

房地产开发企业的内部审计与风险管理

许玉彬

中建三局集团华南有限公司 广东 广州 510600

摘要:国内房地产企业内部控制和内部审计工作都是企业管理当中的重要环节,优秀的内部控制和内部审计制度能够加速房地产企业管理结构的完善,保障投资者和消费者多方利益,有效促进房地产资本市场的顺利运行。当前,国内社会主义发展已经进入新时代,对于房地产企业来说,社会正在经历着关键的变革和转折时期;同时,房地产企业也面临着外部、内部环境的变化。因此,房地产企业要从自身着手,维护企业内部资产安全,注重风险评估,提高会计工作和审计工作的准确率。

关键词:房地产企业;内部审计;风险管理

引言

当下,随着信息化的不断发展,我国房地产企业审计出现了很多的问题,我国政府针对企业审计问题,健全相关的法律法规,编制企业审计的相关制度,提高企业审计机构的权威性和自主性,更好的适应信息技术环境,提高企业审计的实用性。此外,企业也应该重视企业审计的发展,提升审计人员的专业素质,建立完善的审计人员的培训体系,为企业审计工作在开展营造良好的环境,提高审计在企业的作用。

1 房地产企业内部控制和内部审计概述

房地产企业的内部控制和内部审计的主要目的是,为房地产企业提供真实的财务报表,以便于管理者能够真实地掌握房地产企业内部的财务动态。企业内部控制还应包括房地产企业阶段性收益的保障,对房地产行业有关法律法规的遵守情况等。同时,房地产企业管理人员和全体工作人员都应遵守相关设计和路径规划,完成本职工作,并根据真实的企业内部财务状况制定未来的发展道路。因此,房地产企业的内部控制和内部审计制度也是一种预防风险的制度^[1]。房地产企业的核心要义是督促各个岗位的工作人员都要完成自己的工作,还包括了管理层到全体员工对企业风险控制和制度管理的态度,同时,也包含了企业内部组织架构之间相互牵制的关系。房地产企业是一个与政策息息相关的行业。因此,企业内部的经营活动会受到外界政策改变的影响,也会受到宏观经济形势的影响。通常来说,企业内部财务工作都是由内部会计部门来完成,因此,企业内部控制和内部审计工作能够保障房地产企业正常的维护和运营,即必须要将内部控制和内部审计工作当作企业内部的重要工作环节。实际上,不同的房地产企业内部组织架构存在差异,因此内部控制和审计工作也应当有一定的差别。总而言之,只有强化内部审计和内部控制工作,才能优化房地产企业的内部管理结构,保障投资者和消费者的合法权益,维护房地产资本市场的顺利运行^[2]。

2 房地产开发企业实施内部控制的作用

2.1 降低企业经营管理实际风险

房地产开发企业的经营管理具有资金运转周期长、资金

规模大,管理风险高的特点。出于企业稳定发展需要,需要开展经营管理过程的风险管理。现代管理理念下,通过内部审计管理,能对企业项目投资、资金运转、财务会计和绩效管理等多种情况进行科学评价,依托具体的评价结果,进行企业的管理创新,能实现企业发展资源的有效控制,这对于企业的效益获得具有积极作用。另外,通过内部审计发现企业经营风险管理后,企业管理者会从整体控制的角度出发,指定科学合理的风险防控预案,该预案的实施减少了企业经营风险的发生,扩大了企业的经营能力,促进了企业的有序发展^[3]。

2.2 满足外部监督机构的要求

实施内部控制管理是外部监督机构对于房地产开发企业的要求。内部控制管理作为评价上市企业的标准之一,外部监督机构根据政府政策的指导要求,对内部控制的落实情况进行定期监督检查,规范房地产开发企业的内部控制工作,构建完善的内部控制管理体系。

3 利用内部审计进行风险管理

3.1 高度重视组织战略

在企业实际运转过程当中,组织结构具备繁杂性特征,其对组织战略的意义与必要性起着决定性作用,进而对企业多种资源的合理配置起着很大程度上的影响,明确企业将来的实际发展情况,进而对企业的健康稳定发展起着重要影响。因此,有关内审部门要把组织战略当做是基础条件,将内审部门所具备的作用全面发挥善的会计管理体系。这一过程可以有效的解决政府审计问题,从而保障审计工作发挥最大的作用。此外,政府审计应加大惩罚违法违规行为的力度。基于此要求,政府应在现有会计体系中明确规定违法违规行为的处理措施,以及会计人员出现以权谋私问题后应承担的法律责任。同时政府应严厉惩处破坏审计制度的人员,建立健全审计监督体系,确保政府审计问题得到及时有效的解决^[4]。

3.2 加强内部监督和风险管理

为了保证内部控制制度能够有效发挥作用,企业应当加强内部审计监督机制的完善,同时也要严格设置岗位,明确

岗位职责,使岗位之间形成相互制衡监督的关系。房地产开发企业需要保证内部审计部门的独立性以及权威性,审计部门的工作要不受外部因素的干扰,使得最终的审计监督结果真实有效;另外,企业还需要积极引进外部监督机构对企业的内部控制工作展开监督评价,接受外部监督不仅有利于内部控制制度的落实,也能够保证内部控制制度能够融入到各个部门的管理工作中,提升房地产企业的内部控制水平。

