

摘要

近年来，我国经济发展来到新的周期，国家调控政策、货币政策、税收政策及市场等大环境因素出现变化，这对房地产行业造成了巨大的冲击，因而，为了持续健康的发展，房地产企业的财务风险管理能力亟须进一步提升，以应对外部和内部环境造成的挑战。本文旨在通过 A 房地产公司的具体案例分析，利用房地产行业的财务风险管理的相关理论和研究方法，以实际数据为研究基础，对房地产公司的财务风险管理工作进行优化方案设计并确保其顺利实施，为整个房地产行业的企业风险管理提供新的思路和策略，从而达到促进中国房地产行业持续健康发展的目的。

本文介绍了财务风险管理的概念和意义。财务风险是指企业在财务管理过程中面临的各種风险，包括市场风险、信用风险、流动性风险、汇率风险等。优化财务风险管理可以帮助企业降低风险、提高效率和增强竞争力。本文重点分析了 A 房地产公司在财务风险管理中面对的风险，从筹资、投资、运营等三个方面分析其风险现状及成因，得出 A 房地产公司确实存在较为严重的财务管理风险的结论。然后以 A 公司的实际财务现状为背景，对其整个财务管理工作进行了系统的优化方案设计研究。

根据财务风险管理理论的相关研究和学习，本文主要采用从内部控制理论的角度来展开对 A 房地产公司的财务风险管理优化设计，采取的要害项点主要为内部环境、风险识别、风险评估、风险应对、控制管理活动、信息与沟通、内部监督等，针对每一个项点提出了相关的优化方案。最后从整体公司层面，建议了组织、技术、人才、执行层面的保障措施。

通过本文研究发现，房地产企业财务风险管理优化设计具有相当的重要性和必要性。房地产企业面临着许多财务风险，而财务风险管理是企业可持续发展的基础。优化财务风险管理可以帮助企业降低风险、提高效率和增强竞争力。因此，房地产企业应该加强对财务风险的认识和管理，建立完善的财务风险管理机制，具体手段包括以确保企业的健康发展。而财务风险管理研究不但为企业的财务管理提供了理论依据，更是为企业进行财务风险管理优化提供了相应的实践指南。

关键词：

房地产，财务风险，内部控制，风险管控

Abstract

In recent years, China's economic development has entered a new cycle, with changes in national regulatory policies, monetary policies, tax policies, and market factors, which have greatly impacted the real estate industry. Therefore, in order to achieve sustained and healthy development, the financial risk management capabilities of real estate enterprises need to be further improved to meet the challenges posed by external and internal environmental factors. This article aims to use the specific case of A real estate company, and using relevant theories and research methods of financial risk management in the real estate industry, to optimize the design of financial risk management and ensure its successful implementation, providing new ideas and strategies for the overall enterprise risk management of the real estate industry, thereby promoting the sustained and healthy development of China's real estate industry.

This article introduces the concept and significance of financial risk management. Financial risk refers to the various risks that enterprises face in the financial management process, including market risk, credit risk, liquidity risk, exchange rate risk, etc. Optimizing financial risk management can help enterprises reduce risks, improve efficiency, and enhance competitiveness. This article focuses on the analysis of the risks faced by A real estate company in financial risk management, analyzing its risk status and causes from the four aspects of financing, investment, operation, and fund recovery, concluding that A real estate company indeed faces serious financial management risks. Then, based on the actual financial situation of A company, this article systematically designs an optimization plan for its entire financial management work.

Based on the relevant research and learning of financial risk management theory, this article mainly adopts the perspective of internal control theory to optimize the design of financial risk management for A real estate company, taking elements such as internal environment, risk identification, risk assessment, risk response, control management activities, information and communication, and internal

supervision, proposing corresponding optimization plans for each point. Finally, safeguard measures at the organizational, technical, talent, and executive levels are suggested for the overall company level.

Through this article's research, it is found that optimizing the design of financial risk management for real estate enterprises is of considerable importance and necessity. Real estate enterprises face many financial risks, and financial risk management is the foundation of their sustainable development. Optimizing financial risk management can help enterprises reduce risks, improve efficiency, and enhance competitiveness. Therefore, real estate enterprises should strengthen their understanding and management of financial risks, establish a sound financial risk management mechanism, and adopt specific measures to ensure the healthy development of the enterprise. Financial risk management research not only provides theoretical basis for enterprise financial management but also provides corresponding practical guidance for enterprise financial risk management optimization.

Keywords:

Real estate, financial risk, internal control, risk management.

目录

第一章 绪论	1
1.1 研究的背景和意义	1
1.1.1 研究的背景	1
1.1.2 研究的意义	1
1.2 文献综述	2
1.2.1 国外财务风险管理研究现状综述	2
1.2.2 国内财务风险管理研究现状综述	2
1.2.3 国内外文献总结	3
1.3 研究目的与研究内容	3
1.3.1 研究目的	3
1.3.2 研究内容	4
1.4 研究方法	5
1.4.1 文献研究法	5
1.4.2 案例分析法	5
1.4.3 定量分析法	5
第二章 企业财务风险管理研究	6
2.1 企业财务风险研究	6
2.1.1 外部环境因素导致的财务风险	6
2.1.2 企业自身因素导致的财务风险	7
2.2 财务风险管理理论研究	7
2.2.1 财务风险管理理论	7

2.2.2 财务风险预警理论	8
2.2.3 内部控制理论	9
2.3 房地产财务风险管理方法	10
2.3.1 财务风险识别和评价	10
2.3.2 财务风险管理优化	11
第三章 A 房地产公司概况及财务风险管理现状	12
3.1 A 房地产公司概况	12
3.1.1 公司简介	12
3.1.2 公司组织架构	12
3.1.3 公司经营状况	13
3.2 A 房地产公司财务风险及管理现状	14
3.2.1 筹资风险及管理现状	14
3.2.2 投资风险及管理现状	17
3.2.3 运营风险及管理现状	18
3.3 A 房地产公司财务风险管理存在的问题及成因	21
3.3.1 A 房地产公司财务风险管理中存在的问题	21
3.3.2 A 房地产公司财务管理风险成因分析	24
第四章 A 房地产公司财务风险管理优化方案	27
4.1 财务风险管理优化的目标	27
4.1.1 实现风险有效控制	27
4.1.2 提升经营活动效率	28
4.1.3 建立有效沟通机制	28

4.2 财务风险管理优化的原则	29
4.2.1 全面性原则	29
4.2.2 结果导向原则	30
4.2.3 持续性原则	31
4.2.4 稳健性原则	31
4.3 财务风险管理优化的内容	32
4.3.1 内部环境优化	32
4.3.2 风险识别机制优化	33
4.3.3 风险评估机制优化	34
4.3.4 风险应对机制优化	34
4.3.5 控制管理活动优化	35
4.3.6 信息与沟通机制优化	35
4.3.7 内部监督机制优化	36
第五章 A 房地产公司财务风险管理保障措施	38
5.1 组织保障措施	38
5.2 技术保障措施	38
5.3 人才保障措施	39
5.4 执行保障措施	40
第六章 结论与展望	41
6.1 结论	41
6.2 不足与展望	41
6.2.2 不足	41

