

审计视角下的货币资金管理

——以房地产行业为例

牟莎莎, 张璞 (指导老师)

(重庆师范大学涉外商贸学院, 重庆 401520)

摘要: 货币资金是企业资产的重要组成部分, 涉及到一系列生产经营环节。因此, 加强货币资金管理是企业实现资金正常运作的关键。本文以房地产行业为例, 对企业货币资金管理的特点及现状进行分析, 并从审计视角下需要采取的应对措施展开探讨。

关键词: 房地产行业; 货币资金管理; 资金回收

0 引言

房地产行业具有资金密集的典型特点, 货币资金管理是企业经历开发期、建设期、经营期等一系列环节的关键, 每一环节的资金流动频繁且数额大。

1 房地产行业货币资金管理的特点

项目的初始阶段现金回流慢, 回收周期长, 为了实现充裕的资金流来确保高周转, 高杠杆及高负债经营是房地产企业的显著特点; 建设期房地产的资金占用具有多元性, 开发经营的内容极为广泛, 既有土地的开发, 又有房屋的建筑, 还有基础设施、配套设施等项目的建设; 从整体经营来看, 房地产行业相对于其他行业, 对于资金的预算管控更为严格, 较货币资金容易引起由负债经营而产生的财务风险, 较多的货币资金则为企业带来更高的机会成本。因此对房地产企业而言, 货币资金审计是每年必须执行的常规项目, 而审计的目的就在于加强对货币资金的监控, 降低发生错弊的风险, 提高企业的经济效益^[1]。

2 房地产企业货币资金审计的现状分析

货币资金是发生风险概率较高的项目, 企业大多数业务与货币资金有关, 各个业务的舞弊、虚报、错报等事项会在货币资金中体现出来。在对房地产企业进行货币资金审计时, 会存在以下几个问题:

2.1 资金的来源和金额不明确

房地产企业在进行开发与运营时, 需要大量的资金投入, 而由于资金的缺乏往往需要通过负债来实现运作。房地产是一个长期项目, 筹资资金较为困难, 审批程序复杂且严格, 企业为实现资金的快速筹集, 以企业名义或个人名义向社会公众吸收资金、承诺高利息借贷、未经批准预售房产等不合法的方式来获取资金, 而在面向公众销售过程中, 为实现销售收入增长, 隐瞒其真实的财务数据, 混淆自有资金和借款资金, 出具虚假的集资合同, 并虚报其金额, 从而向市场提供了一个错误的信息。

2.2 资金的支出管理不合理

房地产企业在项目开发时支出金额较大, 且流动量频繁, 往往存在以下几个问题: 资金使用的申请与审批程序存在漏洞, 对项目的使用方向、资金金额、责任部门、监管部门等具体内容的审查不够严格; 项目开发的预算控制不全面, 缺乏对机会成本的利用, 资金的闲置也会给企业带来损失; 项目成本未实现精细化管理, 资金浪费会增加企业的成本负

担; 工作人员缺乏应有的职业素养, 缺少相应的制度进行规范和约束, 会导致挪用资金的现象发生。这些不良现状都会影响着资金的支出管理, 使资金的支出不合理^[2]。

2.3 资金回收的安全性低

房地产企业在运营的后期, 往往需要通过销售来实现资金的回收, 每一笔销售业务的实现都会产生大量的现金流, 资金回收的安全性主要受回收周期和回收速度的影响。由于该行业的资金回收周期长, 而房地产受市场的影响价格波动大, 导致回收的金额具有不确定性; 房地产行业也会受到宏观调控的影响, 银行一再降低收付比例, 并且收紧信贷政策, 延长审批放贷期限, 使资金回收的速度变慢, 导致回收的时间也具有不确定性。

2.4 资金的核算与管理缺乏内部监督

资金的核算与管理是房地产企业掌握经济命脉的关键控制点, 影响着企业资金的运转能力和盈利能力, 而资金链短缺的发生是房地产行业常见的问题。因此, 企业的核算和管理极为重要, 但企业往往忽视了内部监督的重要性, 在内部控制方面存在缺陷, 为简化资金流动程序, 相关管理部门的设置不合理, 经济业务的处理只由一个部门掌控, 而没有其他部门的牵制作用, 会计人员与其他岗位人员职责分工不明确, 出现错误互相包庇, 或恶意串通从中得利, 不可避免地发生财务舞弊、私自挪用公款等不良现象, 严重影响着资金的管理, 无法保障企业货币资金的正常运转。

3 改善房地产资金管理的审计建议

由于房地产企业具有流动频繁、回收周期长、负债规模大等特点, 为保障资金流动性和安全性, 缓解资金压力, 加强货币资金的管理对房地产企业的发展尤为重要。下面从审计角度出发, 提出关于货币资金审计工作的改进建议, 提高企业货币资金的监管力度, 减少舞弊、虚报、错报等风险的发生^[3]。

3.1 健全货币资金专项审计方法

企业的货币资金主要包括库存现金、银行存款以及其他货币资金。注册会计师在对三个主要方面进行审计时, 需要按照各自的形态特点和风险导向, 采用不同的审计方法, 突出专项审计的重点和要点, 加强对货币资金收付及结存情况的监管。

(1) 针对房地产企业库存现金的审计, 由于现金流入与流出的金额和流动量相对于其他行业较为复杂, 注册会计师应重点对其采用抽查和盘点的审计方法。面对现金日记账,

应重点关注出现金额较大的收付情况,并抽查其业务进行逐一核实,追溯到现金收付的原始凭证,检查凭证的日期和重要内容,密切关注该笔现金的接触人员,进一步证实管理层对库存现金的发生、存在以及完整性的认定是否正确。根据库存现金的结转情况,注册会计师可根据实际情况的需要进行定期或不定期的盘点,在盘点计划的日程里,选择该日程之内的时间段,实施突击性检查,并编制库存现金盘点表,为后期现金日记账的核实做好准备工作,以此可以判断记录是否真实反映。

