

房地产企业内部控制及风险防范问题研究

李海荣

(西安天朗地产集团有限公司,陕西 西安 710065)

摘要:伴随着经济全球化的进程,房地产行业的竞争环境与经营范围也发生了越来越大的改变,国内外竞争对手也相继展开激烈竞争。房地产公司为在激烈的市场变动中获得有利地位,管理者开始将关注点转移到对内部控制上,通过有效的内部控制活动,达到降低企业风险的目标,从而提高对外竞争水平。本篇研究对财务风险的类别进行简要概述,并根据当下我国房地产企业存在的内部控制问题展开分析与讨论,根据实际情况产生的原因提出合理化建议,为我国房地产企业加强内部控制提供相关经验学习。

关键词:房地产企业;内部控制;风险防范

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.24.111

1 引言

房地产这一行业在我国经济发展中占据关键性地位,通过改革开放以来的持续发展,经历了前期的起步阶段发展、中期的迅速发展和最后的自然淘汰等过程,行业的竞争也越来越激烈。在行业内的所有企业当中,保障企业稳定运营的前提下获得更为明显的竞争优势是业内需要思考的问题,没有持续的进步最终都将会被取代。但我国房地产企业大都缺乏强烈的风险意识,存在内部控制的不同问题,这会影响到企业各种经营活动的展开。房地产公司应该在保证运营活动健康运行的前提下,不断加强风险控制能力,才能保证企业持续健康发展。

2 房地产企业内部控制及风险防范的相关内容

2.1 内部控制及风险防范的概述

内部控制是一家公司组织对公司将产生的或潜在的风险有利把控的重要方式,其对企业日常运营活动提出了相应要求,即构建出符合外部市场且符合公司内部实际的风险管理体系,能够保证公司内部控制相关要求,促进企业长远发展。企业内部控制应该包括建立起符合公司的控制制度并有效执行,这一工作是内部所有部门和人员去参与的活动,这样才可以共同应对企业可能产生的风险,并合力解决,为规避风险与应对风险提供保障。

2.2 内部控制及风险防范的作用

对内部控制及风险进行防范可以使房地产企业正确面对并处理外部风险。因为这一行业在运营中受本身行业特点的影响,其生产和经营活动具有很大的不确定性和不稳定性,房地产企业要在多变和不可控的外部条件下生存和发展,就需要公司稳定内部可控因素,加强对内部的控制与管理,优化管理结构,以此来降低财务风险并

提升风险处理能力。

3 房地产企业内部风险控制的类型

3.1 投资风险

房地产企业的日常业务是将资金进行投资,并开发相应的楼盘,这是该类企业的主要营业方式,可是由于该行业的特殊性,企业存在资金回收周期长等特点,会加大企业运营的投资风险性。目前有很多房地产公司在前期投资的时候没有对对应投资活动进行风险评估,这样会使整个投资活动从开始立项到后期执行都存在盲目随大流的风险。此外,房地产市场的总需求情况、投资的规模大小等相关要素的变动也会对投资收益产生影响。假如房地产企业对相关信息不能正确分析对待,那势必会影响公司投资活动的正确及合理性,企业的风险加大,日后运行的不利影响也会加剧。

3.2 融资风险

目前很多房地产公司在获取资金的方式上主要是通过向银行借贷,而房地产公司一般所需借贷的资金较多,但银行的贷款往往会受到相关部门的政策方针影响,单一的融资方式会加剧企业的融资风险。一方面,如果贷款银行可以迅速放款且额度大、利率低,那么企业的融资风险就较低,可另一方面,银行可放贷金额较少,放款条件限制较多而且利率高,那么房地产企业不仅融资风险低,还会加剧企业的运行风险。而且如果房地产行业对客户进行相应的买房限制,那么企业总的需求量将会急剧下降,前期投资的资金就很难在短期内得到收回,企业的发展因为资金链的问题将会受到限制。房地产行业是资金密集型的行业,如果一旦融资失败那么其正常的生产运营必将受到限制。资金链的断裂将会产生连环效应,最终阻碍企业发展。

3.3 成本控制风险

房地产企业的一个项目一般周期较长,从项目的开发到最终开售回笼前期投入资金涉及到多方面问题,在这样一个周期很长的过程中有许多环节和利益相关方,房地产企业如果想要加强对成本控制的能力,就需要从项目的开始阶段着手成本风险的控制活动,每一个环节的前期预算和项目设立都应该慎重为之,这样对于成本的控制工作才可以稳步进行。

