

Discussion on the Internal Control Construction and Risk Prevention of Financial Management of Real Estate Enterprises

Liang Guo

Shenzhen Central City Group Co., Ltd., Shenzhen, Guangdong, 518000, China

Abstract

The rapid development of the real estate industry makes many real estate enterprises grow rapidly, but there are also common problems and risks in financial internal control. Therefore, the internal control level and risk prevention ability of financial management have become important standards to measure the market competitiveness of enterprises. This paper analyzes the causes of financial risks of real estate enterprises, and puts forward preventive measures, in order to provide a useful reference for promoting the improvement of financial internal control and risk prevention system of Chinese real estate enterprises.

Keywords

real estate enterprises; financial internal control; financial risk; risk prevention

浅谈房地产企业财务管理内控建设及风险防范

郭亮

深圳市城央集团有限公司, 中国·广东 深圳 518000

摘要

地产行业的高速发展让很多房地产企业迅速成长壮大,但也普遍存在财务内控方面的问题和风险。因此,财务管理内控水平和风险防范能力成为衡量企业市场竞争力的重要标准。论文对当下房地产企业的财务风险成因进行了剖析,并有针对性地提出了防范措施,以期为促进中国房地产企业财务内控和风险防范体系的完善提供有益参考。

关键词

房地产企业; 财务内控; 财务风险; 风险防范

1 引言

在城市化进程不断加快的过程中,中国房地产企业得以迅速发展,但也因为发展过快存在不少财务内控方面的问题和风险。财务工作体系的完善和稳定决定了一个企业的长远发展,因此房地产企业应重视财务内控管理和财务风险防范工作,构建完善的财务管理内控体系,保证高专业水准的财务管理工作,为房地产企业的可持续发展提供坚实的经济保障。

2 房地产企业财务风险的成因研究

2.1 企业资本融资结构不够合理,举债现象严重

房地产项目体量大、周期长和涉及资金量大的特点,是

对房地产企业财务管理和投资运营能力的巨大考验。因此,部分房地产企业会选择向银行贷款,但在资金的使用中缺乏合理的规划,盲目投资使得借贷资金难以实现效益最大化,进一步影响企业的盈利能力和偿债能力。一方面,不合理的负债会对企业的资本结构产生不利的影响,导致企业的偿债压力越来越大^[1]。另一方面,企业长时间高负债运营,势必会导致财务杠杆效应的出现。通常来讲,财务杠杆系数会随着负债的增多而不断变大。因此,财务杠杆效应的出现,会进一步加大企业的财务风险。

2.2 财务运营管理环境复杂

房地产企业的过快发展,导致企业也内部财务管理环境复杂,烦琐的财务流程和无序的财务管理关系使得企业的财务风险发生概率加大。一般而言,企业的资金管理、资金运用和利润分配等要素对企业的经营管理和财务管理活动具有

【作者简介】郭亮(1981-),男,中国湖北荆州人,硕士在读,会计师,从事房地产行业的财务管理研究。

重要的影响,但若资金的投资使用缺乏合理规划,会对企业资金的安全性和使用效用造成不良影响^[1]。另一方面,在项目投资中,企业财务预算分析会与实际情况会存在一定的差距,企业在业务运营和财务管理过程中,要对财务预算分析的可行性进行科学判断,为合理的预算偏差准备处理方案。因此,房地产企业做出正确的财务预测和判断,离不开稳定的财务环境。

2.3 受到宏观经济环境和政策的影响

首先,近年来,中国的经济与国际接轨获得长足发展,但存在政策法规滞后难以满足企业发展需要的状况。作为经济调控领域的重点对象之一,房地产企业对于国家颁布的诸多房地产调控政策或限购法令,大多是被动接受且缺乏必要的心理准备,严重影响了房地产企业的经营管理。其次,房地产项目的周期长,受暴雨、地震等不可抗力因素的影响较大。一旦出现不可抗力因素,将严重影响项目的正常运营和施工,给企业造成巨大的资金压力。最后,企业举债经营期间,将面临为抵抗通货膨胀或因政策变化而发生的贷款利率变化。利率的增长将会造成企业财务和资金成本的增加,短期内影响企业的预期盈利,长期内会明显抑制房地产市场的增长规模,是房地产企业共同面对的重大财务风险之一。

2.4 房地产企业缺乏合理的财务风险防范观念

诚如之前所讲,房地产项目具有大体量、长周期和资金消耗量大的特点,决定了在房地产项目的整个投资活动期间,房地产企业均将面临巨大的财务风险。部分企业尤其是中小房地产企业,由于自身规模的局限性,对于房地产项目可能面临的投资风险、市场供需变化风险和国家的政策发展走向缺乏合理的财务风险预期和判断,市场调研工作同样不够全面和严谨,导致房地产企业存在极大的因投资决策失误而存在的财务风险。

3 房地产企业财务风险与内控防范的改善措施

3.1 制定科学完善的财务内控制度,强化企业风险管理水准

为不断提高企业的财务管理水平,房地产企业应构建完善的财务内控管理体系。首先,企业应建立完善的财务管理制度和监督机制,为企业财务管理和财务活动的正常开展提供制度保障;其次,企业要梳理、规范财务管理和工作流程,

建立岗位权责制度,明确财务权责关系,以确保财务工作高效、顺利的完成;最后,企业要树立合理的财务风险防范意识,以更为妥善地应对和处理财务风险,同时要树立企业内部的权责观念,加强对企业员工的业务培训和指导,将每一位员工都纳入财务风险保障中来,有效降低企业财务风险。