房地产开发企业需要构建专业的风险管理部门和团队,完善风险评估机制,在企业内部的信息办公系统中实现风险管理这一功能,利用信息技术对企业内部经营环节的信息进行准确分析处理,快速识别风险,以便于相关人员能够在短时间内制定科学的应对措施,最大程度的降低风险对于企业的不利影响。另外,企业在评估风险的同时要对企业的实际情况进行分析,明确风险的影响范围以及造成的后果,避免制定的应对措施无法有效控制住风险。例如,房地产开发企业在进行投资活动之前,由风险管理部门对投资活动中可能产生的经营风险、资金风险、法律风险等进行全面评估,提前制定相应的风险应对措施,将企业的损失降到最低。同时,房地产开发企业还需针对自身经营特点,构建完善的风险预警机制,利用信息技术准确识别风险,判断风险的影响范围和造成的后果。

3.3 完善工作制度

房地产企业在实际发展期间应该完善具体的内部审计与内部控制制度,全面优化其中的内控工作机制,结合自身企业的特殊性特点,按照所承接工程项目情况、资金的运转情况等,开展各方面的内部审计和控制工作。首先,完善具体的责任制度,明确相关内部审计与控制的责任,一旦发现责任区域之内出现了工作问题,就要严格惩罚,调动工作人员的积极性。其次,完善财务管理与预算管理的工作制度,树立正确的全面预算管理观念意识,从事后管理转变成为事前与事中的管理,采用有效的内部审计与控制方式提升各方面工作质量,改善当前的内部审计和控制现状^[5]。最后,完善具体的考核制度与激励制度,考核内部审计与内部控制人员的实际工作情况,在相关制度的作用下,规范工作人员的行为,增强各方面工作的有效性,将制度的积极作用发挥出来。

3.4 建立严格的房地产审计质量控制标准

要提高内部审计质量,房地产企业的审计工作必须要建立一套适合本企业发展的审计质量控制标准。有关部门的工作人员应当研究一套完善的控制体系,且在操作当中具有科学性和实用性,从而加强员工培训,提高人员素质。审计人员在工作当中必须要兢兢业业、忠于职守,且要具有专业技能和职业道德,并领会房地产企业内部审计工作的重要性,调动多个部门积极参与,并按照之前的审计规定有序开展内部审计工作,进而发挥房地产企业内部质量控制效果,降低出错率,提高数据的准确性。同时,还要扩大内部审计工作

范围。当前,国内房地产企业面临复杂的市场竞争,因此,必须要提高内部审计的职能范围覆盖面。内部审计不仅仅局限于财务审计,审计工作的最终目的是为管理人员提供有效的决策信息,故必须要内部不断拓展审计工作的职权范围。具体来说,企业内部要建立内部审计工作的控制制度,将审计工作渗透企业日常经营的方方面面,对于以往审计工作当中存在的问题加以改进;同时审计工作也要注重风险的防范和管理,尽量规避风险^[6]。

3.5 培养审计人员,提升审计工作的专业性

如今会计改革制度持续增长,通过质能够显著提升审计工作的科学性和有效性,为了提升审计人员的专业性可以选择的方法包括:第一种,增强学习审计理论知识,确保可以提升企业审计人员的综合素质和个人能力,由于审计工作需要具备充足的知识储备,才可以顺利地进行,所以通过增强审计人员对于专业理论知识的学习有助于提升审计工作的效率。第二点增强审计人员的进修学习和培训,其中企业中不具备良好的学习和培训机会,所以针对企业的审计人员开展专门的培训,学习先进的审计理念和处理审计问题的经验,之后把学习到的审计知识使用到企业审计工作时期。第三点,积极地引进专业的审计人才,对于企业来说需要重视对于掌握先进审计理念和技术专业人才的引进,如此可以更好地落实企业审计工作,最主要的就是能够促进企业的发展和进步^[7]。

结束语

综上所述,企业也应该重视企业审计的发展,提升审计人员的专业素质,建立完善的审计人员的培训体系,为企业审计工作在开展营造良好的环境,提高审计在企业的作用。

参考文献:

- [1]孟巍.关于房地产开发企业内部控制的探讨[J].财会学习,2020,(06):228-229.
- [2]郭贵春,王晓华.房地产开发企业集团内审组织模式探讨[J].审计观察,2020,(02):39-41.
- [3]罗鹏群.试述房地产开发企业成本核算的研究[J].商讯,2020,(01):121-122.
- [4]阮整伟.完善房地产开发企业财务内部控制探讨[J].财会学习,2019,(35):242+244.
- [5]曾乐.探讨房地产开发企业的内部审计与风险管理[J].财会学习,2020,67(9):167-169.
- [6]刘莉.房地产企业内部审计的难点及优化路径分析[J].财经界,2019,44(34):230-231.
- [7]洪亮.房地产企业内部审计优化对策研究[J].企业改革与管理,2019,36(19):122-123.

作者介绍:许玉彬,1989.5,男,汉族,广东广州,工程师,本科。研究方向:建筑施工、房地产行业。