

基于财务风险防控的国有企业内控体系构建探究

钟金伶

(广州市梅山物业发展有限公司, 广东 广州 511456)

摘要:随着“租购并举”出现, 房地产领域将继续坚持租赁市场和购房市场共同发展的思路, 将稳定市场作为导向。“租购并举”的出现, 会使得相应政策发生变化, 国有房地产租赁企业所面对的财务风险也随之复杂, 如何增强企业内控体系防控财务风险成为国有房地产租赁企业的重点改革方向。本文通过对国有房地产租赁企业内控体系的现状进行分析研究, 简要阐述了基于财务风险防控构建国有房地产租赁企业内控体系的意义, 从内控五要素方面提出内控体系现存问题, 并在文中给出相应对策, 为国有房地产租赁企业构建和完善内控体系提供思路建议。

关键词:国有企业; 房地产租赁; 内部控制; 财务风险; 防范控制

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.22.029

“十四五”规划建议持续指出“坚持房子是用来住的, 不是用来炒的”, 房地产租赁行业应将稳定市场作为市场导向, 国家通过调整各类支持性政策, 主要包括金融、税收、财政等方面, 以促进房地产租赁市场的健康发展。因此, 国有房地产租赁企业为积极响应政策要求和满足自身发展需要, 对企业内部管理能力的提升十分迫切, 基于财务风险防控构建和完善内控体系成为国有房地产租赁企业内部管理的重中之重。

1 基于财务风险防控构建国有企业内控体系的意义

国有房地产租赁企业构建和完善内控体系, 有利于企业增强风险评估与控制能力, 将企业潜在风险准确识别并控制, 减少财务风险对企业带来的不利影响。还有利于企业提升内部管理水平, 内控体系贯穿在企业的各项经营管理活动中, 体系的健全完善能实现对各项经营管理活动的有效管理, 改善管理效率。更有利于企业完成经济管理目标, 提升经济效益, 实现价值最大化^[1]。

2 基于财务风险防控构建国有企业内控体系存在的问题

2.1 内部环境有待优化

公司内控人员作为企业内部控制管理重要的组成部分, 其素质的高低程度直接决定了企业内控体系建设的水平。然而, 部分国有房地产租赁企业的内控人员专业能力及水平不高, 对新会计准则了解不透彻, 未能及时发现企业的会计核算工作与新会计准则相脱节导致财务基础工作完成不到位的问题。例如旧会计准则并未规定固定资产的报废终止条件, 而新会计准则明确规定了固定资产报废确认的终止条件。假如财务人员没有执行新会计准则, 导致固定资产报废较为随意, 而内控人员由于能力不足, 无法及时发现和纠正问题, 就会导致国有房地产租赁企业存在资产流失的风险。另外, 有一些企业的内控制度完全照搬其他企业, 在执行过程中, 现行内控制度并不一定适合本企业的实际发展情况, 内控制度执行效率下降, 效果不明显, 最为严重的会导致国有房地产租赁企业内控体系形同虚设^[2]。

2.2 风险评估能力不够

日前, 部分国有房地产租赁企业的风险评估能力还不够成熟, 究其原因, 主要有以下两点: 一是房地产企业的发展较容易受到国家宏观政策调控的影响, 但由于一些国有房地产租赁企业的风险意识较为薄弱, 企业对市场动向以及变化没有准确的预测, 不能及时

根据政策变化做出应对措施, 导致市场经营风险上升。二是部分国有房地产租赁企业为了占据更多市场资源, 进行资金筹集以开展并购重组活动。但是随着国家对房地产企业的管控增加, “融资难”的问题在房地产企业较为突出, 仍有部分企业未看清融资活动现状, 盲目选择融资渠道及方式, 增加企业负担, 容易给企业造成巨大的损失。例如 2000 年七喜电脑申请上市, 选择股权性融资方式, 于 2001 年初完成股份改造, 但并未得上市名额。2003 年, 国家对新股发行实施限制, 七喜电脑再次未能上市, 无奈之下, 不得不转募资阵地, 选择其他筹资资金方式。

2.3 控制活动不够完善

内控体系的构建与完善主要是对国有房地产租赁企业的关键业务进行控制, 确保企业的控制活动有序进行。但是, 在实际情况中, 国有房地产租赁企业的控制活动并不完善。一是部分国有房地产租赁企业的预算控制不到位, 企业的预算编制方法不科学, 所编制的预算方案与预算执行差异较大, 难以保证预算资金被合理使用, 导致企业发生资金风险。二是部分国有房地产租赁企业在税法改变后并未及时调整纳税计划。在房地产行业竞争日趋激烈的情况下, 许多房地产行业将自身关注点放在提升经济效益上面, 对税法变更有所忽视。导致原先的税务筹划方案已不适合当下新的税收政策发展, 增加了企业内部的税务风险和负担。

2.4 信息化建设不足

在大数据时代下, 现代化信息技术的推广与应用, 已逐渐受到国有房地产租赁企业的青睐。尽管大部分企业普遍以使用现代化信息技术来提升工作效率, 但是信息化程度并不高, 需要进一步提升。部分国有房地产租赁企业未建立房屋租赁信息库以及承租人的信用档案, 在租赁业务开展后期, 无法准确掌握承租人的真实财务情况。同时, 承租人为顺利实现自己的利益, 对自身财务情况也有所隐瞒。导致国有房地产租赁企业因双方掌握的信息不对等而产生信息风险。另外, 还有部分国有房地产租赁企业并未利用先进的信息技术建立风险预警模块, 导致企业风险并不能实现集中管理, 风险应对措施管控性不高。