6.2.3 展望	42
参考文献	43
致谢	46

第一章 绪论

1.1 研究的背景和意义

1.1.1 研究的背景

房地产行业是我国经济发展的重要组成部分,为国民经济的蓬勃发展做出了支柱性贡献。它推动了中国城市化进程,提高了城市人口的住房条件,带动了城市基础设施的建设,促进了中国经济的发展。

但由于经济发展来到新的周期,国家调控政策、货币政策、税收政策及市场等大环境因素出现变化,如国家坚持“房主不炒”“因城施策”的宏观调控政策,证监会出台“三道红线”政策,更有“新冠”疫情等黑天鹅事件对全球经济造成冲击,而我国 A 房地产公司众多,竞争激烈,这使得中国房地产行业面临着比以往更加严峻的财务风险。

现阶段中国 A 房地产公司面临的财务风险主要存在于筹资活动、投资活动、运营活动等三个方面。首先,筹资活动中的财务风险源于中国的许多房地产公司严重依赖债务融资为其项目提供资金,如果他们无法偿还债务,这可能会导致财务不稳定。此外,该行业的高负债水平也使这些公司容易受到利率变化或信贷可用性的影响;第二,中国 A 房地产公司面临的另一个财务管理风险是过度投资或过度扩张的可能性。当公司在房地产项目上投资过多时,他们最终可能会拥有大量未售出的房产库存,这可能会导致财务损失和流动性问题;第三,房地产公司在运营活动中会面临因市场状况变化而导致财务损失的可能性的市场风险,公司可能违约其债务义务导致更高的借贷成本,减少获得信贷的机会的信用风险,以及流动性风险、监管风险和运营风险等。最后,在资金回收活动中,存在买方可能拖欠付款的风险、市场价值可能会波动并受到波动的影响等风险。总体而言,中国 A 房地产公司面临着一系列财务管理风险,谨慎管理财务对避免财务不稳定和确保长期成功至关重要。

1.1.2 研究的意义

(1) 理论意义

近年中国房地产业发展出现了各种风险和问题,究其原因虽然有市场风险和政策风险等外部因素干扰,但 A 房地产公司财务风险管控工作的缺失和不完善,也给房地产业的发展造成了很大阻碍。为了有效应对严峻的财务风险,企业必须从根本上优化规范财务管理制度。本文通过对 A 房地产公司财务风险管理现状进行分析,结合内部控制理论,设计财务管理制度优化方案,从而帮助企业应对各类财务风险,以完成理论在实际中应用的探索。

(2) 实践意义

研究对房地产公司面临各种金融风险，例如利率风险、市场风险、信用风险和流动性风险时，可更有效地帮助公司减轻潜在损失并保护其财务稳定性；通过研究制定的优化方案，可以增强包括贷方、股权投资者和评级机构在内的投资者的信心，增加公司获得资本的机会，同时帮助企业遵守与金融风险管理相关的各种监管要求，且能做出更明智的决策并优化其财务绩效。

总的来说，有效的财务风险管理对 A 房地产公司的成功和可持续发展至关重要，通过本次研究可以帮助企业应对房地产市场的挑战和不确定性。

1.2 文献综述

1.2.1 国外财务风险管理研究现状综述

在市场经济的影响下，财务风险管理是全球范围内的一个重要研究领域，外国在这个领域的研究非常活跃。外国学者对财务风险管理的理论研究非常深入，研究的重点包括财务风险识别、量化、控制和传递等方面。

John Haley 在《财务风险管理：现代企业财务中的风险和风险管理》一书中，详细介绍了现代企业在货币风险、利率风险、市场风险、信用风险等方面可能存在的财务风险以及风险管理措施。2016 年，Xuefeng Wang 和 Qingzhen Zhao 指出房地产开发行业面临着多种风险，包括市场风险、政策风险、资金风险等。A 房地产公司应该建立健全的风险管理体系，加强风险的预警和应对，从而保障企业的可持续发展。Gholamreza Zandi 和 Majid Esmailpour Moghaddam 则认为企业需要认真对待财务风险管理，并建立相应的管理制度和风险管理体系。同时，企业应该根据自身情况制定不同的财务风险管理策略，注重风险的监控和应对，提高企业的财务稳健性和竞争力。James Lam 更是出版了《企业风险管理实践指南》，为企业风险管理提供了翔实的基本理论和丰富的实践方法，其涵盖了风险识别、评估、管理、监控等多个方面。

这些著作和论文代表了一些经典和权威的研究成果，对财务风险管理的理论和实践都有重要的贡献。

1.2.2 国内财务风险管理研究现状综述

国内对财务风险管理的研究也比较广泛。近年来，随着国内企业的发展和风险管理意识的增强，越来越多的研究者开始关注企业的财务风险管理问题，涉及财务风险管理的领域也越来越广泛，包括金融、会计、管理等多个学科。一些研究成果也获得了良好的反响。

王建军在《企业财务风险管理》一书中指出，企业财务风险管理是企业管理中的重要组

成部分，其目标是有效控制企业的财务风险，保障企业的可持续发展。《财务风险管理与控制》一书中，作者黄俊华和何蔚青同样认为财务风险管理是企业在经营活动中面临的重要风险之一，应该通过建立科学的风险管理制度、加强内部控制、优化资金结构等措施，有效管理和控制财务风险。至于房地产行业，也有学者王磊和蒋伟林著作的《A 房地产公司财务风险管理》，该书中明确指出 A 房地产公司财务风险管理应该从房地产市场、企业自身、财务风险控制等方面入手，采取有效措施降低财务风险，保障企业稳健发展。陈志明（2016）也针对当前 A 房地产公司面临的财务风险问题，分析了其成因和影响因素，并提出了一些防范措施。王金荣，蒋辉. (2020). 房地产企业财务风险管理探析. 该论文对房地产企业的财务风险进行了探析，提出了相应的风险管理措施。研究表明，房地产企业的财务风险主要来自市场风险、信用风险和流动性风险，应采取适当的风险管理策略。

这些著作主要关注企业在财务风险管理中所应采取的措施和方法，从不同的角度对财务风险进行分析和研究，提供了具有参考价值的理论和实践指导。

1.2.3 国内外文献总结

综上所述，国内外针对财务风险管理的研究都比较丰富。国外的研究主要集中在理论探讨和实证分析两个方面，涵盖了财务风险的概念、类型、特点、识别、评估、控制和应对策略等方面。同时，国外的研究也强调了财务风险管理在企业治理、资本运作、市场竞争等方面的重要作用。而国内由于房地产是经济发展的支柱产业，所以针对中国房地产行业，尤其是在 A 房地产公司的财务风险管理方面的研究非常广泛。这些研究主要包括财务风险识别、评估、控制和应对策略的探讨，同时也提出了一些具体的案例分析和建议。相比于国外的研究，国内的研究更加实践性和具有针对性。

