

房地产企业强化财务会计内部控制的路径

邹宁丰

美的置业集团, 中国·广东 佛山 528311

【摘要】房地产企业作为我国经济的支柱产业,其财务会计内部控制工作开展,可降低资金回笼慢、开发周期长等方面带来的财务危险,利于进一步压缩资金投入成本,加速财务会计信息流动,发现潜藏的财务风险危机,及时采取针对性的内部控制举措,做到有效防范财务风险,提升房地产企业的财务安全。对此,下文将围绕房地产企业强化财务会计内部控制所面临的困境及有效干预举措,以期提升内部控制工作开展效能。

【关键词】房地产企业; 财务会计; 内部控制; 强化路径

引言

新经济背景下,房地产企业所面临的风险要素愈发庞杂,对其生成发展提出了严峻的调整。而合理、高效的财务会计内部控制实施,既能帮助企业提升财务信息的利用率和真实性,及时发现潜在的财务危险因素;还能强化房地产企业对资金流动使用的控制,实现资金利用率的显著提升。但当前房地产企业的财务会计内部控制工作实施,由于受到会计专业素养不足、财务会计内部信息沟通不流畅等问题影响,致使财务会计的内部控制工作开展受阻。对此,笔者将基于个人对房地产企业财务会计内部控制实施需求的认识,简述个人的观点见解,以供相关教育工作者参考。

1 房地产企业强化财务会计内部控制的困境分析

险。首先,会计专业素养低下。这主要是绝大部分财务会计人员对新型的财务会计准则及税收政策等没有进行深入的研究分析,不能针对相关政策文件开展适应性的内部控制工作,财务处理上存在较大的漏洞不足。并且,部分财务会计人员的职业道德水平有待提升,缺乏内部控制工作开展的责任思想意识,存在不少的违规操作行为。这些无疑都会增加房地产企业的财务风险危机,降低财务会计人员所主导开展的内部工作效能。^[1]其次,内部控制的风险评估机制建构不完善。部分房地产企业虽能及时识别出即将出现的财务风险危机,但由于没有设置由对应的风险应对方案,致使出现相关问题时缺乏足够的应对手段,难以做到高效规避所遇到的财务风险,一定程度上降低了内部控制举措实施运用的效能。再加上,部分房地产企业在项目开发中,过于关注市场需求、市场价格等显性因素,却忽视了国家政策、市场规则等变化等隐性因素,导致无法

及时识别其中所存在的财务风险因素,难以做到及时采取对应的内部控制应对手段。最后,财务信息的流动使用不及时。由于房地产项目的开发涉及众多部门,部门与部门之间的财务信息沟通存在着一定的滞后性,而财务部门没有建立完善的信息沟通体系,自然也就无法高效地进行多部门的财务信息统筹运用,对财务决策与内部控制举措的及时性和科学性产生一定影响。此外,房地产企业财务会计内部控制工作开展还面临着内部控制乏力、内部控制执行不到位等问题,理应受到广大财务会计工作人员的关注与重视。

2 房地产企业强化财务会计内部控制的积极意义

首先,利于帮助房地产企业防控各种财务风险。财务会计内部控制通过风险预警机制的建构,通过项目现金流的持续监控、成本控制实施状况跟进等举措,跟进分析资金链紧张等风险因素,帮助房地产企业高效识别出市场风险、政策风险等显性与隐性风险,继而及时通过资金流控制、成本压缩等方式进行有效内部控制,规避所遇到的财务风险,发挥内部控制运用效能。其次,利于提升资金利用效率。相较于传统的财务管理模式,财务会计推动开展的内部控制工作,能提升项目资金筹集、融资规模与架构规划等工作开展效率,借助预算控制、资金流动规划等控制举措,提升资金流动使用的科学性与针对性,有效避免资金闲置的情况出现,显著提升房地产项目资金流动使用的效率。^[2]最后,利于提升财务会计内部控制工作开展效能。由于内部控制工作开展的理念及财务会计专业素养的提升,会推动内部控制从信息流动使用,内部控制强化实施、内部控制环境优化、内部监督机制架构等举措,多维度推动内部监督工作的开展实施,支持财务会计采取针对

