

基于风险导向的房地产企业 内部审计工作探讨

林昊

(一) 目前地产企业内部审计面临的主要风险

风险导向内部审计是通过风险评估确定审计重点后, 对企业进行检查和监督, 以防范运营中的错误和舞弊并促使企业经营管理水平的提高, 最终实现企业目标的一种内部评价活动。影响审计成功的风险主要包括重大风险和检查风险, 重大风险又主要涉及固有风险与控制风险。因此, 本文对地产企业内部审计面临的风险按重大风险和检查风险两大要素进行分析。

1. 重大风险。

(1) 固有风险, 指在不考虑内部控制的前提下由于企业内部因素和外部客观环境的影响, 使企业目标无法达成的可能性。目前地产行业在政策调控不断加码下出现下行趋势, 再加上企业经营环境复杂、管理层盈利动机强烈等因素, 地产企业的固有风险水平较高, 主要风险有: 一是投资决策风险, 企业拿地成本高、宏观调控力度大, 投资决策更加谨慎; 二是招标合约风险, 没有严格的招标合约控制可能造成项目成本超预算; 三是工

程管理风险, 为了压成本和快周转, 项目可能缩短工期、降低工程质量或违规施工; 四是销售风险, 整体地产行业销量下降使得销售难度加大; 五是财务风险, 地产行业发展趋缓, 高负债的地产企业资金周转不畅甚至资金链中断。

(2) 内部控制风险, 指影响内控作用发挥和导致内控失效的可能性。目前多数地产企业基于ERP系统建立了自己的信息化内控体系, 但内部控制需要根据企业的发展及时调整和更新, 如果没有及时更新, 内控体系就

性分配, 以确保产品成本真实、合理。

3. 完善装备制造业企业成本核算涉及特殊事项的处理。

在实际工作中, 装备制造业企业成本核算还会涉及一些特殊事项, 因此对其进行成本核算也应采取特殊的方法: (1) 生产车间(分厂)在生产过程中产生的废料, 应单独设置费用明细项目进行归集, 并依据有关退料手续, 直接冲减产品的原材料成本。(2) 生产车间(分厂)在生产过程中产生的余料, 依据有关退料手续, 直接冲减产品的原材料成本。(3) 对废品损失与新产品的核算采用以下方法: 一是设置“质量费用”及“技术开发费”一级科目及其明细科目分别进行归集与核算费用; 二是对原材料成本及加工费用均采用与产品相同的方法计算

与分配; 三是“质量费用”科目中归集的废品及返修损失, 一次性转入生产成本(废品损失)项目; 四是“技术开发费”科目中所归集属于成功的且可作为销售的新产品, 按产品方式进行处理; 其他包括科研活动、样品及试制失败等费用均一次性转入管理费用(研发费用)项目。(4) 对于售后件返修(退换)的核算采用以下方法: 一是单独编号, 以归集、计算及分配相关费用; 二是设置“质量费用”科目单独进行核算; 三是所发生的费用通过有关明细科目归集后一次性转入销售费用。

4. 建立健全完工产品确认销售及结转成本方法。

(1) 对于产品生产周期超过一年且产品计划(标准)成本比较完善的企

业, 可采用“完工百分比法”, 按产品完工比例分别确认销售与结转成本。(2) 产品生产周期超过一年且产品计划(标准)成本不够完善或没有的企业, 每期确认产品销售与结转成本应采取的方法: 一是能够将销售额按产品组成部件分解的企业, 可依据预测的该部件毛利率计算成本总额, 并采用“完工百分比法”按部件的完工比例分别确认销售与结转成本; 二是不能够将销售额按产品组成部件分解的企业, 可依据产品预测的毛利率计算其预测的成本总额, 并采用“完工百分比法”按产品的完工比例分别确认销售与结转成本。□

(作者单位: 上海电气<无锡>锻压有限公司)

责任编辑 刘黎静

会失效,控制风险水平就会增高,相应的重大风险水平也会提高。

2. 检查风险。内部审计的检查风险是指在审计过程中,由于审计资源匮乏、审计策略不当或审计方法不到位,导致内审人员未能发现被审计单位的错误舞弊或管理效率低下的可能性。地产行业近二十年来一直都在高速发展,但内审工作是需要时间去推动的,这就产生了内审工作的提升与行业发展不匹配的问题,加之经济下行压力,内审风险日趋凸显。