总之，财务风险管理作为企业管理中的重要组成部分，其研究对于保障企业的稳健发展至关重要。国内外的研究对于推进财务风险管理的理论研究和实践应用都具有重要的意义。

1.3 研究目的与研究内容

1.3.1 研究目的

财务风险管理研究的目的是为企业提供更加有效、科学和可靠的财务风险管理方法和策略，从而帮助企业更好地应对财务风险，保障企业的稳健发展。本文章所研究的内容，主要是针对 A 房地产公司，以 A 房地产公司为具体案例，进行优化设计研究，旨在可以帮助 A 房地产公司更好地识别和评估财务风险，为企业制定有效的应对策略提供可靠的依据，通过制定有效的财务风险管理策略，从而降低财务风险对企业造成的不良影响，减少经济损失，

并且希望通过此次研究为企业建立完善的财务风险管理体系，促进企业治理水平的提高，从而推进财务风险管理理论的不断完善和深入发展，为企业提供更加科学和可靠的财务风险管理方法和策略，从而帮助企业更好地应对财务风险，保障企业的稳健发展。

1.3.2 研究内容

本文主要以 A 房地产公司为研究对象，通过对国内外文献的大量阅读和学习，在财务风险管理相关理论知识的基础上，结合 A 房地产公司的财务管理现状，开展了对 A 房地产公司的风险现状、成因以及优化解决方案的设计工作，主要分为以下六章内容。

第一章：绪论。本文选题背景及意义主要基于我国宏观调控政策和经济周期，导致房地产行业面临的风险大大增加。通过总结国内外财务风险的概念以及财务风险管控的研究，本文旨在探讨财务风险管理的重要性。本章同时将介绍本文的研究目的、主要内容和采用的研究方法。

第二章：A 房地产公司财务风险管理研究。首先，本章讨论了导致 A 房地产公司财务风险的外部 and 内部因素；其次，介绍了财务风险管理的理论，包括财务风险管理理论、财务风险预警理论和内部控制理论；最后，阐述了 A 房地产公司财务风险管理的方法，包括财务风险的识别和评价以及财务风险管理优化。

第三章：A 房地产公司概况及财务风险管理现状。本章主要介绍 A 房地产公司的概况和财务风险管理现状。首先，对 A 房地产公司的公司概况进行了介绍，包括公司的简介、组织架构和财务管理流程。接着，对该公司的财务风险管理现状进行了分析，包括筹资风险、投资风险、运营风险和资金回收风险。然后，对 A 房地产公司面临的各类财务风险的成因进行了分析。最后，对该公司的财务风险识别和内部控制中存在的问题进行了探讨。

第四章：A 房地产公司财务风险管理优化方案。本章主要讨论了如何优化 A 房地产公司的财务风险管理，包括优化目标、原则和具体内容。其中，优化目标包括实现风险有效控制、提升经营活动效率和建立有效沟通机制；优化原则包括全面性原则和结果导向原则；优化内容包括内部环境优化、风险识别机制优化、风险评估机制优化、风险应对机制优化、控制管理活动优化、信息与沟通机制优化和内部监督机制优化。本章旨在为 A 房地产公司提供一套完整的财务风险管理优化方案，以降低风险、提高效率和增强公司的内部监管能力。

第五章：A 房地产公司财务风险管理保障措施。本章主要介绍 A 房地产公司财务风险管理的保障措施，包括组织、技术、人才和执行方面的保障措施。组织方面，公司建立了风险管理组织机构，制定了风险管理制度。技术方面，公司引进了先进的财务管理软件，并建立了完善的信息系统。人才方面，公司建立了人才培养计划和激励机制。执行方面，公司加强

了内部控制，建立了明确的责任制度和考核机制。这些保障措施共同确保了公司财务风险的有效控制和经营活动的高效率。

第六章：结论。本章将对本文的研究结论进行总结，以及本文研究中的不足和进一步的展望。

1.4 研究方法

1.4.1 文献研究法

首先，我们在中国知网等网站检索大量与财务风险管理有关的文献，并筛选高质量的文献进行深入阅读和研究。其次，我们学习如何识别风险点，以及如何分析风险成因。接着，我们归纳总结国内外文献中有关财务风险研究现状的基础上，结合目前研究的不足之处，确定本文的研究方向。最后，我们阅读了 A 房地产公司近 5 年的财务报告和相关资料，同时利用财经网站搜索公司和行业信息，并筛选有用信息。

1.4.2 案例分析法

本文以财务风险管理理论为基础，选取 A 房地产公司作为案例研究对象，从公司的组织结构和财务经营状况等方面进行了详细介绍。在此基础上，通过识别公司的财务风险和对风险成因进行分析，为 A 房地产公司提供了一套完整的财务风险管理优化方案，以降低风险、提高效率和增强公司的内部监管能力。同时，本文还利用 A 房地产公司的财务数据和相关资料，从中筛选出有用信息，为案例研究提供了实证支持。

1.4.3 定量分析法

本文通过收集 A 房地产公司的官方网站、年度财务报告和新闻报道等资料，对其财务数据进行定性和定量分析，以识别和评价公司的财务风险，并找出其来源和变化原因。在对公司财务风险进行分析时，利用近年来的财务报表数据和财务比率进行定量分析，以确保论文有明确的数据支撑，为解决实际问题提供依据

第二章 企业财务风险管理研究

2.1 企业财务风险研究

财务风险是指在公司经营活动中,由于市场、财务管理、投资等方面的各种不确定性因素,可能导致公司的收益、流动性、偿债能力等方面出现风险的可能性。通俗来讲,财务风险是指公司在经营过程中可能面临的财务损失的概率,也是公司可承受的财务损失的上限。财务风险是企业经营风险的重要组成部分,它可能来自市场环境、企业内部的财务管理、投资决策等多个方面,因此企业需要在日常经营中对财务风险进行评估和管理,以保证企业的可持续经营和稳定发展。

2.1.1 外部环境因素导致的财务风险

外部环境因素是指那些来自企业所处社会、经济、政治、文化等方面的环境变量,这些环境变量可能对企业的经营、管理、发展产生积极或消极的影响。例如宏观经济环境和市场环境、政策法规、自然灾害等都属于外部环境因素。

宏观经济环境对企业的财务风险有着重要的影响。一方面,经济周期的波动会直接影响房地产市场的需求和供给关系,从而影响企业的销售和收益。在经济繁荣期,房地产市场需求旺盛,房价上涨,企业的收益也随之增加;而在经济衰退期,房地产市场需求下降,房价下跌,企业的收益也会受到影响。另一方面,宏观经济环境对货币政策的影响也会直接影响企业的融资成本和融资渠道。例如,如果央行加息,则企业的融资成本将上升,对企业的财务状况产生负面影响。