3.4 内部控制不够到位

一般意义上的内部控制概念就是房地产公司通过加强对企业内部的管理,将可能产生的风险进行合理降低的管理工作。可目前房地产公司中有个别企业内部控制机制并不科学,相关制度也不够完善,从而使企业内部控制形如摆设,并未起到内部控制的真正作用。有一些房地产公司的内部监督机制有待进一步完善,内部监管制度不符合实际,这就使在企业生产运行过程中能解决的漏洞及问题并未及时发现并解决,风险也随之提高。还有部分房地产公司在内部审计上制度建设也不完善,甚至并没有建立相关审计部门,审计工作不能独立且经常受到管理者的影响,审计无法独立进行便会影响其工作的客观真实性,其真实的审计意义就没有办法实现。

4 房地产企业内部控制及风险防范中的问题

4.1 内部控制环境有待升

伴随着我国经济体制的深化改革,越来越多的房地产公司都在这样的改革中获得福利,可仍有一些公司的经营思想并没有得到本质的改变,仅仅追求可见的短期效益,且缺少宏观有效的内部控制思维,这将会使这类企业发展的致命问题所在。因为内部控制工作的流程复杂且涉及到的风险大,需要消耗大量的人才和资源,而且在短时间内并不能看到直接性的经济效益,管理层往往会忽视其重要作用,因此导致内部控制并不能得到实践。另一方面,我国现有的房地产公司大多没有建立起一个科学完整的内部控制制度,从企业的内部控制制度到内部控制职员,都没有配套的培养建设,完整有效的内控体系便不复存在了。

4.2 风险防范体系不够健全

房地产这一行业存在的风险控制问题主要包含以下几个部分。一方面,对于公司应该投入的项目并没有进行前期的风险预估,在进行一个投资活动时仅仅通过之前的投资经验去比对,并未进行完善的考察和研究,对其中可能存在的风险没有进行关注,导致购入土地之后才发现其本身存在问题,可已经无法弥补,也就只能以追加投资来弥补本次投资过程中产生的失误。其次,在所有的项

目设立及产品设计上,依旧从原始经验出发,很大程度上没有符合多变的消费者市场,产品滞压导致资金短期内收回缓慢,阻碍公司再投资活动进程。

4.3 内部控制缺乏有效监督

公司的内部控制管理是监督非营利组织内部风险管理的运营单位。一些内部控制系统没有人员值守或控制,内部控制单位不执行相关工作。而且内控部门不独立于董事会,受管理层控制,无法对内控体系进行客观分析,因此,对重大事件、费用和转移的内部核查只是进行程序化执行。在一些公司,内部审计的功能仅限于财务层面,通常监控和评价的不是审计的内容,而是内部控制制度和各部门的工作,这样一来并没有发挥出内部审计应有的作用和功能,内部审计的存在如同虚设,对企业内部控制水平的提升并没有任何作用。

4.4 缺乏内部风险控制专业人才

部分房地产公司的企业结构设定不科学、对员工的福利保障不合规、没有内部控制的环境等,都是阻碍企业内部控制的重要原因。公司负责内部控制的管理人员其综合素质并不能跟随持续变动的企业发展情况,在员工就业之后并没有进行继续培训和学习,专业技能不达标必定会阻碍房地产公司的内部控制进步。只有企业不断提升员工的综合素质,才能提升内部控制的执行力度。

5 房地产企业内部控制及风险防范的优化策略

5.1 提升内部控制环境

大多数的房地产公司都具有较长的历史,公司从设立到发展至今,已经更换了至少两代领导层,但企业初步设立时由于当时的历史环境等其他因素影响,创立阶段的领导人并未过分关注公司内部文化建设,因此在管理上并未将企业文化置于一个较高的战略位置。但实际上,良好的企业文化对职工的影响是潜移默化的,企业创造出相应的企业文化,企业文化也将会在很大程度上影响着职工的言行举止,对其员工处事方法、工作态度的影响也是潜移默化的。所以,房地产企业应该重视对企业文化的发展,通过对职工的调查分析,总结出员工对企业的最直观感受和相关建议,从合理的建议中及时给与员工相应的人文关怀,体现房地产企业的温度。另一方面,企业应该不断完善公司的管理结构。企业管理的最终目标都是实现公司利益相关方的利益最大化,在执行上就是对高层管理及相关利益全体的利益进行合理划分并持续运行该规则。公司的高层管理人员在对企业的相关会计信息及公司运行进行管理时,每个职能机构都应该互相配合,一起进步,从而实现最大的效率,但这所有的运行机制都建立在企业一个良好稳定可操作的管理规则之上。在强