(2) 针对房地产企业银行存款的审计,由于房地产的开发与建设所需金额大,资金的投入需要高负债来维持;在销售过程中,有大批的回收金额流入企业,而顾客购房通常涉及按揭或全款的选择,这些大额资金的流动往往需要从银行提取或转入来完成。因此,注册会计师应重点对大额收支业务采取观察、查询、函证以及鉴定的审计方法。房地产企业大额收入主要来源于借款收入和销售收入。针对借入的资金应该检查其借款的原始凭证,并向借款机构发出函证,也可根据实际情况对其进行实地访问,证实资金的来源是否合法和可靠。针对销售收入的不正常金额,注册会计师应对销售人员和财务人员进行密切关注,了解企业销售收入的确认过程,进一步得到审查的切入点,必要时可对有关工作人员进行询问,从而判断资金回收是否安全。注册会计师也可聘请专业人员实地考察建设项目,评估具体项目的价值,鉴定其支出是否合理。

(3) 针对房地产企业其他货币资金的审计,由于所涉及的业务较少,可采取任意抽查的审计方法,检查其他货币资金设立的申请说明和特定用途下的使用情况,核实资金收付和票据管理是否合法,分析列报的金额和披露是否准确。

3.2 加强内部控制的测试与评价

注册会计师受企业所托,对企业内部控制进行测试,并对其可靠性、合理性以及有效性作出评价。以下主要针对企业的授权审批控制、岗位分工控制以及成本控制这三个方面进行测试与评价,完善企业内部控制结构,降低资金发生风险的概率。

(1) 对于房地产企业授权审批控制,注册会计师在对其进行测试时,应先了解房地产企业的经营特点,再对其项目发生的流程进行掌握。房屋的建筑需要采购各种工程材料,一系列项目的选择及费用都需要授权及审批,应重点抽查大笔项目的书面材料,检查其项目申请书是否明确采购部门、负责部门、授权部门以及审批部门。必要时跟进企业现行项目的授权审批工作,并记录其具体办理程序,核算项目提出到审批完成的时间差,对比企业的授权审批制度,制作偏差报告,作为检验授权审批控制的执行力是否可靠和有效的证据。

(2) 对于房地产企业岗位分工控制,注册会计师可直接询问各个部门的管理人员,取得岗位分工的信息,对财务部门进行实地观察,证实企业现金的收支与登记是否设置专门的出纳人员、出纳人员是否与会计人员分离、出纳人员和会计人员是否与稽核、会计档案管理人员分离等,以此分析企

业资金流动中发生舞弊的风险。

(3) 对于房地产企业成本控制,是重点关注方面,影响着企业的经济利益。注册会计师应以财务报表为切入点,对财务报表的成本项目进行重新计算,编制成本分析表,分析发生错误的风险,根据重要性水平,评估风险的大小。对企业影响较小的金额,向管理层提出调整建议,影响较大的金额追查至相关部门,查询成本发生的原始单据、审核材料、银行账单、记账凭证等,查明其原因,并提出改进方案。对大额成本也可向管理层提出聘请专业人员进行鉴定,核实该项开支是否合理,促进企业实行精细化管理。

3.3 推广互联网监管模式,实现全面监管

由于房地产企业货币资金涉及的业务量大,发生风险的概率高,注册会计师可根据管理层意愿实行互联网监管模式,提高审计工作的准确性和有效性。由于计算机智能化的影响,现代企业的会计电算化系统逐步取代传统的手工记账方式,大量财务数据都可以通过互联网传播和储存,互联网的监管是对企业财务数据进行全面检查和分析的新方式。该方式下,企业管理层授予注册会计师访问权限,在进行检查工作时,可以直接通过互联网采集数据及原始资料,在分析数据时,也可通过计算机系统进行核算对比,节省了大量人力成本,提高了工作效率。但实行互联网监管的同时,也应加强网络安全的防护,避免数据库受损。

3.4 加强审计专业人才培养

注册会计师在审计工作过程中也会出现审计风险,为了降低审计风险,会计师事务所应加强审计人才队伍建设,以下主要从道德规范和专业培养两方面提出建议。在道德规范方面,审计人员为保持独立性,在受到企业审计委托书时,应先了解是否与管理层、对审计工作产生影响的人员存在密切关系,并把情况向企业说明;在审计工作中,审计人员应对接触到的企业信息做好保密工作,并积极为企业提供服务,对此会计师事务所需采取严格的奖惩制度规范其职业道德。在专业培养方面,应重点培养专项审计人才,职责分工,提高专业性;通过定期理论教育和职业实践,不断更新专业知识,总结经验,保持时效性;还应加强与工作有关的其他技能培训,例如互联网技术的掌握、法律知识的了解、经济环境的掌握等。

4 结论

货币资金的有效管理是企业经营活动的关键,由于房地产行业的资金流动范围更广,规模更大,健全货币资金的管理方式显得更为重要。以上主要分析企业货币资金的现状及问题,并从审计视角下对企业的资金管理提出建议,突出审计作用,强化监管力度,降低企业发生资金短缺、舞弊、错报等风险。

参考文献

- [1] 邓林海,张杰.从审计角度思考对施工企业货币资金的管理[J].交通财会,2013(9):64-65.
- [2] 文曼良,魏仕清,柏成业.强化审计监督促进货币资金管理[J].广西审计,1994(06):27-28.
- [3] 彭桂菊.浅析货币资金的管理及审计方法[J].经贸实践,2016(11):102.