市场环境是指企业所处的市场竞争环境、市场供求关系等外部市场因素。这些市场因素对企业的财务状况和经营风险都有着重要的影响。首先,市场环境的变化会影响企业的销售收入和盈利能力。例如,当市场供过于求时,企业的销售额和价格都会下降,导致企业盈利能力下降;而当市场需求旺盛时,企业的销售额和价格都会上涨,企业盈利能力则会提高。其次,市场环境的变化也会对企业融资成本和融资渠道产生影响。当市场风险加大时,银行和其他融资机构对企业的融资需求会加强审慎,提高融资成本或收紧融资渠道,导致企业融资难度加大。最后,市场环境的变化还会对企业的风险管理能力产生影响。例如,在市场需求萎缩的情况下,企业需要加强对财务风险的预警和管理能力,以应对市场风险;而在市场需求旺盛的情况下,企业则需要加强对风险的控制和防范能力,以确保企业稳健发展。

国家的政策法规也是影响企业财务风险的重要外部环境因素之一。政策法规对房地产市场的影响主要表现在融资政策、土地政策、房地产市场调控政策、税收政策等方面。国家的货

币政策和贷款政策直接影响到企业的融资成本和融资渠道。如果国家采取紧缩的货币政策或收紧的贷款政策，企业的融资成本会上升，融资渠道会变得更加困难，从而增加了其财务风险。国家的土地政策直接影响到企业的土地成本和供应量。如果国家采取限制供应的土地政策，企业的土地成本会上升，从而增加了其开发成本和财务风险。国家的房地产市场调控政策直接影响到企业的市场需求和销售情况。如果国家采取限制房价、限购等政策，企业的市场需求和销售情况会受到影响，从而增加了其财务风险。国家的税收政策直接影响到企业的税负和利润。如果国家采取加大对企业税收的征收力度，企业的税负会增加，从而减少其利润，增加其财务风险。

还有自然灾害或其他不可抗力因素如自然界出现的、人力无法控制或难以预测的自然灾害、天气变化、疫情等因素。这些因素可能会对企业的运营产生不利影响，导致财务风险增加。例如，地震、洪水、台风等自然灾害可能会破坏企业的房产、基础设施和设备，造成巨大的经济损失和财务压力。还有在全球范围内持续了三年之久的新冠疫情等，都在很多方面增加了企业所面临的风险。

2.1.2 企业自身因素导致的财务风险

企业内部因素指的是与企业内部运营和管理相关的因素，包括企业自身的财务状况、经营管理、内部控制、公司文化等方面。这些因素也会导致企业的财务风险增加，具体可能会表现为如资金管理不当、开发周期延长、销售周期延长、产品市场风险、管理不善等。

企业通常需要大量资金投入，而资金的来源和使用需要严格管理，若管理不当，可能导致资金链断裂或者资金闲置等情况，进而增加财务风险。开发周期延长：企业的业务涉及土地购置、规划设计、施工建设等多个环节，若其中某个环节出现问题，或者开发周期延长，就会导致资金占用时间加长，成本增加，进而增加财务风险。企业的销售周期通常较长，若市场变化导致销售周期延长，就会导致资金回笼时间加长，资金占用成本增加，进而增加财务风险。企业产品的销售受市场影响较大，若产品定价不当，产品质量出现问题，或者市场变化导致产品需求量下降，就会影响企业收入和利润，进而增加财务风险。企业经营管理水平直接影响企业的财务风险，若管理不善，例如内部控制不完善、财务管理混乱等，就会导致企业内部管理风险增加，从而增加财务风险。

总之，企业的自身因素是导致财务风险增加的重要原因之一，企业应当注意加强内部管理、规范借贷行为

2.2 财务风险管理理论研究

2.2.1 财务风险管理理论

财务风险管理是指企业为了降低财务风险，采取各种措施，以确保企业在经营过程中不会面临过大的财务风险，并能在风险发生时采取有效措施予以应对，从而保证企业的稳健经营和可持续发展的管理活动。

财务风险管理理论的核心是对企业的财务风险进行全面、系统的管理和控制，以降低企业的财务风险，提高企业的抗风险能力。主要包括财务风险识别、财务风险评估、财务风险控制、财务风险应对四个方面。财务风险识别是财务风险管理的第一步，是通过对企业财务数据的分析和评估，识别出企业存在的财务风险，为后续的风险防范和控制提供基础。财务风险识别需要从企业的财务报表、内部管理制度和市场环境等多个角度入手，全面了解企业的财务状况和运营情况，发现潜在的财务风险点，制定相应的防范措施，避免损失的发生。财务风险评估是在财务风险识别的基础上，通过对企业财务状况进行定量和定性分析，综合评估企业的财务风险水平，包括负债风险、流动性风险、盈利风险等方面。在进行财务风险评估时，需要综合运用多种财务分析方法和工具，比如比率分析、趋势分析、财务杠杆分析等。其中比率分析是最常用的方法之一，通过计算一系列的财务指标，如资产负债率、流动比率、速动比率等，来评估企业的财务状况。此外还可以通过制定财务风险评估模型来评估企业的财务风险。常用的模型包括 Altman Z-Score 模型、Springate 模型、Argenti 模型等，它们都是基于财务数据和财务比率进行计算，来评估企业的破产风险和财务风险水平。财务风险控制是指企业在面临财务风险时，采取一系列措施控制和降低风险的过程。财务风险控制需要综合考虑企业内部和外部的因素，制定出适合企业自身的风险控制策略，通过科学的管理手段，降低财务风险对企业的影响，保证企业的经济稳健发展。财务风险控制的核心是对财务风险进行有效的防范和管理，具体的措施为制定风险管理策略和制度、加强内部管理、建立风险管理体系、建立风险管理体系、加强信息披露和沟通等。财务风险应对是指企业在识别和评估财务风险后，采取相应的措施和策略来应对和控制财务风险。常见的财务风险应对策略有分散投资风险、控制杠杆率、优化资金结构、加强内部控制、建立风险管理机制、提高经营管理水平等。

总之，财务风险管理理论是企业管理中的重要内容，它提供了一系列方法和工具来帮助企业识别、评估、控制和承担财务风险。在面对复杂多变的市场环境时，企业需要不断改进和完善自己的财务风险管理体系，以确保企业的长期稳健发展。

2.2.2 财务风险预警理论

财务风险预警理论是指通过对企业财务数据进行监控和分析，及时发现可能存在的财务风险，采取相应措施加以应对的理论。财务风险预警理论的核心是提前识别风险，及时预警，

避免风险发生或者降低风险的损失。

财务风险预警理论的实现需要基于财务数据分析和监控,对企业的财务指标进行跟踪和比较分析,识别潜在风险和危机的可能性,并进行预测和预警,提前制定风险应对措施,从而保证企业财务安全。财务风险预警理论的应用需要注意以下几点:

首先,需要明确风险预警的指标和阈值。通过研究历史数据和行业标准,建立合理的风险指标和预警阈值,及时识别可能存在的财务风险。其次,需要建立科学的预警机制。预警机制应该明确负责人、流程、频率等要素,确保财务风险的预警及时、准确,防范和控制风险。最后,需要制定完善的应对措施。企业在制定应对措施时,应该结合自身的实际情况,选择合适的方案进行风险管理和控制,避免风险的扩大和恶化。