化企业内部控制的力度上,应该不断加强事后的控制,同时应该对事前及事情发生时的监测力度持续加强。根据目前房地产企业对于产品涉及与执行的情况来看,往往在事前的成本控制上较为薄弱,因此企业应该在事前对其进行相应关注,如果缺少对运营成本的合理计划,加之过分关注企业的利润多寡,当企业的利润低于预期时,往往会采取降低相关成本的方法,在很多情况下会使交付的产品质量低于企业承诺的品质,这样会降低企业的客户信用度。因此为了减少此类事情的产生,应该不断加强内部控制和风险防范的执行力度。

5.2 完善风险防范体系

由于当下市场经济总体发展态势并不景气,每一个行业的发展前景都不十分乐观,房地产行业也是如此。在房地产公司运营过程中,前期获得土地使用权的问题上会受到各种因素的阻碍,产生诸多风险。在外部环境的条件下,需要房地产企业制定切实有效的风险防范体系,从而给企业管理人员的决策提供参考依据。房地产公司如果合理预测相关风险并将风险的产生控制在企业可以解决的范围之内,建设出风险预警与应急解预案,那么将大大降低企业的经营风险性。

5.3 健全内部风险监督制度

第一方面企业应该增强对自身问题的分析,房地产企业对自己的评价与分析十分重要,是评价该企业在规定时间内经营合理性、效率性的重要参考依据,也是公司进行内部控制的重要条件。依照国际相关规则,企业对自己的评价主要包括以下几个部分:企业对正常业务流程控制的力度、管理职能部门与企业内部员工之间一起面对风险的情况等。房地产企业也进行相关的内部自我评价工作,评价的目的是提高公司内部管理的效果,可以通过对职工发放相关问卷调查、走访调研、举办相关会议等。在这些方案中,房地产企业常用的便是会议形式,即处于一线的职工和相关管理人员进行面对面的讨论,双方根据自己工作的特性,展开分析交流,达到对每一个职能层次的人员信息都能全面采集。还可以通过问卷调查的方式,通过匿名的问卷调查分析企业内部基层对规则制度的执行情况,及时反馈相关意见。房地产企业在实践中选择的风险控制途径都取得了较好的回应,这表明房地产企业可以进行内部自我评价的方式来直接解决内部控制中产生的问题。

5.4 扩大风险控制人才队伍

房地产公司通过从公司外部渠道招聘风险控制员工时,选拔标准不应该仅仅局限于风险控制能力,更应该全方位选拔,综合能力是考验一个人能力水平最可靠的标

准,新入职财务人员更应该具备扎实的财务理论基础。前期的人员招聘到位之后,房地产公司应该对人员进行对应的岗前培训,使其认同公司的文化和价值选择,并明确自身岗位的具体要求和职责。在员工的再培训方面可以定期组织与职能工作相关的业务培训讲座,举办相关的专业技能大赛,这对员工也是一项激励与内部的竞争比拼,促进企业各职能部门业务的开展。首先,房地产公司应该认真处理好与业务相关的培训活动,不断拓宽公司职员的认知范围,培养并吸引更多的高素质水平人才。其次,对内部在职人员应该有持续性的再培训活动,不断提升职业能力和水平,不断强化其风险控制意识,满足企业内部控制制度的人员要求。

6 结束语

在目前越来越多变的竞争环境中,像房地产这种前期投入大且风险高、回收周期长的行业,企业务必对其财务风险进行有效控制,这种控制应该贯穿企业运营的所有环节。因此,强化对企业风险的分析,逐步提高企业应对风险的能力,对房地产企业而言有至关重要的实践价值。

参考文献

- [1]全开良.房地产企业内部控制现状与对策[J].企业改革与管理,2021(7):14-15.
- [2]熊晶.房地产企业内部控制存在的问题及对策探讨[J].企业改革与管理,2021(7):34-35.
- [3]刘梅珍.房地产企业内部控制存在的问题及对策[J].中国乡镇企业会计,2020(3):204-205.
- [4]段志刚.投资性房地产风险控制研究[J].中国经贸,2020(12):134.
- [5]李政梅.新形势下房地产企业财务风险控制探讨[J].财讯,2022(1):100-102.

作者简介:李海荣(1987-),女,汉,籍贯:陕西省西安市,本科,财务经理,会计师。