性的内部控制举措, 以进一步提升财务会计所主导的内部控制工作开展效能, 适应房地产企业的发展需求, 强化房地产企业的核心竞争力。

3 房地产企业强化财务会计内部控制的有效策略

3.1 内部控制环境优化, 提升会计专业素养

财务会计针对房地产企业的项目开展需求应用针对性的内部控制举措, 离不开良好的内部控制环境支持。而通过良好内控环境的营造, 既可提升不同部门对财务部门的内部控制工作认可度, 降低各项举措实施推行的阻力; 还能潜移默化带动财务会计人员的思想意识及专业素养提升, 辅助其进一步提升内控工作效率。对此, 房地产企业的相关领导人, 可从公司治理架构的重组优化, 适应内部控制实施的人员结构需求, 进行合理的股权结构调整, 完善多元化股权模式的运用, 强化权力制衡机制的建构运用, 支持财务会计主导开展内部控制工作简化各种内控决策制定到执行的流程, 并强化董事会、管理层在内部控制中的角色效能, 保障各种重大财务决策的制定与执行得到充分的论证和探究, 实现多维度内部控制环境的优化, 驱动内部控制工作的开展实施。^[3]此外, 财务会计作为内部控制决策制定和执行不可或缺的一环, 其个人专业素养直接决定了相关工作开展的效率, 影响着内部控制决策的时效性、科学性。所以, 财务会计职业素养的提升强化尤为关键。故房地产企业应强化财务会计的专业技能培训, 针对内部控制开展的确切需求, 推进新税收政策解读、新会计准则执行以及多样内部控制举措运用的培训、交流活动开展, 阶段化考核财务会计的职业素养, 并渗透职业道德层面的考核, 尽可能多维度提升财务会计的综合素养, 确保其可应对内部控制工作开展的不同情况, 满足房地产企业的内部控制实施需求。

3.2 建构风险评估机制, 内部控制灵活实施

风险评估作为房地产企业财务会计内部控制工作开展的核心重点, 自然也是财务会计优化内部控制工作开展, 提升内部控制举措运用灵活度的有效切入点。首先, 房地产企业可针对宏观经济、政策法规、市场行情、技术发展等多方面因素, 建构完善的风险识别模型, 综合考量不同影响因素对财务决策的影响, 识别其中隐藏的风险危机, 以指引财务会计采取合适的应对举措, 解决还未发生的财务风险危机。如财务会计可通过国家政策法规的相关文件深度解读分析, 了解国家对房地产行业的政策调控方向, 以及对具体房地产项目的生产成本、销售收入、资金回笼等

影响, 识别可能出现的财务风险危机, 以制定相对应的应急预案, 合理规避可能存在的财务风险, 提升内部控制举措的风险识别效能。其次, 财务会计针对财务风险制定的风险应对举措, 还应当进一步细化完善, 确保各项风险应对举措执行的科学性和针对性。如针对市场风险, 财务会计可通过产品结构多元化、市场布局分散化等举措进行应对规避, 提升内部控制对市场风险的防控效能。而针对融资风险所开展的内部控制活动, 则可通过建立多渠道的融资体系、融资结构的多元化等方式, 有效降低单一融资方式所带来的财务风险, 并借此来提升内部控制举措对风险规避防控的灵活引导效能。此外, 财务会计还应当针对风险评估机制的信息反馈进行内部控制举措的适应性优化, 以紧跟房地产企业项目风险管控的实际需求, 大幅度提升各项内部控制举措实施的灵活度, 做到有效规避财务风

3.3 严格开展内部控制, 压缩生产成本投资

为解决房地产企业财务会计传统内部控制工作执行不到位, 项目成本控制效能低下等问题, 财务会计需要先严格落实内部控制工作开展, 以预算控制强化为切入点, 针对房地产项目的开发成本、工程造价以及销售收入等进行综合化的预算分析, 严格推行预算机制的执行运用, 并定期进行预期与实际对比分析, 了解预算和执行偏差情况的缘由, 针对性采取对应的内部控制举措, 提升预算控制工作开展的效能, 为成本压缩提供帮助。如部分房地产项目出现预算超支的情况时, 财务会计应结合预算计划仔细对比分析超支部分, 深入研究由于是市场因素、预算控制实施等执行不力, 而导致预算控制工作开展实效, 便于及时地进行策略调整, 尽可能减少后续出现预算超支的情况。^[4]其次, 财务会计还可通过成本控制机制的建构完善入手, 针对房地产项目的开发的物料成本、人力成本等成本支出, 进行动态化的监控跟进, 实时掌握各项支出的真实情况, 分析其中所存在的影响因素, 继而采取针对性的干预举措, 提升内部控制举措执行对成本控制的助力效能。如财务会计可通过工程价值分析, 借助前期的项目成本控制方案优化, 在保障工程建设质量的前提下, 尽可能压缩生产成本, 并灵活根据项目建设的具体情况, 持续性优化所制定的成本控制方案, 降低生产成本投资。如此, 房地产企业便可通过预算控制、成本控制等机制建构, 严格推进财务会计的内部控制工作开展, 高效完成房地产项目的成本控制, 达到显著提升财务会计内部控制工作开展效能目的。