(二) 加强内部审计工作的主要措施

1. 提高地产企业管理层对审计工作的重视。2018年《审计署关于内部审计工作的规定》(审计署第11号令)发布和实施,地产企业管理层应充分了解内部审计的作用和职能等,并加强以下几点以确保内审工作在企业内部有效运行:建立优秀的内审文化并提升管理人员整体素质;建立健全内审机构和备足人员编制;完善内审制度;维护内审人员的独立性和工作地位;定期听取内审工作汇报并进行工作指导等。

2. 把握审计业务的关键控制点。首先,地产企业内审应以公司业务和风险情况为基础,根据管理层的关注点进行工作计划安排,重点关注周期长、资金量大或销售异常的项目。其次,根据具体审计项目的目标,选择工程、内控、经责等专项或常规审计方式,并根据审计资源考虑内部自审或与外部事务所联合审计等审计模式。在开展具体审计业务时,内审人员应充分利用审计软件进行电子数据处理和审计底稿的审查复核,从而保证审计质量、提高审计效率。

3. 做好内部控制测试和评价。进行内部控制审计时,首先,应对内部控制设计的完整性和合理性进行评

价,通过查阅被审计单位的管理办法,判断其内部控制是否依据公司的制度要求进行编制,项目实施流程是否覆盖从项目立项至设计、工程管理、结算、销售、后评价的整个过程。其次,通过穿行测试、细节测试等方法判断被审计单位是否在立项决策、成本控制、质量控制等方面严格执行制度和管理办法,以评价其内部控制执行的有效性。同时,要高度关注管理层凌驾于内部控制制度之上的迹象,以此来发现管理层舞弊的风险,可考虑通过对ERP业务系统的信息化审计与内部控制评价相结合的方式。

4. 加强固有风险的实质性检查。针对前述高风险领域,内审人员应加强审计力度和提升审计方法,开展更为有效的实质性检查。第一,项目投资决策和设计控制的合规性和合理性。检查项目的开发可行性研究报告及相关内部报批文件,进行开发可研、项目定位的分析,判断开发决策的合理性及决策程序的合规性。第二,招标合同的合规性及成本的可控性。检查招标计划,分析合约规划的合理性;检查项目招标、评标、定标资料,判断招标工作是否依法合规按期完成,高度关注以不合理条件排斥潜在投标人等舞弊迹象及未按计划完成招标的原因;检查签订的合同,判断是否有合同倒签及未招标签订合同的情况等。同时,检查项目成本控制情况,判断成本台账是否完整清晰,相关变更洽商是否按期如实审核;检查工程结算审核报告和相关成本分析材料,判断是否定期将动态成本与成本预算进行比较并及时预警。第三,工程管理的安全生产质量把控。检查开发前期土地、报建等各类开发证照并关注发证时间,确认项目开发是否按国家规定取得证照及是否按规定的进行开发;检查开发中期的建设工程日

志、监理日志和报告,并通过施工现场检查等方式关注项目施工的质量和安全生产情况。检查开发后期的建设工程验收、消防验收等竣工验收资料,判断项目是否按期保质的进行。第四,销售管理的合规性和效率性。检查预售(现售)许可证等资料,判断是否按项目计划进行预售且价格经过审核备案;检查销售折扣的审批文档,判断销售折扣是否按企业规定严格审核,并高度关注相关利益人的舞弊迹象。同时,检查销售计划及回款情况,分析销售及回款指标的完成情况。第五,财务管理的合规性和安全性。检查财务记录,判断是否按会计准则及公司要求进行确认记录,以确保会计信息的真实、有效和准确;检查项目资金收支资料,分析项目融资及贷款情况,判断资金流的安全性;检查项目的成本、费用及各项税费,判断成本列支的准确性和合理性,分析项目投资收益情况。

审计结束后,内审人员除了对发现的问题提出整改意见外,对于典型的或普遍性的问题,还应研究深层次的原因,站在企业目标实现的高度,向管理层甚至治理层提出相应完善建议,实现内部审计的价值增值。□

(作者单位:北京北辰实业股份有限公司审计部)

责任编辑 陈利花

主要参考文献

[1] 张文中. 房地产审计业务探讨[J]. 新会计, 2017, (2).

[2] 廖敏. WD 房地产企业风险导向内部审计问题探讨[D]. 南昌: 江西财经大学, 2017.