3.2 促进资金的优化配置,提高资金的利用效率

一般来讲,房地产企业合理的资金结构配置和年度财务预算管理是企业平稳运营和发展的核心要素之一^[3]。因此,企业应严格重视年度及项目财务预算管理工作,对于投资项目的风险要有合理的应对机制,如采用低风险利率向银行贷款以降低筹资的风险,合理调整工程物资的采购结构以降低企业现金流的压力。首先,财务预算要贯穿于房地产企业各个阶段的发展重点,将目标预算具体到企业内的各个部门,从而保证财务预算所设置的经营目标能够完成;其次,企业财务预算的实施应将全体员工纳入其中,并引导员工积极协作,为完成预算目标而努力;再次,企业要对闲置资金进行合理化配置,对工程物资进行全面管理与调配,防止因物资积压造成的损失,提高资金的使用和周转效率;最后,企业应构建合作企业信用管理制度,合理分析、把控企业的偿债能力,将应收账款控制在合理的范围之内,降低因资金回款过慢造成的财务风险。

3.3 降低资产负债比率,优化企业资本结构

房地产企业在项目投资中,要合理规划资金的使用并保证及时供应。因此,企业应具备多个融资途径,妥善处理负债风险和投资收益之间的金额差异,多措并举以降低企业的融资成本,将企业的资产负债比率保持在合理的范围之内。与此同时,企业要充分了解自身的负债能力,严控负债额度和股东权益资本的差距,通过科学估算将长期负债和短期负债进行合理配置,切实保障企业资本结构的合理性和可靠性。

3.4 构建房地产企业风险预警体系

房地产企业应及时构建和完善财务风险预警体系,及时发现和避免企业财务管理运营中的风险。因此,企业应结合自身的情况和市场风险预估,设置盈利能力、偿债能力、资金使用效率等核心财务指标,构建涵盖基础财务信息、风险分析模型和风险处理系统的财务风险预警体系,为企业财

(下转第24页)

关键字段进行表与表之间的关联。各张表格均具备相对独立性,代表着对某一个事件的数据描述以及数据分析,也体现了整个数据表格内部的基本事实情况。因此,表与表之间能够体现出不同项目数据归集之间的联系性,从而挖掘出表与表之间潜在的内在关系。审计工作者还可以借助不同表格之间的关联数据信息进一步挖掘出异常数据信息,在此基础上还原事实情况,迅速发现审计过程疑难点。在应用关联分析方法时,审计人员应根据职业判断和审计经验,制定出合理的数据关联举措,应用恰当的数据分析软件以及信息数据内容搭建数据分析模型。

5 结语

综上所述,现阶段国家日渐重视新经济形态下大数据审计方法的运用。为进一步提升大数据统计应用,需要找出数据信息中可能存在的出错情况,最大限度还原审计事项的

真实信息,这也是审计工作者必须具备的一项综合能力。审计人员应当及时更新学习被审计单位所开发运用的信息系统,在短时间内筛选出该单位的数据信息,并有效处理数据信息中存在的异常点,最大限度减少由于数据量庞大而导致分析工作困难的现象,统筹安排现场核查,提高审计效率和审计质量。

参考文献

- [1] 陈宝军. 新经济形态下大数据审计方法研究 [J]. 广西质量监督导报, 2020, 237(9): 205-206.
- [2] 覃雯, 刘利. 大数据下的审计方法研究——基于企业能力指标分析为导向 [J]. 福建质量管理, 2020(6): 74-75.
- [3] 张炎鹏, 张慧英. 新常态下电网企业“大数据”持续审计研究 [J]. 财经界, 2019(3): 138.
- [4] 王艺. 大数据背景下地方政府审计信息化建设研究 [D]. 上海: 上海师范大学, 2017.

(上接第 21 页)

务风险防范提供全面的保障。

3.5 合理税务筹划, 降低税收风险

合理的税收筹划以房地产企业树立正确的纳税观念为基础,对于提高企业的预期营收和年度利润有着重要的作用。所以,企业应当按照法律规定记录规范、清晰的财务账册、编制财务报表,为合理的税收筹划夯实基础,使税筹创造价值的最大化,避免企业因税收政策的变化陷入财务风险。除此之外,企业对于具体的投资项目提前进行税务筹划,结合政策走向和市场环境对项目的实际税额进行预测,理顺预计需要的纳税环节及各环节税收比重,为未来将要发生的税收事项做好妥善准备,切实降低企业的财务风险。

4 结语

综上,在市场经济快速发展中房地产企业得以快速成长,

但同样面对诸多财务内控管理和财务风险的问题。因此,企业应提高企业的财务管理水平,制定科学完善的财务内控制度,强化企业风险管理水准,促进资金的优化配置,提高资金的利用效率,降低资产负债比率,同时构建房地产企业风险预警体系,为房地产企业的可持续发展提供坚实的经济保障。

参考文献

- [1] 宋蕾蕾. 房地产企业财务风险防范研究 [J]. 中国集体经济, 2017(28): 144-145.
- [2] 马世平. 试论房地产企业财务风险的特点与防范 [J]. 财经界(学术版), 2015(9): 209-216.
- [3] 祁庆虹. 浅析房地产企业财务风险的特点与防范 [J]. 行政事业资产与财务, 2018(21): 84-85.