4 完善信息沟通机制, 加速控制信息流动

房地产企业财务会计开展内部控制工作, 离不开大量财务数据信息的采集, 方便财务会计针对所汇总收集的多部门财务数据信息, 统筹分析得到特定的分析结果, 掌握不同项目的资金流动情况, 结合预期比较判断是否存在潜藏的财务危险因素, 支持财务会计采取针对性的内部控制举措。对此, 财务会计应协同专业的信息数据平台建设人员, 针对房地产项目的开发、工程、销售、财务等不同部门的信息共享诉求, 建构完善的数据传输平台, 助力多部门实时更新财务数据, 便于财务会计及时更新财务数据信息。如财务会计可通过财务数据共享平台, 及时获知项目进度及资金使用情况, 并基于以上信息进行项目成本核算, 对后续的资金投入进行灵活的调整, 优化资金的拨付使用。^[5]然后, 财务会计还需要设置专职岗位, 符合协同开展多部门的财务数据信息, 分析市场经济数据、政策法规变化等显性与隐性财务数据, 深入分析这些信息因素所呈现的各种状况, 作为房地产企业财务决策设计与执行的参考基准信息, 如专职信息监督分析人员可通过对利率走势、税收优惠政策等信息来规划开展融资计划、税筹规划方案等, 强化企业财务信息汇总运用的综合效能, 进一步加速信息的多部门流动, 为财务会计的内部控制信息收集运用提供便捷路径。此外, 房地产企业的财务会计人员还应当针对内部控制的多部门信息汇总运用诉求, 巧妙融合大数据、信息技术等手段, 建构数字化的信息平台, 以进一步提升财务数据信息流动、分析、处理及运用的时效性, 赋能内部控制工作的高效开展实施。

5 内部监督机制架构, 强化内部监督实施

为推动房地产企业财务会计的内部控制工作规范化、公正性开展实施, 确保财务会计所主导的内部控制工作及内部控制体系的建构运用可持续性发展, 针对内部控制监督机制的建构不可或缺。内部监督机制既可为财务会计的日常工作行为提供规范化的行为标准, 指引内部控制工作的科学、公正推进; 还能及时反馈内部控制工作开展的信息, 帮助财务会计及时发现内部控制工作开展的优势与不足, 继而采取针对性的应对举措, 干预推进内部控制工作开展实施。对此, 财务会计需要推动完善监督评价机制的建构, 持续性跟进内部控制的各个流程信息, 对比分析内

部控制举措执行情况, 并与预期目标进行比较分析, 得出对应的发展性评价报告, 指引相关责任人在限期内进行整改优化, 解决潜藏的内部控制缺陷。^[6]同时, 内部控制的监督评价机制应与员工的绩效挂钩, 目的旨在进一步激发调动财务会计内部控制工作参与的主观能动性, 提升评价监督机制使用的效能。此外, 财务会计还需要提升内部审计工作开展的独立性, 隶属董事会、审计委员会等, 降低管理层的干预, 并将审计工作范围延伸到财务风险管理、内部控制效能、税收收支等多方面, 以显著提升内部审计开展的综合效能, 赋能财务会计所主导开展的内部监督工作实施, 为内部控制工作的可持续性发展实施提供帮助。

结束

综上所述, 房地产企业基于风险规避、资金利用率提升以及内部控制实施改革等多方面诉求下, 积极推进财务会计内部控制实施, 符合房地产企业的生存发展需求, 理应受到广大财务会计工作人员的关注与重视。而财务会计可从个人专业素养提升、信息沟通机制完善、内部监督强化等方面切入, 大幅度提升资金流动利用率, 高效规避财务风险危机, 建构完善的房地产企业财务会计内部控制体系, 达到赋能内部控制工作全面实施目的。

参考文献:

- [1] 吴鸿英. 房地产企业强化财务会计内部控制的路径探究[J]. 当代会计, 2023 (17): 75-77.
- [2] 李辉. 房地产企业会计内部控制探究[J]. 中国城市经济, 2011 (27): 1.
- [3] 苏科文. 企业会计财务管理中内部控制工作强化路径分析[J]. 财会学习, 2019 (11): 1.
- [4] 王滢晗. 企业会计财务管理中内部控制工作强化路径探析[J]. 经济视野, 2017 (16): 1.
- [5] 王永波. 企业会计财务管理中内部控制的强化路径研究[J]. 中国产经, 2022 (14): 141-143.
- [6] 耿丽利. 房地产企业财务内部控制探究[J]. 全国流通经济, 2022 (15): 127-1.

作者简介:

邹宁丰 (1983.9-), 男, 汉, 广东河源, 本科, 中级会计师, 财会。