总之,财务风险预警理论是企业进行财务风险管理的重要理论基础,通过有效的预警机制,能够及时识别风险、降低风险,从而确保企业的财务安全和稳定发展。

2.2.3 内部控制理论

内部控制是指企业管理者和员工通过内部各种制度、程序和方法等,对企业经济活动进行计划、组织、指挥、协调、控制和监督的过程。它不仅包括会计、财务、审计等方面的内部控制,还包括企业的战略、运营、风险管理等方面的控制。内部控制理论是为了解决企业管理中的一些重大问题而发展起来的,是企业为达到预期目标,在内部建立的一系列管理措施和程序,用以保证企业资产的安全性、财务信息的可靠性、内部运营的有效性和合法性。

内部控制理论大致涵盖了八个要素,即控制环境、风险识别、风险评估、风险应对、控制活动、信息与沟通、内部监督、控制目标。控制环境是内部控制的基础,包括企业文化、内部规章制度、管理层的道德风险和职业素养等。风险识别和风险评估是内部控制的前提,它们帮助企业识别和评估各种潜在风险并制定相应的控制策略。风险应对是企业应对潜在风险的具体措施,包括降低风险的概率和影响、转移风险和承担风险等。控制活动是企业为达成目标而制定的各种内部控制措施,包括授权程序、审计程序、决策程序、信息处理程序等。信息与沟通是企业内部控制体系运作的重要手段,包括信息收集、传递和反馈等。内部监督是对内部控制有效性和有效性的持续监督和检查,它包括企业内部审计和管理层的监督。控制目标是企业制定内部控制体系的目的和基础,包括经济目标、法律合规目标、信息披露目标、运营目标等。这些要素共同构成了一个内部控制体系,帮助企业提高内部管理和控制能力,降低财务风险。

内部控制理论主要从四个方面来控制企业风险:控制环境、风险评估、控制活动和信息与沟通。其中,控制环境是指企业的管理层应制定合理的管理制度、明确各部门的职责与权

限，建立正确的管理理念、价值观和企业文化等；风险评估是指企业需要识别和评估内部和外部的各种风险，以便采取相应的内部控制措施；控制活动是指企业在控制环境和风险评估的基础上，对各项业务流程进行具体的控制，包括制定制度、审批流程、财务管理等；信息与沟通是指企业应建立健全的信息系统，确保财务信息的真实可靠，并及时沟通内外部各方面的信息，以帮助企业进行决策。

在实践中，内部控制理论主要用于预防和发现企业内部存在的各种风险，如欺诈、贪污、损失等。企业可以通过内部控制措施，建立合理的内部审计机制，加强内部监督和管理，发现和纠正存在的问题，提高企业内部管理水平和效率。此外，内部控制理论也可以帮助企业建立合理的会计制度和财务管理制度，提高企业财务信息的真实可靠性，为企业发展提供有效的保障。所以，内部控制理论是现代企业管理的重要组成部分，它强调通过制度和措施的完善，有效预防和管理企业的各种风险，提高企业管理水平和效率，为企业的可持续发展提供坚实的基础。

2.3 房地产财务风险管理方法

2.3.1 财务风险识别和评价

企业进行财务风险识别和评价工作，可以采用定性和定量两种方法。

定性方法是通过对 A 房地产公司的内部和外部环境进行观察和分析，发现潜在的财务风险，并进行识别和评价。主要方法包括以下几种。

（1）SWOT 分析法

对企业的内外部环境进行分析，识别 A 房地产公司的优势、劣势、机会和威胁，进而确定财务风险来源。

（2）PEST 分析法

对宏观经济、政治、法律、技术、社会等方面的因素进行分析，确定对 A 房地产公司的影响，从而评估财务风险。

（3）财务分析法

通过分析企业的财务报表、经营数据和财务指标等信息，了解企业的财务状况，从而确定财务风险。

定量方法是通过对 A 房地产公司的财务数据进行数学分析和计算，得出具体的财务指标和风险评估结果。主要方法包括有以下几种。

（1）财务比率分析法

通过对企业的财务报表中的各项指标进行计算，得出财务比率，比如流动比率、负债比

率等，从而对企业的财务风险进行评估。

（2）现金流量分析法

通过对企业的现金流量表进行分析，了解企业的现金流量状况，确定企业的偿债能力和财务风险。

（3）风险评估模型

采用数学模型对企业的财务风险进行预测和评估，比如 Altman Z-Score 模型、Merton 模型等。

2.3.2 财务风险管理优化

财务风险管理的优化方法主要包括以下几个方面。

（1）多元化经营

企业可以通过多元化经营降低单一业务风险，如发展物业管理、酒店运营等业务。

（2）风险分散

企业可以通过分散投资降低风险，如投资不同区域、不同类型的房地产项目。

（3）灵活的资金管理

企业可以通过灵活的资金管理方式来应对市场变化，如合理运用金融工具、掌握市场信息等。

（4）建立科学的预警机制

企业可以建立科学的预警机制来提前识别和预测可能的风险，及时采取相应的应对措施。

（5）健全的内部控制体系

企业可以建立健全的内部控制体系，加强对财务风险的识别、评估和应对。

（6）提高员工意识

企业可以通过员工培训和意识提高，让员工更加重视财务风险管理，从而有效减少内部风险。

（7）加强外部合作

企业可以通过加强与银行、证券、保险等金融机构的合作，提高融资效率和降低融资成本，从而降低财务风险。

第三章 A 房地产公司概况及财务风险管理现状

3.1 A 房地产公司概况

3.1.1 公司简介

A 房地产公司是一家总部位于山东省的大型综合性企业集团。成立于 1992 年，A 房地产公司一直以来专注于房地产开发和运营，同时涉足金融、医疗、教育、文化旅游等多个领域。集团下设多个子公司和分支机构，涉及房地产、投资、医疗、教育、文化等多个方面。A 房地产公司是集团的主营业务。公司以“打造城市精品、创造人居价值”为宗旨，致力于打造高品质的城市生活空间。公司的开发项目遍布全国各地，包括住宅、商业、写字楼、别墅等多个类型。公司拥有强大的设计、开发和运营团队，注重每一个细节，为客户提供优质的服务和产品。

A 房地产公司一直以来注重社会责任和公益事业。集团积极参与各种社会公益活动，为社会做出贡献。A 房地产公司也是山东省民营企业公益事业促进会的发起人之一，多次被评为“全国诚信企业”“山东省文明单位”“山东省十佳企业”等荣誉称号。

