

# 财务风险防控导向下的房地产企业内部控制体系建设分析

柳叶飞

(河北企丰项目管理有限公司,河北 石家庄 050000)

**摘要:**依照经济发展的需求,政府部门适当加大了对经济发展的宏观调控力度,供给侧结构性改革不断深化,房地产企业面临着越巨大的财务风险问题,想要实现自身的稳定健康发展,需要立足财务风险防控导向,构建起完善的内部控制体系,为内部控制工作的贯彻落实提供良好支撑。本文就财务风险防控导向下的房地产企业内部控制体系建设进行了分析和研究,希望能够为房地产企业的运营管理提供参考。

**关键词:**财务风险防控;房地产企业;内部控制;体系建设

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.31.103

前言:伴随着经济市场的快速发展,我国的房地产企业迎来了良好的发展机遇,不过在发展中也暴露出不少问题,如财务管理重视不足、内部控制体系不规范等,这些问题的存在严重影响了企业的发展和运用。对此,房地产企业应该从财务风险防控的角度,做好内部控制体系的建设和完善,提升财务风险防控的效果,以此来实现自身的长远稳定发展。

## 1 房地产企业财务风险的类型和特点

### 1.1 风险类型

对于房地产企业而言,在经营管理中遇到的财务风险主要有两类,分别是资金风险和融资风险。一方面,房地产企业在进行房地产项目开发建设的过程中,需要投入大量的资金,而在对资金进行使用的过程中,如果没有能够做好成本管控,或者出现了营销工作不良的情况,则可能引发相应的资金风险。房地产企业的运营流程包括了融资、建设、营销等环节,必须确保所有环节工作的有效落实,才能实现对于资金的合理使用,实现企业的正常运营。若企业在运营和发展的过程中,出现了资金风险问题,则很容易导致企业资金链的断裂,影响企业的发展;另一方面,房地产项目本身的建设规模大,建设周期长,对于资金的需求较大,需要房地产企业借助融资的方式来获取资金,融资的渠道多种多样,如银行贷款、发行债券等,而如果融资规模不足,或者融资途径的选择不当,可能会引发相应的融资风险,影响房地产企业融资的正常进行,阻碍房地产项目的开发建设<sup>[1]</sup>。

### 1.2 风险特点

房地产企业财务风险具备几个显著特点,首先是客观性,市场经济环境下,房地产企业在实施经营管理活动的过程中,必然会遇到财务风险问题,这也使得财务风险具备客观性的特征,如果企业不能有效地防范和应对财务风险,则会导致自身经济利润的下降。对此,房地产企业需要借助有效的财务风险管理,将风险控制在可以接受的范围内;其次是不确定性,风险本身具有客观存在性,不过在具体环节是否存在有风险,又或者风险发生的程度如何都是不确定的,这也使得财务风险据别了可控性的,在明确财务风险成因的情况下,可以通过具体可行的防控措施来降低风险;然后是盈利性和损失性,房地产企业经营中,风险和回报成正比,利润越高,风险越大。对此,房地产企业需要采取有效的风险防控措施,降低风险发生的几率,对风险的影响范围进行控制,以此来实现自身的稳定发

展<sup>[2]</sup>。

## 2 财务风险导向下的房地产企业内部控制体系建设

### 2.1 强化融资活动

房地产企业在实施内部控制体系建设的过程中,需要做好融资活动的严格管控,立足自身的实际情况以及财务风险防控,确定好融资的渠道和规模。在针对融资活动进行管理的过程中,应该处理好几个关键问题:一是融资活动实施前,企业应该安排专业技术人员,做好融资方案的分析和论证,切实保证融资方案的合理性。如果房地产企业采用的是银行贷款的方式进行融资,则需要做好筹资成本、利率风险和偿债能力等的分析;如果采用的是股票融资的方式,需要加强公司股权问题、政策问题以及市场问题的分析。在制定重大融资方案的过程中,必须做好可行性论证以及风险评估,由董事会或者股东大会依照论证评估的结果来进行最终决策,履行相应的审批流程;二是在通过融资的方式获取足够的资金后,需要加强资金管理,避免出现资金滥用的问题<sup>[3]</sup>。如果需要对资金的使用情况进行调整,必须严格依照相关规定的要求和规范化的流程进行,而在资金使用过程中,需要及时对本金和利息进行支付,确保企业能够始终保持良好的信用;三是房地产应该构建起完善的信息沟通平台,强化部门之间以及岗位之间的沟通交流,构建起风险协同防控体系,确保企业管理层能够及时获取有效的数据信息,对融资方案进行高效决策,推动各项工作的顺利实施。

### 2.2 完善内控环境

完善的内部控制环境对于房地产企业的运营管理有着不容忽视的作用,从财务风险防控的角度,房地产企业在实施内部控制体系建设的过程中,需要对内部控制环境进行完善。在内控环境建设的过程中,一是应该推动内部控制机制的建设,立足房地产企业的实际情况,确保内控机制的贯彻落实,在企业内部营造出健康的工作环境,提高房地产企业的经营管理水平,增强企业的市场竞争力;二是借助有效的宣传方式,使得企业工作人员能够形成对于内控体系的合理认知,确保其可以积极参与到内控体系建设中,也可以借助相应的会议和教育,提高企业员工的内控意识<sup>[4]</sup>;三是企业领导及管理人员应该将自身的领导作用充分发挥出来,做好内部控制工作的合理规划,加强对于各个环节的监督管理,确保全体员工都能够真正重视内部控制工作,保持良好的工作态度,将自身的专业能力充分发挥出来,这样才能为房地产企业创造出更大的效益。

