

JY 集团信阳地产公司财务风险评价研究

王欣 刘雪

东北电力大学经济管理学院

DOI:10.12238/ej.v7i4.1478

[摘要] 房地产企业是一个集高风险、高投资、高收益于一体的企业,在其发展的过程中可能会面临各种财务风险,因此对房地产企业进行财务风险分析防范,对于公司尽可能降低财务风险尤为重要。故为明晰JY集团信阳地产公司当前所面临的财务风险状况,收集并选取了该企业下10家在建在售项目数据,运用LASSO-熵权TOPSIS模型,构建指标体系,进行案例分析。研究发现,较低的偿债能力、成长能力及现金流能力是导致该企业财务风险较高的主要原因,针对此方面提出相关的风险应对策略,这样不仅可以降低该企业财务风险带来的消极影响,还会减少企业的经济损失。

[关键词] 房地产公司; 财务风险评价; LASSO-熵权TOPSIS模型

中图分类号: F230 文献标识码: A

Research on Financial Risk Assessment of JY Group Xinyang Real Estate Company

Xin Wang Xue Liu

(School of Economics and Management, Northeast Electric Power University)

[Abstract] Real estate enterprises are a combination of high risk, high investment, and high returns. During their development, they may face various financial risks. Conducting financial risk analysis and prevention for real estate enterprises is particularly important for companies to minimize financial risks. Therefore, in order to clarify the current financial risk situation faced by JY Group Xinyang Real Estate Company, data from 10 ongoing and for sale projects of the company were collected and selected. The LASSO entropy weight TOPSIS model was used to construct an indicator system and conduct case analysis. The research revealed that the primary causes of the company's elevated financial risk were its reduced debt repayment capacity, limited growth potential, and weakened cash flow generation. Relevant risk response strategies were proposed in this regard. This can not only reduce the negative impact of financial risks on the enterprise, but also reduce its economic losses.

[Key words] Real Estate Company; Financial Risk Assessment; LASSO Entropy Weighted TOPSIS Mode

引言

随着国内房地产市场的蓬勃发展,房地产业已成为支撑国民经济发展的力量。然而,政策的推行在促进房地产业前进的同时,也会带来一些不可避免的财务管理风险问题。与其他行业相比,房地产行业具有初期投资巨大、开发周期长、资金回收周期较长和资产负债率较高等特点。房价的上涨确实给房地产企业带来了利润,高回报,高风险,与此同时,房地产企业也隐藏着财务风险。因此,建立科学、有效的财务风险评价体系并进行深入剖析,对于辨识潜在风险、警示企业管理者及时调整经营策略以及提升企业抵御风险的能力至关重要。这样的做法不仅有助于企业的稳健发展,更能保障整个房地产行业的健康与稳定。

早在20世纪30年代外国研究者就开始对财务风险进行了深入研究,Christopher J. Clarke, Suvir Varma (2002) 指出,鉴

于企业所处的时期和环境各异,其财务状况亦呈现不同面貌。财务风险,作为衡量企业状况变动的关键指标,通过评估其水平,能够有效地分析企业状况是否发生显著变化;Ali Serhan (2012) 从狭义层面出发,对财务风险进行了界定。他提出,当企业利润出现下滑,可调度的资金无法满足日常运营所需时,这往往预示着企业可能陷入债务清偿困境。此时,企业面临爆发财务危机的风险显著增加,这正是财务风险的具体体现;财务评价方法的研究,从最开始国外学者Fitzpatrick提出的单变量分析法,再发展到60年代Altman提出了多指标的Z-Score模型,随后又发展到了七个变量成为了二代模型——ZETA模型。80年代Ohlson提出了Logistic回归模型,采用其评价企业财务风险能得到更为准确的预测数据。Sanjai Bhagat (2008) 运用Logistic回归模型对财务风险进行评价,证明了评价方法的科学性。