A 房地产公司自 2017 年起，着手进行以“仁”为核心，以“健康”为价值的新品牌概念，并在 2018 年进一步完善医药康养产业链条，基本形成了“地产+医养”发展模式。2019 年，公司产业链多元化，健康地产累计开发地产项目 40 余个，开启深挖省内放眼省外市场的战略布局，并继续向综合性健康生活服务集团转型。虽然目前仍以房地产销售为主打经营业务，2020 年度实现销售面积 99.83 万平方米，房地产销售收入达到 115.22，占营业收入的 84.63%。2020 年全年实现营业收入 136.15，同比增长了 32.32%。

3.1.2 公司组织架构

省略下属二级公司及分公司等，公司主要组织架构如图 3.1 所示。

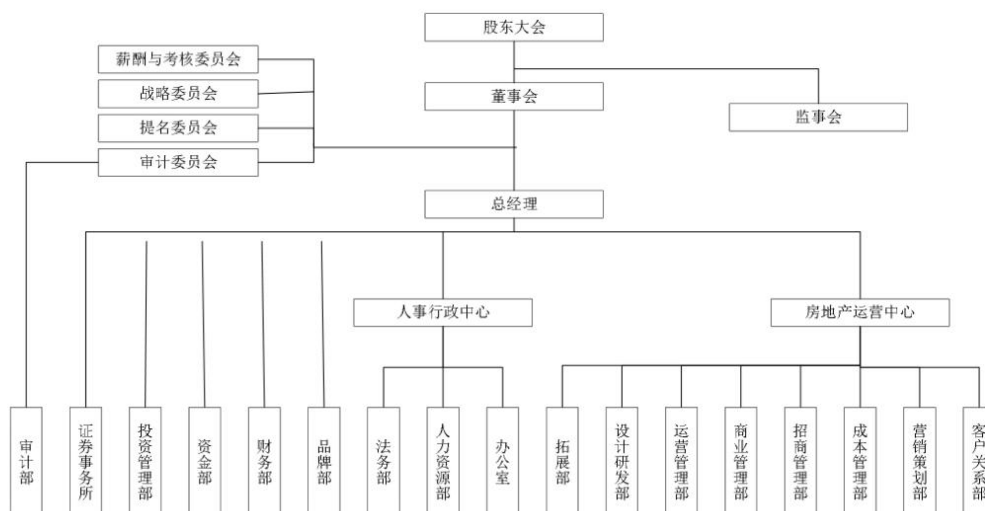


图 3-1 A 房地产公司组织架构图

3.1.3 公司经营状况

2020 年，房地产行业销售额达到 17 万，增速为 8.7%。自 2014 年中国经济进入新常态以来，政府为了让住房回归到“住”上，于 2015 年推出了房地产五限政策。2018 年，资管新规出台对行业资金来源带来冲击。A 房地产公司为加速回款，着手大力推盘，但受制于市场环境，去库存方面遇到了重重困难。近年来，公司存货周转率徘徊在 0.2 上下，低于行业均值 0.31。为了改善运营现状，公司逐步探索寻找新的经营策略和发展方向。

A 房地产公司的总资产规模呈现出稳中有快的增长态势。从 2016 年的 425.25 增长到 2020 年的 614.99，增长率为 44.62%。自 2011 年开始，A 房地产公司开始了全国布局的战略，资产规模也逐步扩大，公司负债也不断增长。截至 2020 年，A 房地产公司的资产总额为 614.99，负债总额为 549.81，资产负债率高达 89.40%，高于行业均值 10 个百分点。A 房地产公司一直以高负债经营模式运营，这不仅对公司后续的偿债造成无形压力，也加大了筹资风险的发生。近五年来，A 房地产公司的营业收入和营业成本也不断上升。在 2016 年之前，公司的主营业务以房地产销售为主，业务项目还不够多样化。2017 年，随着公司大部分项目的完成收盘，A 房地产公司的重心转移到了去库存，这一举措使公司的盈利增长显著，净利润也随之上升。然而，由于政策收紧，2017 年冲击了房地产业的资金来源，公司面临资金压力，采取了谨慎投资的策略，并实施了“推盘强化回款”。除了 2016 年和 2019 年，其余年份公司筹资现金流量净额均为负值，这也就意味着公司现金流出现缺口，公司需要想办法从外部筹集资金来弥补缺口，这也为公司的筹资能力带来了不小的考验。总体来看，A 房地产公司虽在发展道路上稳中有快，但也暴露出低利润水平、高负债率和负资金流入等问题，这些也是公司需要特别关注的潜在风险点。

A 房地产公司近五年来主要财务数据如表 3.1 所示：

表 3.1 A 房地产公司财务现状

指标（亿元）	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
资产总额	425.25	433.95	488.78	560.19	614.99
负债总额	399.76	407.74	459.89	513.24	549.81
营业收入	76.46	75.49	88.21	102.89	136.15
营业成本	65.29	64.70	70.34	81.22	108.47
净利润	1.18	1.16	2.35	3.94	6.39
经营现金流入	89.76	119.3	113.82	131.82	179.94
经营现金流出	114.44	103.75	92.87	164.89	135.46
经营现金流量净额	-24.68	15.55	20.95	-33.07	44.48
投资现金流入	0.05	0.01	1.10	7.26	8.05
投资现金流出	0.50	0.23	1.11	1.78	7.10

续表 3.1 A 房地产公司财务现状

指标 (亿元)	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
投资现金流量净额	-0.46	-0.22	-0.01	5.48	9.52
筹资现金流入	122.31	56.89	98.97	142.19	162.33
筹资现金流出	78.67	92.01	117.67	116.76	197.84
筹资现金流量净额	43.64	-35.12	-18.70	25.44	-35.51
现金及现金等价物净增加额	18.50	-19.79	2.24	-2.15	9.91

数据来源：A 房地产公司 2016-2020 年度财务报告

3.2 A 房地产公司财务风险及管理现状

A 房地产公司的财务报表显示，在过去几年中，公司的资产总额和营业收入都呈现逐年上升的趋势，但负债总额也在不断增加，这表明公司的债务负担较重，存在一定的财务风险。此外，公司的经营现金流量净额呈现较大波动，经常出现负值，这也意味着公司的经营活动并不稳定，随时可能面临流动性风险。投资现金流量净额和现金及现金等价物净增加额呈现波动变化趋势，表明公司在投资决策和资金运用方面需要更加谨慎。

3.2.1 筹资风险及管理现状

房地产公司在筹资活动中面临的财务风险主要包括债务风险和资金流动性风险。债务风险是指房地产公司融资过度或负债过高，导致利息支出和偿债压力增加，从而可能出现无法偿还债务的情况。资金流动性风险则是指房地产公司在短期内无法获得足够的现金流量以满足其短期的资金需求，例如偿还到期债务、支付采购款等，从而可能导致公司出现资金链断裂的危险。

(1) 债务规模

财务风险方面，从表 3.2 A 房地产公司资产负债情况中可以看出，其债务规模持续增长，负债总额每一年都较上一年有明显增长，自 2016 年的 399.76 亿元增长至 2020 年的 549.81 亿元，增长比率为 37.53%。虽然因为公司发展带来的资产总额逐年增加导致资产负债率有小幅降低，但是依然维持在 90% 左右。“三道红线”政策出台以后，对房地产公司资产负债水平提出了更高的要求，虽然 A 房地产公司没有超过“第一道红线”，即负债率不得超过 100%，但是 90% 的资产负债率远远高于 2021 年上半年选取中国 50 家头部房地产企业统计的行业均值 74%。

