进一步研究，包括财务风险的概念以及风险分类。

教授刘恩禄、汤谷良(1989)正式提出了财务风险的概念及其特点，并提出财务风险的本质是因为经营活动是复杂的，财务活动与财务风险二者同时存在，认识财务风险应从整个财务活动过程入手^[8]。

徐琳(2010)认为无论任何时期公司都会面临着一定的财务风险，一方面是来自公司外部的风险，另一方面是公司自身存在的风险^[9]。

罗欣(2011)从内部和外部两个方面探讨财务风险的成因，利用资产负债率和债务与利润比率来衡量财务风险^[10]。

王卓、郑立新(2015)主张由于财务风险的不可控性，公司会因此产生收入下滑的可能性，而财务风险存在于投资、筹资、运营、利益分配等资本运动的过程多个环节识别风险，本文将从广义的层面对财务风险进行研究^[11]。

(2) 房地产公司财务风险研究

刘璐(2016)主张公司在受内部及外部环境因素的影响下，运营中的各个环节都会产生不同程度的财务风险，从而导致收益与预期之间产生差距，都影响着公司的发展，其影响往往威胁着公司的财务安全^[12]。

王亮(2017)在对公司财务风险的识别中提到财务风险的识别是研究财务风险控制的基础，要想更好的识别风险，就要选择适合公司的识别方法来识别财务上的风险^[13]。

李晓诚(2018)发现要想对公司的财务状况有更深入地了解，就应该分析其财务报表，并且灵活地运用不同的方法来对业以后的发展进程进行合理的预测^[14]。

冯涛、李远、孙磊(2019)认为对公司资产负债率的控制是财务风险控制的关键。公司未来资金的流动都是不确定的，公司要控制资产负债率，降低财务杠杆^[15]。

兰洪华(2019)对财务报表的内容进行了整理和归纳，得出一个结论，即一个公司的财务能力分析，公司自身的业绩分析，公司本身的财务数据质量的分析以及该公司未来的情况进行分析^[16]。

许婷婷(2019)以房地产公司财务风险的来源为切入点，对如何有效规避公司的财务风险提出了相应的防范措施，为房地产公司提高自身财务风险防范意识以及水平提供了一定的借鉴^[17]。

彭娟娟(2020)以商业地产公司为研究对象，健全风险管理制度、优化内部结构及增强自身的抗风险能力三个方面对公司财务风险防范进行了相应的研究^[18]。

1.2.3 国内外研究现状述评

从国内外目前研究来看，国外研究成果较为丰硕，我国研究起步较晚，且多数建立在国外研究现有基础之上，而国内研究成果受国内市场形势影响，具有自身的特殊性，需要进行具体分析。国外学者对于财务风险提出了较多的理论，国内学者将这些理论与国内公司相结合作为理论基础，对国内房地产行业所面临的财务风险进行具体分析识别，结合国内市场发展特征，进行具体案例分析，结合房地产公司，选取相应的指标，结合财务因素及非财务因素的影响，从而进行具体分析，并提出解决措施，为之后的研究提供一定的参考借鉴，分析其出现的问题，进行共性分析，从而有效避免财务风险产生。

1.3 研究内容与方法

1.3.1 研究内容

本文将研究内容分为五个章节，每个章节排列如下：

第1章，绪论。该章节侧重于财务风险研究背景及意义，具体分析了国内外发展现状，从而总结客观因素对于财务风险的影响，并展开有关于房地产行业财务风险的全面研究调研。

第2章，理论基础概述。本章重点论述了财务风险的概念和及征、财务风险的分类与分析方法及系统论、资本结构理论、投资组合理论、风险管理理论。

第3章，对S房地产公司及所属行业进行阐述。进行具体案例分析，并结合行业发展背景介绍公司目前的财务概况。

第4章，进行S房地产公司财务风险存在问题的识别。结合企业存在的筹资风险、投资风险、经营风险、收益分配风险进行具体分析，并分析其成因加以解决。

第5章，明确S房地产公司现存的财务风险防范举措，并有针对性地指出问题漏洞，并通过合理有效的评估、预测不同风险状况的方式，进行有效地控制和处理。

1.3.2 研究方法

(1) 文献分析法

通过阅览收集到的相关文献进行研究，探究研究对象结合发展背景，进而确定其状况并引出自身的观点。然后根据本文写作要求，积极掌握研究对象的动态掌握，进行具体的分析研究。

（2）案例分析法

结合 S 公司内外环境，依据公司财务结构资金运动环节，包括筹资、投资、经营、利益分配等环节，对公司实际财务数据进行分析并把实际工作当中所出现的问题进行归类总结，进而深入分析其原因，最后提出防范措施。

（3）财务指标分析法

本文从 S 房地产公司的财务报表入手开始，通过横向和纵向房地产行业均值分析其主要指标，分析趋势变化的原因，确定 S 房地产公司当下的财务风险。

第 2 章 财务风险概念及理论基础

2.1 财务风险概述

2.1.1 财务风险的概念

目前，研究成果分为对财务风险的狭义和广义理解。

狭义的财务风险主要是融资风险，即公司因融资过程中资本短缺而无法按时还款而引发的财务风险，这种风险通常会造成公司的经营损失且具有不确定性。此风险通常与经营风险是公司主要风险的表现形式之一，狭义的财务风险主要是由于公司内部无力偿还债务或者可能丧失偿还能力，从而造成的公司的财务危机。

广义的财务风险指公司在经营过程中，不仅会出现公司内部危机，也会受到经济环境等其他未知的因素影响。所以说广义的财务风险也是一种危机，在正确的指导下可以转危为机。从内部危机来看，包括投资风险、经营风险、利益分配风险。任何一个环节都有可能引发连锁效应，产生公司危机，外部危机主要是受客观因素影响，主要作用群体包括政府、所在区域的经济水平及市场竞争情况。对于公司发展来说，广义的风险是公司主体影响的表现，这种风险不仅包括损失更

包括盈利，而本文将从广义上对房地产公司进行财务风险分析。

2.2.2 财务风险的特征

在公司的生产经营中，财务风险无可避免地贯穿于各个环节，对公司的影响也不同，主要特征表现在以下四个方面：

（1）客观性

财务风险是影响公司收益的客观风险，公司不能完全消除，制定相应的措施，有效预防和控制各类财务风险的发生，降低风险。

（2）全局性

财务风险存在于公司财务管理的各个方面，在各类与资金相关的活动中都存在财务风险的可能性，此外，外部环境对公司的财务状况也会产生重大影响，因此，针对公司的财务风险，应从公司整体管理入手，加强财务风险分析、应对系统。

（3）不确定性

由于公司面临的外部市场环境和自身活动的多样性，公司的财务风险也具有较大的不确定性，难以准确、有效地预测公司的财务风险，因此财务风险的管理面临较大的不确定性。

（4）损益共存性

在公司的业务中，公司盈亏风险普遍存在，特别是财务风险大小，与公司收入直接相关，经济活动的高收入，往往存在较大的财务风险问题，因此，公司的财务风险管理应该是对公司的风险与收入自检进行权衡，科学制定、合理的经营策略。

2.2 财务风险分类及分析方法

2.2.1 财务风险的分类

2.2.1.1 从风险来源分类

（1）外部环境风险

一个企业的外部环境风险主要来源于政府、市场等外部经济环境，公司的财务风险会受到国情以及政府出台政策的影响，这种影响难以防范，公司一般规避较难，同样从市场环境来看，同行业竞争是导致公司风险的因素。

（2）自身内部风险

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。
如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/628011134055006124>