国外学者对于财务风险评价方法有着更为突破性的研究成果,故国内学者大多以国外的方法为基础进行创新研究,而现在国内的学者对于财务风险评价方法的研究则更为广泛。

赵辰和南星恒(2016)为了提升财务风险研究的准确性,对BP神经网络的初始参数进行了优化。赵腾和杨世忠(2019)则运用熵权TOPSIS法,深入分析了企业财务风险,并指出营运能力是影响企业财务风险的最关键因素。戚家勇和蔡永斌(2018)采用因子分析法,揭示了房地产企业风险较高的主要原因,包括盈利能力不足、偿债能力欠缺、营运效率低下和成长潜力有限等因素。同样,李素文和陈立文(2011)也采用该法分析了50家上市房地产企业,并给出了风险控制建议。龙胜平和郑立琴(2007)则利用Logistic回归分析方法,构建了财务风险预警模型。而王拉娣(2020)通过EW-TOPSIS-RSR风险评估模型对样本公司进行了财务风险排序和等级划分,发现高风险公司占比较大,这对管理层和投资者具有重要警示作用。这些研究为财务风险防范和管理提供了有益的思路和方法。通过对上述文献的阅读和梳理,发现国内外学者对房地产财务风险的指标选取并不突出,因此提出一种指标筛选方法就显得尤为重要。本文运用LASSO法筛选主要财务指标影响因素。熵权TOPSIS法能够显著削弱不同量纲带来的干扰,并有效减少主观判断产生的偏差,从而确保评估结果的客观性和准确性,且实证研究分析显示其在房地产财务风险评估具有有效性,故本文运用LASSO-熵权TOPSIS法进行模型构建,对公司财务风险状况进行实证分析,可以更有针对性的对房地产公司的财务风险进行风险防范,更好的指导实践。

1 LASSO-熵权TOPSIS模型

本文采用目前较为精准且客观的LASSO-熵权TOPSIS法对案例公司进行财务风险评价研究,最终根据分析结果提出对于信阳地区房地产公司而言比较合理的财务风险防范措施。

1.1 LASSO法

1996年,Robert Tibshirani教授创新性地提出了LASSO(Least Absolute Shrinkage and Selection Operator)回归模型。该模型通过引入一个特殊的惩罚函数,使得模型结构更为精简。这个惩罚函数不仅能够有效减少变量的系数,甚至能够将部分系数缩减至零,从而实现变量的筛选功能。LASSO回归模型不仅继承了子集收缩的优点,其核心功能更在于缩减变量集,尤其在处理具有复共线性的数据时表现尤为出色。虽然这种方法属于有偏估计,但其数学原理清晰,对于数据分析和模型优化具有重要的应用价值。

$$Q_{\beta} = \arg \min \left\{ \frac{1}{2m} \sum_{i=1}^m \|Y - X\beta\|^2 + \lambda \|\beta\|_1 \right\},$$

$$\|\beta\|_1 = \sum_{j=1}^k |\beta_j| \quad (1-1)$$

$$s.t. \|\beta\|_1 \leq s \quad (1-2)$$

其中 $X (m \times n)$ ——自变量矩阵;

$Y (m \times 1)$ ——因变量矩阵;

$\beta (n \times 1)$ ——权重向量;

λ, s ——调整参数;

k ——参数个数;

$\|\beta\|_1$ —— β 的 L1 范数;

Q_{β} ——损失函数。

通过对上式中的 λ, s 参数进行调整,找出压缩参数矩阵 β ,其中 λ 通过交叉验证法选择,该值的选取原则是使得LASSO模型的均方差最小。利用选取好的值,确定模型筛选的变量情况,LASSO法运算可以剔除掉矩阵中标准化为0的变量,保留剩余变量从而达到筛选评价指标的目的。

1.2 熵权TOPSIS法

TOPSIS法,全称逼近于理想解的排序方法(Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution),又被称为理想解法,是一种用于对被评估对象指标进行综合评价的有效方法。其核心在于通过计算被评估对象指标值与正负理想解之间的相对距离,进而对这些距离进行排序。TOPSIS法的显著优势在于能够充分利用原始数据信息的价值,从多个方案中精确识别出最优和最劣方案,并对各个评价对象的优劣次序进行重要程度排序。这一方法在实际应用中展现了高度的实用性和有效性,对于决策制定和方案选择具有重要的指导意义。TOPSIS法在应用时,通常假设所有指标的权重是相等的,或者依赖于主观判断进行赋权。然而,熵权法则通过客观的方式,基于信息差异来确定权重。这种方法通过量化信息的不确定性,使评价结果更为精确和客观,有效减少了主观因素对决策过程的影响。因此,为了更全面地进行财务风险评价研究,我们结合了熵权法与TOPSIS法,以充分利用两者的优势,提高评价的准确性和客观性。构建模型步骤如下:

步骤1 构建决策矩阵 $X (m \times n)$ 。以自变量矩阵为基础构建决策矩阵,表达式如下:

$$X_{ij} = \begin{bmatrix} x_{11} & x_{12} & \dots & x_{1n} \\ x_{21} & x_{22} & \dots & x_{2n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ x_{m1} & x_{m2} & \dots & x_{mn} \end{bmatrix}_{m \times n} \quad (1-3)$$

式中 $X_{ij(m \times n)}$ ——决策矩阵;

x_{ij} ——决策矩阵 X 中第 i 行第 j 列的元素。

步骤2 数据标准化。为了克服数据间显著的量纲和数量级差异,需要对决策矩阵实施标准化处理,计算公式如下:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{m} \sum_{i=1}^m (x_i - \mu)^2} \quad (1-4)$$

$$Z_{(ij)} = \frac{x_i - \mu}{\sigma} \quad (1-5)$$

式中 $Z_{ij} (m \times n)$ ——标准化后的决策矩阵;

μ ——第 i 行平均值;

σ ——第 i 行方差。

步骤3利用熵权法计算权重。

$$E_j = -\frac{1}{\ln(n)} \sum_{i=1}^m z_{ij} \ln(z_{ij}), i=1,2,\dots,m, j=1,2,\dots,n \quad (1-6)$$

$$\omega_j = \frac{1 - E_j}{m - \sum_{i=1}^m E_j}, i=1,2,\dots,m, j=1,2,\dots,n \quad (1-7)$$

式中 E_j ——信息熵;

ω_j ——指标权重。

步骤4根据熵权法赋权后的数据, 构建加权决策矩阵。

$$Y = (y_{ij})_{m \times n}, i=1,2,\dots,m, j=1,2,\dots,n,$$

$$y_{ij} = \omega_j \cdot z_{ij}, i=1,2,\dots,m, j=1,2,\dots,n \quad (1-8)$$

式中 Y ——加权决策矩阵。

步骤5 根据加权决策矩阵 Y 确定正理想解和负理想解。

$$P^+ = \{P_1^+, P_2^+, \dots, P_n^+\} = \{[\max_{1 \leq i \leq m} (y_{ij}) | j \in P^+], [\min_{1 \leq i \leq m} (y_{ij}) | j \in P^-]\} \quad (1-9)$$

$$P^- = \{P_1^-, P_2^-, \dots, P_n^-\} = \{[\min_{1 \leq i \leq m} (y_{ij}) | j \in P^-], [\max_{1 \leq i \leq m} (y_{ij}) | j \in P^+]\} \quad (1-10)$$

式中 P^\pm ——正负理想解。

步骤6 计算各评价数值与理想解的欧式距离。

$$O_i^+ = \sqrt{\sum_{j=1}^n (y_{ij} - P_j^+)^2}, i=1,2,\dots,m, j=1,2,\dots,n \quad (1-11)$$

$$O_i^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (y_{ij} - P_j^-)^2}, i=1,2,\dots,m, j=1,2,\dots,n \quad (1-12)$$

式中 O^\pm ——各评价数值与理想解的欧式距离。

步骤7 计算各评价数值与理想解的相对贴进度。

$$O_i = \frac{O_i^-}{O_i^- + O_i^+}, 0 \leq O_i \leq 1, i=1,2,\dots,m \quad (1-13)$$