表 3.2 A 房地产公司资产负债情况

指标	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
资产总额 (亿元)	425.25	433.95	488.78	560.19	614.99
负债总额 (亿元)	399.76	407.74	459.89	513.24	549.81
资产负债率	94.19%	93.92%	94.06%	91.58%	89.30%

数据来源：A 房地产公司 2016-2020 年度财务报告

管理风险方面，自 2011 年以来 A 房地产公司战略目标就是布局全国，向省外不断开拓发展。开拓发展使企业资产规模扩大无疑需要大量资金的注入，筹资就是资金的基本来源。

首先，公司管理流程上，A 房地产公司在制定公司战略目标时，主要通过战略委员会的几位高管做出决定，前期缺少与资金部、财务部、营销部、成本部、工程部的联合沟通，资金部只能通过公司既定战略来开展自己融资工作，这使得筹资工作脱离了战略实际，只停留在执行层面，使得筹资工作不能服务于其他职能工作，效率低下。

其次，筹资部门自身管理问题方面，A 房地产公司的资金部大部分是多年以前创业阶段的老员工，由于近年来大部分时间中国房地产行业高速发展，银行政策相对宽松，这使得资金部并没有外拓多元化融资渠道，再加上公司并没有对资金部筹资成本进行联动考核，导致即使近年来银行利率不断升高，筹资部门依然缺少改变现状的动力和能力。

总之，如此之高的资产负债率意味着公司负债相对较高，如果收入不足以支付负债，则可能无法满足偿债义务，从而产生财务风险。同时，随着负债规模的不断增长，A 房地产公司可能会面临融资难度增加、融资成本上升等问题，对公司的财务状况和业务发展产生不利影响。

（2）债务偿还能力

财务风险方面，由于 A 房地产公司流动负债占比一直处于高位状态，2016-2020 年流动负债占负债总额比例从 74%增加 92%，所以研究 A 房地产公司的短期债务偿还能力基本就可以反映公司的债务偿还能力。

评估企业短期偿债能力的三个重要指标分别为资产负债率、流动比率和速动比率。资产负债率表示企业负债规模与资产规模的比率，是衡量企业负债承担能力的重要指标。从表 3.3 中可以看出，A 房地产公司的资产负债率，2016 年至 2020 年呈现逐年下降趋势，说明企业资产增长速度大于负债增长速度，企业的财务风险得到了一定的控制，但是仍然远高于行业均值 74%。流动比率和速动比率是指企业短期偿债能力的指标，反映企业短期偿债能力的强弱。从表 3.3 中可以看出，A 房地产公司的流动比率在 2016 年至 2020 年间呈现出逐年波动的趋势，整体来看，呈逐年下降趋势。A 房地产公司的速动比率也呈逐年下降的趋势，特别是 2019 年和 2020 年，下降较为明显。这是因为 A 公司流动资产中的现金、银行存款等能快速变现的资产减少，导致短期偿债能力有所下降。而 A 房地产公司的流动比率和速动比率近年来分别处于 1 和 0.25 左右，都要远低于通常认为的安全水准 2 和 1，即使房地产公司相对于其他行业存在一定特殊性，也应保持在 1.2 和 0.8 以上，才能保证企业在短期

内应对资金需求和偿还债务。

表 3.3 A 房地产公司偿债能力指标

指标	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
资产负债率	94.19%	93.92%	94.06%	91.58%	89.30%
流动比率	140%	122%	118%	115%	117%
速动比率	31%	29%	27%	21%	25%

数据来源：A 房地产公司 2016-2020 年度财务报告

管理风险方面，首先，人力资源方面，A 房地产公司的资金部基本以 50 岁以上老员工为主，平时缺少相应专业知识的培训，近年来也没有完成足够的人才储备，这使得公司的融资手段常年不变，始终集中在银行贷款这一方式，不能多元化的融资让银行政策收紧给公司的融资工作造成了巨大困难。其次，工作流程上，在制定融资计划时，属于单线审批，没有横向的部门联动调查和意见采纳程序及环节，导致融资计划与企业其他的经营计划不能很好的配合，甚至导致了冲突。最后，公司制定战略时，没有经过各个部门的联合审批和意见修改，这使得 A 房地产公司对风险识别的误判，没有考虑到今年市场环境以及贷款政策的调整可能对公司带来严重影响，无法及时对国家政策的调整做出及时的调整，导致公司近年来融资成本居高不下，对公司的偿债能力造成的严峻的挑战。

(3) 筹资成本

财务风险方面，筹资成本是指企业从外部融资所支付的成本，包括借款利息、发行债券的利息和分红、股权融资所支付的股息等。由于 A 房地产公司主要依赖银行借贷来筹资，所以随着经济环境和行业政策的收紧，银行放贷条件逐渐提高，审批程序变得更为严格复杂，这对公司的信誉和发展能力带来了巨大考验。

从表 3.4 中可以看出，在 2019 年和 2020 年，虽然 A 房地产公司的筹资现金流入整体呈上升趋势，但是筹资资金流出从 2020 年出现爆发式增长，加上疫情等外部因素的印象，导致筹资现金流量净额处于下降趋势。因为 A 房地产公司在筹资活动中的资金来源过于依赖于银行贷款，而筹资成本随着贷款利率上升会对公司的经营业绩产生不利影响。

表 3.4 A 房地产公司筹资成本情况

指标（亿元）	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
筹资现金流入	122.31	56.89	98.97	142.19	162.33
筹资现金流出	78.67	92.01	117.67	116.76	197.84
筹资现金流量净额	43.64	-35.12	-18.70	25.44	-35.51

数据来源：A 房地产公司 2016-2020 年度财务报告

管理风险方面，首先，人员不稳定，A 房地产公司虽然早在 2010 年就成立了战略委员

会，该部门的设立旨在根据公司现经营状况及未来市场预判，制定相关的融资、投资、经营战略，但是近年来由于缺少相应的人才绩效措施，以及疏于对关键岗位员工竞业服务要求，人事经常发生变动，公司高管走马灯式更换，使得此部门并没有发挥其应有的作用，既没有预判贷款利息的升高，也没有对融资计划作出相应的调整，以降低银行政策对企业筹资活动造成的风险。其次，公司内部审计工作，没有对资金部的人员廉洁进行严格晒拆，使得筹资成本管控工作没有切实落地。这些都是导致筹资成本上升的主要原因。

3.2.2 投资风险及管理现状

房地产公司的投资活动主要是土地储备、开发，收购现有物业、合作开发等，不同类型的投资活动存在不同的风险。A 房地产公司进行主营业务投资和金融投资，其中主营业务投资是其主要投资行为，资金流向为储备土地和开发项目。下面将从储备土地和盈利能力两个方面对公司的投资风险进行识别和分析。