### 2.3 做好资金周转

基于财务风险导向,房地产企业在构建内部控制体系的过程中,应该切实做好资金周转管理工作,在保障资金安全的前提下,促进资金周转效率的提高,这样能够在很大程度上规避资金风险。而在实施资金周转管理的过程中,想要确保预期管理目标的顺利实现,需要做好几个方面的工作:一是应该将不相容岗位分离,明确岗位的职责与权限,要求不同岗位可以相互监督,形成彼此制约的关系<sup>[6]</sup>。应该完善相应的岗位制衡机制,将机制有效地落实到各项工作中,做好房地产企业资金流动情况的监督管理,优化资金分配情况;二是应该重视预算管理,因为资金预算的编制和执行会对资金的使用产生直接影响,而这同时也是房地产企业建设内部控制体系的关键环节。在实施预算管理的过程中,房地产企业需要结合自身的实际情况,对预算的内容和指标进行明确,配合相应的预算编制、预算执行和预算审核,保证预算管理工作的效果,同时也需要对预算编制情况和实施情况进行对比分析,将预算方案的执行情况作为资金分配的参考依据;三是在针对内部控制体系进行建设的过程中,应该高度重视会计控制,将计算机技术、互联网技术等引入到会计工作中,提高会计信息的质量以及会计工作的效率,做好会计信息的分析与管控<sup>[6]</sup>。

### 2.4 设置管理机制

房地产企业本身的特点使得其在发展中会面临各种各样的财务风险,在投资环节和项目建设环节同样会面临相应的风险因素,例如,投资决策是房地产项目建设的重要前提,从防范投资风险的角度,应该立足市场发展情况,做好相应的市场分析工作,准确把握客户需求,对房地产市场的发展趋势进行预测,经由企业内部讨论来对房地产项目的收益进行分析,通过这样的方式,能够有效降低投资风险,为企业带来更大的收益。成本预算应该放在企业项目投资决策制定前,能够帮助企业对项目的融资额度进行确定。房地产企业在实施成本管理的过程中,可以采用限额的方式,减少企业投资风险。另外,企业在完成项目风险评估后,需要在项目实施阶段做好施工成本控制,采取有效的风险识别管理工作,对风险管理体系进行完善,推动风险预警组织架构的优化,将风险控制在企业能够接受的范围内。

### 2.5 重视人员培训

房地产企业应该做好内部财务管理人员的教育和培训工作,促进财务管理人员业务能力和道德修养的提高。应该定期面向财务会计开展技能培训,要求其在实施业务操作的过程中,能够严格依照国家相关法律法规的要求进行<sup>[7]</sup>,避免出现舞弊或者弄虚作假的行为,推动财务核算及预算工作的透明化,加强监督管控,以此来保障企业资金安全。另外,房地产企业需要建立起相应的内部监督审查机制,针对内部员工的责任意识以及内控制度的落实情况进行检查,及时发现存在的问题并对其进行处理,推动内控制度的科学化和动态化。应该做好信息披露工作,进一步提高企业内部各类资金使用的透明度,避免出现权力滥用和资金挪用的问题。

### 2.6 优化信息沟通

房地产企业需要保证信息的及时传递,了解国家最新的政策导向,找出有利于企业发展的信息,紧跟时代发展步伐。终端销售人员需要做好数据的更新,把握好最佳的销售时机。例如,在进行楼盘销售时,可以通过宣传的方式来烘托氛围,传递信息,吸引周边人群的

关注。应该明确,房地产企业进行房地产项目开发的最终目的,是销售房产,只有在将房产卖出的情况下,才能实现资金的有效回笼,而想要实现这一目标,需要对信息沟通机制进行优化,确保信息的高效传递<sup>[8]</sup>。

### 结束语

总而言之,房地产企业需要建立起完善的内部控制体系,切实做好内部管理工作,从财务风险防控的导向着手,构建内部控制体系,提升财务风险管理和防范意识,减少财务风险的同时,实现企业经济效益的提高,更好地适应市场发展的要求,实现自身的健康发展。

### 参考文献

- [1]张佩佩.基于财务风险导向的房地产企业内部控制探讨[J].财富生活,2021,(04):54-55.
- [2]杨静.财务视角下房地产公司内控建设[J].管理观察,2020,(05):182-184.
- [3]曹金萍.浅析房地产企业会计内部控制的有效策略分析[J].新商务周刊,2020,(005):83-84.
- [4]韩冬梅.房地产企业财务风险内部控制研究[J].中国集体经济,2020,(14):140-141.
- [5]金丽芳.完善房地产企业财务风险内控制度措施的探究[J].商讯,2020,(03):47-49.
- [6]韩金涛.房地产企业财务内部控制优化策略研究[J].财经界,2020,(015):175-176.
- [7]姚雪莹.基于财务风险防范的企业内控体系构建[J].企业改革与管理,2020,(20):114-115.
- [8]缪英.以财务管理视角为基础的房地产公司内部控制研究[J].商讯,2020,(35):48-49.