式中 O_i ——相对贴进度。

步骤8比较各指标的 O_i 值并进行排序, O_i 值越大, 表明第 i 个评价指标的重要程度越高, 反之越低。

表2-1 财务风险评价指标体系

目标层	一级指标	二级指标	正负向	指标计算公式
财务风险评价指标	偿债能力	调整后流动比率 (X_1)	+	流动资产/(流动负债-合同负债)
		调整后速动比率 (X_2)	+	(流动资产-存货)/(流动负债-合同负债)
		调整后资产负债率 (X_3)	-	(总负债-合同负债)/(总资产-合同负债)
		调整后现金比率 (X_4)	+	(货币资金+有价证券)/(流动负债-合同负债)
	盈利能力	销售毛利率 (X_5)	+	(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入
		净资产收益率 (X_6)	+	净利润/平均资产总额
		总资产报酬率 (X_7)	+	(利润总额+利息支出)/资产平均总额
	营运能力	存货周转率 (X_8)	+	营业成本/存货平均占用额
		总资产周转率 (X_9)	+	主营业务收入/平均资产总额
		流动资产周转率 (X_{10})	+	主营业务收入/平均流动资产
	成长能力	总资产增长率 (X_{11})	+	(期末总资产-期初总资产)/期初总资产
		主营业务收入增长率 (X_{12})	+	(本期主营业务收入/去年同期主营业务收入)-1
		营业利润增长率 (X_{13})	+	(本年营业利润-上年营业利润)/上年营业利润
		净利润增长率 (X_{14})	+	(本年净利润-上年净利润)/上年净利润
	现金流能力	销售增长率 (X_{15})	+	(本年末合同负债-上年末合同负债)/上年末合同负债
		净利润现金净含量 (X_{16})	+	经营活动现金流量净额/净利润
现金流量负债比 (X_{17})		+	经营活动现金流量净额/流动负债	
		营业利润现金净含量 (X_{18})	+	经营活动现金流量净额/主营业务利润

2 构建影响因素指标体系

2.1 影响因素的识别与选取

构建一套科学合理的评价指标体系,对于深入分析企业财务风险至关重要。在指标选取过程中,需要综合考虑数据的整合性、一致性以及获取难度,同时借鉴现有文献及评价体系。本文围绕房地产企业财务风险的关键维度展开讨论,从盈利能力、偿债能力、营运能力、成长能力以及现金流能力这五大核心能力出发,选定这些能力作为一级指标。这一指标体系的构建,旨在全面反映房地产企业的财务风险状况,为后续的风险评估和防范提供有力的支持。具体指标体系如表2-1所示:

2.2 关键影响因素的筛选

如表2-1所构建的财务风险评价指标体系为基础,结合LASSO法对评价指标进行筛选。依据式(1-1)和式(1-2)计算出LASSO系数,如表2-2所示。

表2-2 LASSO系数表

影响因素	标准化系数	非标准化系数	R ²
截距	0	0	1
X_1	-0.281	-0.697	
X_2	-0.508	-0.37	
X_3	-0.432	-0.229	
X_4	0.299	0.24	
X_5	0.191	0.031	
X_6	0	0	
X_7	0	0.17	
X_8	0	0	
X_9	-0.08	-0.17	
X_{10}	-0.002	0	
X_{11}	0.253	0.018	
X_{12}	-0.277	-0.273	
X_{13}	-1.002	-1.4	
X_{14}	0	0.517	
X_{15}	0	0	
X_{16}	0.478	0.402	
X_{17}	0	0	
X_{18}	0	0	

如表2-2所示为财务风险评价指标在LASSO回归下的标准化与非标准化系数,根据回归结果显示,标准化系数为0即代表这个变量被剔除,其中包括:净资产收益率 X_6 、总资产报酬率 X_7 、存货周转率 X_8 、净利润增长率 X_{14} 、销售增长率 X_{15} 、现金流量负债比 X_{17} 、营业利润现金净含量 X_{18} 。经过筛选,保留了以下指标:流动比率 X_1 、速动比率 X_2 、资产负债率 X_3 、现金比率 X_4 、销售毛利率 X_5 、总资产周转率 X_9 、流动资产周转率 X_{10} 、总资产增长率 X_{11} 、主营业务收入增长率 X_{12} 、营业利润增长率 X_{13} 以及净利润现金净含量 X_{16} 。这些指标被确定为影响财务风险的主要因

素。基于这一结果,可以构建财务风险关键影响因素指标体系,从而更精准地评估和分析企业的财务风险状况。这一指标体系的建立,对于企业的风险管理和决策制定具有重要意义,指标体系如表2-3所示。