2.5 监督机制尚未健全

现阶段, 国有房地产租赁企业的监督机制并不健全, 部分企业的内部监督部门由管理层监管, 不符合独立性原则。同时, 监督人员

在进行内控活动的监督过程中,其监管力度也不够。例如,部分岗位的设置并未按照内控制度规定相分离,岗位间未形成相互监督的局面,监督部门并未加强对这一不合理现象的监管,企业内部员工存在贪污腐败的可能性,财务风险发生的概率上升。以七冶建设公司原党委委员、总工程师张泽为例,张泽在企业内利用职务之便,认为自己是企业的“老大”,在未与其他董事会商量的情况下,将1000万公款私自挪用。“老板化”的行事作风折射出七冶建设公司的管党治党过于宽松,监督部门流于形式。

3 改善基于财务风险防控构建国有企业内控体系现状的措施

3.1 优化内部环境

国有房地产租赁企业须根据内部环境的实际情况,采取相关措施,对内部环境进行优化。一方面,风险内部控制管理作为企业在经营管理过程中的关键部分,需要高质量、高水平内控人员来完成相关工作。企业需加强对内控人员专业素质的培养,定期开展专业知识讲座或专业技能培训活动,并对内控人员的专业素质进行考核,将考核结果与个人福利待遇相挂钩,促使内控人员不断提升专业能力及水平,具有独自解读分析新会计准则的能力,严格按照新会计准则和内部控制的相关规定,做好财务核算的控制工作,夯实财务风险管理基础。另一方面,国有房地产租赁企业需根据自身的实际情况以及内外部变化,完善内控制度,科学高效的内控制度能为企业指引内控方向,规范内控执行过程中的不合理之处,为构建和完善内控体系起到助推作用。

3.2 提升风险评估能力

国有房地产租赁企业要想提升风险评估能力,需树立风险意识观念。企业管理者需率先打破传统风险意识的束缚,通过开展风险防范意识讲座以及发放宣传手册等方式方法,强化风险意识,明确风险防范对构建和完善内控体系的重要程度。企业需还重视对市场敏感度的培养,对市场变化以及走向进行预测,并制定相应的应对措施,降低市场经营风险。国有房地产租赁企业在进行并购融资时,需要对企业自身作全面而科学的评估。分析企业的资本负债率、负债比例以及资本结构等影响融资活动的指标,根据指标反映的实际情况合理选择融资渠道和方式,避免盲目融资,防止因融资不当导致融资风险的出现。

3.3 完善控制活动

一是国有房地产租赁企业需结合本企业实际情况,制定科学合理的战略目标,将战略目标分解至预算控制活动中,增强战略目标在预算控制活动中的引领作用,并提升预算控制活动的可执行性。二是国有房地产租赁企业需综合应用多种预算编制方法,对预算资金的使用进行不同分类,根据不同预算编制方法的特点对预算资金进行合理安排。综合运用固定预算法、零基预算法以及滚动预算法等多种预算编制方法,增强预算编制方案的科学性和可执行性,确保预算资金规范使用,降低资金风险的发生。三是国有房地产租赁企业需提升税务筹划水平。根据最新税收政策不断调整税务筹划方案,紧跟税收政策变化,确保税务筹划方案符合当下企业实际情况,有效降低税务风险和负担。

3.4 加强信息化建设

利用现代化信息技术实现对内控体系的构建和完善已成为国有房地产租赁企业的必然趋势,企业需加强信息化建设,提升信息化管理程度。国有房地产租赁企业需建立科学完善的信息库,整合

所有房屋租赁的信息,以便在使用时进行参考。同时,还需建立客户信用评级系统,将承租人的征信情况、财务状况、租赁信息等录入系统内并定期调整,确保企业充分了解承租人的财务情况,减少应收账款以及坏账准备的发生,降低信息风险^[1]。另外,企业还需建立风险预警系统,利用大数据技术对风险信息进行搜集和挖掘,提高企业的风险识别度,并在系统内设置不同风险的等级程度,制定相应的应对措施,将风险控制在可承受范围之内。

3.5 建立健全监督机制

国有房地产租赁企业需设立独立的监督部门,客观公正的对企业内控实施情况进行监督检查,确保企业内控的刚性和严肃性。监督人员需加强监管力度,按照内控制度对内控活动进行严格的监督检查,及时处理和纠正实施内控活动中的不合理之处。尤其是在岗位设置方面,需按照不相容职位相分离原则和权责一致原则对管理层提出建议,确保岗位间内部牵制原则有效落实,杜绝因贪污腐败引起的各类风险。

结束语

总而言之,国有房地产租赁企业为进一步提升核心竞争力,获取市场竞争新优势,从而实现企业行稳致远、进而有为,就亟须加强对内部控制的重视程度,并应秉持着努力探索、积极开创的态度,针对现行内控体系的不足之处,采取相应措施,对内控体系进行完善,增强内部管理能力,优化内部管理水平,进而改善内部管理效率,推动国有房地产租赁企业在新形势下持续高效发展。

参考文献

- [1]高云.基于财务风险防控的国有企业内控体系构建[J].商场现代化,2020,No.917(08):175-176.
- [2]俞玲.浅析房地产租赁行业内控制度的完善[J].财讯,2019,000(014):170-171.
- [3]沈晓诚.浅析房地产租赁企业内部控制问题及对策[J].当代会计2020(22):99-100.