（1）土地储备

财务风险方面，房地产公司的土地储备是其未来发展的重要资源，土地储备量的大小反映了房地产公司在未来一段时间内能否有持续的房地产项目开发。因此，通常来说，土地储备量适当增加有利于房地产公司未来的发展。然而，如果土地储备量过多或者过少，都可能对公司带来财务风险。

根据表 3.5 不难看出，A 房地产公司在 2016-2020 年期间，土地储备量波动较大。自 2014 年中国经济进入新常态以来，A 房地产公司开始大力去库存，投资决策变得更加谨慎。由于市场风险的不断增加，A 房地产公司将重心转向省内市场，以确保公司持续的经营发展。2017 年，A 房地产公司的土地储备量达到了 91.53 万平方米的最低点。从 2018 年起，公司继续加大土地储备，2019 年达到顶峰 160 万平方米，2020 年依然持有 110 万平方米，在现有房产遇冷的大环境下，土地持有成本的提高，所需的资金成本也相应增加，这间接增加了投资风险。

表 3.5 A 房地产公司土地储备情况

指标（万平方米）	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
土地储备量	118.81	91.53	132.24	160.34	110.42

数据来源：A 房地产公司 2016-2020 年度财务报告

管理风险方面，主要体现在机构设置不完善，信息采集功能缺失等方面，由于 A 房地产公司没有对外联系公关的专属部门，大部分从外部获取信息的渠道集中在企业高管的手中，这就意味着公司的投资规划权力只集中在少数高管手中，而高管获取信息的渠道也相对比较

片面，大部分从个人的人际关系获取信息。从而在土地持有成本升高时，不能很好的与外界联系，合作开发，加速去化。

（2）盈利能力

财务风险方面，房地产公司的盈利能力是指公司在经营房地产业务中所创造的盈利水平。它通常用各种财务指标来衡量，包括净利润、营业收入、毛利率、净利润率等。盈利能力是衡量公司经营状况和财务健康状况的重要指标之一。

根据表 3.6 中的内容，我们可以对 A 房地产公司的盈利能力进行分析。首先可以看到，从 2016 年至 2020 年，A 房地产公司的总资产报酬率、净资产收益率、销售净利润率和成本费用利润率呈逐年增长的趋势。虽然这表明公司的整体盈利能力在这段时间内得到了提升，但是经过与行业均值对标后，会发现其实仍处于一个很低的水平。

净资产收益率指标反映公司利润与净资产之间的关系，而销售净利润率则表示公司的销售收入与净利润之间的关系，总资产报酬率指标反映公司的资产管理能力，而成本费用利润率则表示公司管理成本和费用的能力。

表 3.6 A 房地产公司盈利指标现状

指标	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
总资产报酬率	0.71%	0.65%	1.13%	1.24%	1.61%
净资产收益率	4.61%	4.49%	8.53%	10.39%	11.4%
销售净利润率	1.54%	1.54%	2.66%	3.83%	4.69%
成本费用利润率	3.10%	3.48%	5.46%	5.77%	6.35%
总资产报酬率行业均值	4.35%	4.72%	4.81%	4.72%	3.89%
净资产收益率行业均值	14.90%	18.95%	19.09%	19.57%	16.62%
销售净利润率行业均值	10.69%	13.81%	13.67%	13.58%	11.71%
成本费用利润率行业均值	21.33%	27.66%	29.13%	28.73%	22.87%

数据来源：A 房地产公司 2016-2020 年度财务报告

管理风险方面，首先，公司统筹管理层面，结合 A 房地产公司日常管理现状，由于各个项目之间无论是销售还是在建，都相对孤立，缺少统筹管理，使得运营效率、销售能力、管理效率都有待提高。其次，融资机构只考核融资金额和到款日期，并且单线汇报，缺少相应的多元化考核指标和与其他部门的有效沟通，导致当银行贷款利率上升和贷款资格缩进时，公司没有相对完善的融资体系以应对相应风险，所以只能任由报酬率等各方面指标增长缓慢。

3.2.3 运营风险及管理现状

A 房地产公司的运营活动中存在着多种财务风险，包括资金风险、信用风险、流动性风险、汇率风险以及资金回收等。根据 A 房地产公司的运营现状，主要从资金、流动性、应收账款、存货等方面进行风险现状研究。

(1) 资金状况

财务风险方面，资金风险则是指企业在筹集资金、贷款等方面遇到的困难和不确定性，导致企业现金流出现风险。主要通过监控现金流来判断是否存在资金风险。

前文多次提到，A 房地产公司筹资渠道相对单一，既没有丰富的融资渠道，又没有健全的风险预警机制，通过表 3.7 可知，在 2016-2020 年，A 房地产公司筹资性现金流量净额波动较大，分别为 43.64 亿元、-35.32 亿元、-18.70 亿元、25.44 亿元和-35.51 亿元。这是由于有一批到期贷款需要偿还，更多的是因为新增的以新还旧贷款利率出现大幅升高，并且因为国家政策调控，企业的贷款难度也越来越大。幸运的是 2020 年恰逢 A 房地产公司大量新盘集中开盘，经营性现金流入可以抵消这些影响。但是长此以往，过于依赖银行贷款，不能统筹筹资和经营之间的关系，企业会面临非常严重的现金流问题。

表 3.7 A 房地产公司现金流现状

指标（亿元）	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
经营性现金流量净额	-24.68	16.37	20.95	-33.07	44.48
投资性现金流量净额	-0.46	-0.30	-0.01	5.48	0.95
筹资性现金流量净额	43.64	-35.32	-18.70	25.44	-35.51
现金及现金等价物净增加额	18.50	-19.26	2.24	-2.51	9.91

数据来源：A 房地产公司 2016-2020 年度财务报告

管理风险方面，首先，组织机构间协同方面，公司不同部门之间缺少沟通机制，A 房地产公司缺少联动机构，即投资、筹资、销售等职能部门相对比较独立，缺少内部沟通机制，导致公司在经营、投资以及成本控制等各个环节不能统筹安排，增加了日常工作中公司的内耗。其次，财务工作方面，财务部的工作更多的停留在会计层面，缺少从企业战略角度出发的前瞻性，所以是各类别的现金流增减没有规律和计划，这会导致企业严重的财务风险。

(2) 流动性现状

财务风险方面，流动性风险是指企业无法按时偿还债务，导致企业资金链断裂。根据表 3.8 分析得出，货币资金占流动资产比例从 2016 年的 10.17% 降至 2020 年的 8.58%，说明企业现金比例的下降；流动资产占资产总额比例在过去五年持续下降，从 2016 年的 98.06% 降至 2020 年的 96.13%，说明企业的非流动资产投资增加；总资产周转率和流动资产周转率在过去五年中总体呈上升趋势，表明企业总体资产利用效率在逐年提高，但总资产周转率和流动资产周转率仍低于行业均值。

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/716043011000010053>