表2-3 财务风险关键影响因素指标体系

目标层	一级指标	二级指标	正负向
财务风险评价指标	偿债能力	流动比率(X_1)	+
		速动比率(X_2)	+
		资产负债率(X_3)	-
		现金比率(X_4)	+
	盈利能力	销售毛利率(X_5)	+
	营运能力	总资产周转率(X_9)	+
		流动资产周转率(X_{10})	+
	成长能力	总资产增长率(X_{11})	+
		主营业务收入增长率(X_{12})	+
		营业利润增长率(X_{13})	+
现金流能力	净利润现金净含量(X_{16})	+	

3 实证分析

3.1 案例背景介绍

JY集团是一家总部位于河南的多元化集团企业,业务涵盖地产、新生活、教育及投资等多个领域,具体包括房地产开发、物业管理、酒店运营、商业及文旅等多个板块。作为河南本土的民营佼佼者,JY集团早在2008年就成功登陆港交所,并凭借卓越的实力荣获中国房地产开发企业的一级资质。集团始终坚守“根植中原,造福百姓”的核心理念,积极投身中原地区的城市化进程,为社会的全面发展贡献力量。截至2019年,JY集团的房地产业务已覆盖河南22个县级以上城市,信阳地产公司正是其“省域化发展战略”中不可或缺的一环。通过不断扩展业务版图,JY集团持续为中原地区的经济和社会进步贡献着自己的力量。

JY集团信阳地产公司是JY地产集团在信阳地区开发建设的房地产项目。截止目前,JY集团在信阳市区及县级地区开发建设房地产项目十余个,均为该地区在建在售项目,合理选取地产公司的年度报表数据对其进行财务风险分析,该样本数据均为JY集团信阳地产公司下全资建设子公司项目,具有一定研究意义。

3.2 模型应用

以表2-3的财务风险关键影响因素指标体系为基础,结合式(2-4)、式(2-5),可以得出标准化矩阵,如表3-1所示。

根据表3-1,结合式(2-6)、式(2-7)对标准化矩阵求信息熵

E_j 和熵权值 ω_j , 结果如表3-2所示。

表 3-1 风险评价指标标准化矩阵

	项目 1	项目 2	项目 3	项目 4	项目 5	项目 6	项目 7	项目 8	项目 9	项目 10
X_1	1.8111	-0.0926	-0.9864	1.4758	-0.9383	0.9972	-0.0198	-0.7139	-0.7780	-0.7551
X_2	2.3919	0.9074	-0.6187	0.2333	0.4825	-0.2474	-0.8907	-0.3605	-0.9358	-0.9619
X_3	0.4464	-2.0881	-0.1982	1.1722	-0.3042	-1.4273	1.1194	0.2445	0.3615	0.6737
X_4	-0.3577	0.3850	-0.8783	-0.9435	-0.9584	-0.6463	0.3714	1.9702	-0.5073	1.5649
X_5	0.9812	0.0492	-0.8931	0.0022	-1.9603	1.1687	-0.7090	-0.6613	1.1593	0.8630
X_6	-0.4820	-0.3350	2.9702	-0.3268	-0.2388	-0.0368	-0.2171	-0.4175	-0.3420	-0.5742
X_{10}	-0.4812	-0.3320	2.9695	-0.3246	-0.2429	-0.0324	-0.2144	-0.4199	-0.3445	-0.5777
X_{11}	-0.3370	-0.3095	-0.9204	-0.2233	2.8296	-0.2516	-0.3323	0.3958	-0.1140	-0.7373
X_{12}	-0.4382	-0.4493	-0.4431	-0.3465	-0.4556	-0.3645	-0.3680	2.9400	-0.3267	0.2520
X_{13}	-2.2573	-0.1220	-0.8457	1.0820	-0.2212	0.7256	0.7430	-0.5066	1.2653	0.1369
X_{16}	-0.0130	0.0239	-0.1260	-0.1296	-0.1596	0.4845	-0.3739	-2.0318	2.3320	-0.0066

表 3-3 加权决策矩阵

	项目 1	项目 2	项目 3	项目 4	项目 5	项目 6	项目 7	项目 8	项目 9	项目 10
X_1	0.1592	-0.0081	-0.0867	0.1298	-0.0825	0.0877	-0.0017	-0.0628	-0.0684	-0.0664
X_2	0.2099	0.0796	-0.0543	0.0205	0.0423	-0.0217	-0.0781	-0.0316	-0.0821	-0.0844
X_3	0.0281	-0.1316	-0.0125	0.0739	-0.0192	-0.0899	0.0705	0.0154	0.0228	0.0425
X_4	-0.0329	0.0354	-0.0807	-0.0867	-0.0880	-0.0594	0.0341	0.1810	-0.0466	0.1438
X_5	0.0282	0.0014	-0.0257	0.0001	-0.0564	0.0336	-0.0204	-0.0190	0.0334	0.0248
X_6	-0.0697	-0.0484	0.4295	-0.0473	-0.0345	-0.0053	-0.0314	-0.0604	-0.0495	-0.0830
X_{10}	-0.0689	-0.0475	0.4252	-0.0465	-0.0348	-0.0046	-0.0307	-0.0601	-0.0493	-0.0827
X_{11}	-0.0249	-0.0229	-0.0680	-0.0165	0.2091	-0.0186	-0.0246	0.0292	-0.0084	-0.0545
X_{12}	-0.1008	-0.1033	-0.1019	-0.0797	-0.1048	-0.0838	-0.0846	0.6760	-0.0751	0.0579
X_{13}	-0.0535	-0.0029	-0.0201	0.0257	-0.0052	0.0172	0.0176	-0.0120	0.0300	0.0032
X_{16}	-0.0003	0.0006	-0.0032	-0.0033	-0.0040	0.0123	-0.0095	-0.0515	0.0591	-0.0002

熵值法的权重计算结果显示, X_1 的权重为8.793%、 X_2 的权重为8.774%、 X_3 的权重为6.301%、 X_4 的权重为9.186%、 X_5 的权重为2.879%、 X_6 的权重为14.46%、 X_{10} 的权重为14.319%、 X_{11} 的权重为7.389%、 X_{12} 的权重为22.993%、 X_{13} 的权重为2.371%、 X_{16} 的权重为2.534%,其中指标权重最大值为 X_{12} ,最小值为 X_{13} 。计算出权重以后依据式(2-8)计算加权决策矩阵,如表3-3所示。

由此按照式(2-9)~式(2-12)计算出正负理想解 P^+ 和 P^- 以及欧式距离 O^+ 和 O^- ,结果汇总见表3-4、表3-5。

3.3 结果解释

结果显示:主营业务收入增长率 X_{12} 、资产负债率 X_3 、现金比率 X_4 、净利润现金净含量 X_{11} ,排名为第一至第四,表明其对JY集团信阳地产公司财务风险影响程度较大,其中影响程度最大的是体现成

长能力的主营业务收入增长率,再者为体现偿债能力的资产负债率和现金比率,紧接着是体现现金流能力的净利润现金净含量,此结果能直观表明企业的成长能力存在很大的财务风险,同样债务危机导致的偿债风险以及现金流保障问题也必须引起重视;其次,流动比率 X_1 、总资产周转率 X_6 、流动资产周转率 X_{10} 、销售毛利率 X_5 排名为第五至第八,表明其对JY集团信阳地产公司财务风险影响程度适中,此部分涉及到偿债能力、营运能力及盈利能力,影响面广,未来可能造成的财务风险是不可忽视的,相关因素指标需要引起企业的重视;最后,营业利润增长率 X_{13} 、总资产增长率 X_{11} 、速动比率 X_2 排名为第九至第十一,表明其对JY集团信阳地产公司财务风险影响程度相对较低,在对信阳地区房地产企业财务风险评价研究的时候可以适当的减少该指标的关注度。

表3-2 各指标的信息熵值和熵权值

	信息熵值 E_j	信息效用值 D	权重 ω_j
X_1	0.767	0.233	8.793
X_2	0.768	0.232	8.774
X_3	0.833	0.167	6.301
X_4	0.757	0.243	9.186
X_5	0.924	0.076	2.879
X_6	0.617	0.383	14.460
X_{10}	0.621	0.379	14.319
X_{11}	0.804	0.196	7.389
X_{12}	0.391	0.609	22.993
X_{13}	0.937	0.063	2.371
X_{16}	0.933	0.067	2.534

表3-4 财务风险指标的正负理想解

	P^+	P^-
项目 1	0.99967828	0.00032172
项目 2	0.99952693	0.00047307
项目 3	0.99981188	0.00018812
项目 4	0.99953841	0.00046159
项目 5	0.99968157	0.00031843
项目 6	0.99943761	0.00056239
项目 7	0.99935628	0.00064372
项目 8	0.99986468	0.00013532
项目 9	0.99929277	0.00070723
项目 10	0.99956208	0.00043792

4 结论与建议

以JY集团信阳房地产公司10家在售项目数据为样本,选取18个财务指标,涵盖偿债能力、盈利能力、营运能力、成长能力及现金流能力,运用LASSO-熵权TOPSIS法对最终的财务指标进行重要程度排序,由最后的结果可以看出对JY集团信阳房地产公司财务风险影响因素最大的前四个指标分别为企业的成长能力、偿债能力和现金流能力,其中偿债能力占据比例为二分之一。根据研究结果得出结论如下:(1)企业整体偿债能力较弱。企业急需调整企业资本结构,积极应对债务风险;(2)企业成长能力较弱,从企业成长能力风险可以整体看出企业在两年内的发展是退步的,这与企业自身的发展规划以及行业形势有很大关系;(3)企业现金流短缺,资金管理能力较弱。现金流是企业发展和生存的命脉,良好的现金流能力能够更好的维持企业的运营,房地产行业现金流断裂势必会造成公司及其上下游单位日常周转困难,对于公司及整个地区的经济发展都是不利的。

表3-5 财务风险指标与理想解的欧氏距离和相对贴近度

	O^+	O^-	O_i	综合得分指数	排序
X_1	0.80917503	0.47040765	0.36762583	0.36762583	5
X_2	0.81663324	0.41609963	0.33754241	0.33754241	11
X_3	0.71662756	0.45064691	0.38606765	0.38606765	2
X_4	0.74357118	0.45774077	0.38103406	0.38103406	3
X_5	0.71571303	0.41036569	0.36442007	0.36442007	8
X_6	0.78709321	0.45296464	0.36527702	0.36527702	6
X_{10}	0.78580231	0.45074889	0.36452101	0.36452101	7
X_{11}	0.75060022	0.39896251	0.34705588	0.34705588	10
X_{12}	0.79897638	0.52998603	0.39879685	0.39879685	1
X_{13}	0.71442862	0.40619122	0.36247013	0.36247013	9
X_{16}	0.72213842	0.42577630	0.37091283	0.37091283	4

根据上述研究发现,较低的偿债能力、成长能力及现金流能力是影响JY集团信阳房地产公司风险较高的主要因素,针对以上提出如下措施及建议:第一,集团内部公司合理优化资本结构,实现资金的供求均衡,找到更加优化的资本结构配比;第二,结合当地政府对于房企发展的政策实施,抓住机会多渠道多元化融资;第三,集团内部需及时做好发展战略的调整,建立财务风险控制系统,提高风险意识;第四,加强对资金的使用管理,加强资金的集中管理,避免资金分散,提高资金的管理效率。总之,对于企业较低的偿债能力、成长能力及现金流能力,需要从多个方面入手,综合施策,提升企业整体竞争力。同时保持对市场、政策等外部因素的敏锐洞察,及时调整战略和业务模式,确保企业稳健发展。

【参考文献】

- [1]赵辰,南星恒.基于MEA-BP神经网络的财务危机预警研究[J].财会通讯,2016,(01):43-46.
- [2]赵腾,杨世忠.熵权TOPSIS法在企业财务风险评价中的应用——以酒鬼酒公司为例[J].财会月刊,2019,(3):9-16.
- [3]戚家勇,蔡永斌.房地产上市公司财务风险评价研究[J].财会通讯,2018,(26):114-118.
- [4]李素红,陈立文.基于因子分析法的房地产上市公司财务风险评价[J].河北工业大学学报,2011,(12):101-106.

作者简介:

王欣(1964-),女,汉族,吉林省吉林市人,教授,博士,东北电力大学,从事新能源消费与产业绿色化,财务会计理论与应用、电力企业技术经济,产学研协同创新等研究。