

在行业调整期坚持顺势而为的天建集团并没有放松对质量和财务的严格管理。

# 济南天建财务总监邱林红： 小地产的硬财务

袁跃

邱林红在济南天建房地产公司(以下简称“济南天建”)已经工作了20年,从一个初出茅庐的小出纳到如今的天建财务总监。邱林红不仅亲历了天建由事业单位改制为民营企业,也见证了中国房地产业的变迁。

“中国地产从摸着石头过河到逐步完善,经历的曲折和问题也在不断的修正之中,地产从疯狂扩张开始渐渐回归理性。2003年从香港引进按揭贷款,随着融资渠道的拓宽,全国地产走上扩张之路。2008年美国次贷危机以来,中国楼市也开始面临新的考验,房屋预售保证金、网签、限购令等政策的陆续出台,政府的调控政策也在试图让中国地产顺利度过寒冬。”

经历过跑马圈地,逐渐褪去暴利外衣的房地产业正逐渐走向理性调整转型期,身处大潮中的济南天建并没有寻找逆势扩张,而是顺应了房地产行业大趋势——在房地产调整的下半场,小量开发,平稳过冬。

## 质量先行

在激烈的房地产行业竞争中,济南天建在董事长石伟华的带领下逐渐发展壮大。从带动济南北部开发的天津·影山花园,到新型商务大厦天津·名人时代,再到创出良好社会效益的绿色住宅天津·天福苑、天津·天华苑,还有销售火爆的大型园林水景住宅——天津·天和园、天津南苑旅游度假区,累计投入开发资金约12亿元,实现年上缴利税逾1000万元。凭借良好的信誉和开发实力,公司成功入选了“全国房地产领先企业”,并连年获“山东省房地产综合效益百强企业”,“济南市十佳房地产开发企业”等荣誉称号。

邱林红介绍,公司的不断发展一方面得益于引进国内外先进的设计思想和一流的建造技术,注重质量,讲究信誉;另一方面则是在每一个经营环节中不断纳入新的



理念,注重形象策划、包装设计,以全新的思想,全新的企业形象向市场的深度和广度拓展,不断实施品牌战略。“力求将每一个工程做到尽善尽美一直是我们所坚持的。”邱林红表示,天建自改制后成功的开发建设了各类房屋及公建配套建筑面积15万平方米,工程合格率达100%。

与此同时,邱林红认为有了过硬的施工质量,财务总监的战略执行就有了底气。面对行业的深度调整和充分洗牌,战略转型谋得先机已成为必然,邱林红每天思考的事情是如何在现有土地资源上发挥土地最大的价值,如何确保公司资源发挥。值得一提的是,邱林红对于风险的管理几近苛求。现在天建的负债率为50%,应收账款几乎为零。

## 玩转资金

随着货币政策的逐渐收紧和地产的调控政策,房地产开发企业的资金链迎来了空前的挑战。以前开发企业多依靠银行贷款和

抵押贷款来获取资金,但在当前紧缩的金融政策下,这一切都变得困难重重,房地产企业急需开辟新的融资渠道。

虽然银行一再抬高放贷门槛,但商业银行贷款依然是所有房地产企业融资的主要通道,除了因为其便捷的操作和较高的贷款额度之外,相比其他融资模式,银行依然是成本相对较低的融资渠道。因此在未来很长的一段时间内,商业银行的贷款仍是商业房地产融资的主导形式,房地产开发企业在条件允许的前提下,也要首先考虑从商业银行获得资金支持。多年来,靠着良好的信誉,邱林红和银行建立了长期的合作伙伴关系。

地产行业占用资金量大的特点使得CFO们几乎天天都在与融资打交道。“金融是一国经济发展的信号,人民币升值,存款准备金的上调,不能不考虑这些,这两年银行信托、理财的金融产品越来越多,融资渠道拓宽,面对越来越人性化的金融衍生品,如果不用心捕捉,就会让机会稍纵即逝。”邱林红感言,房地产是极其敏感的行业,在国

家严控政策的大势下,让资金发挥到极致,就要动脑子,不能让大量的资金休息、睡觉。“不时小流动,这一点一滴,闲置的资金,闲钱随时流动,闲钱充分利用,闲钱能减少财务费用,为企业创造利润,发挥货币的时间价值。”

## 纳税有道

随着中国税法的变迁和城市化进程的加快,地产业的税收税种也日渐繁多起来。近年来随着房地产税、土地增值税的设立,加上营业税、城建税、教育费附加,地产业的利润一再摊薄,原来20%的利润现在缩水近一半,邱林红表示业界深感受着税负的加重地产成本也随之攀升,很多企业因此退出房地产业。不过她也认为每个企业在税法面前都是平等的,“企业要尊重法律,充分的研究政策,只是被动的缴税,缺乏和银行、税务部门成为朋友,互相理解,而不是冰火两重天。身为财务管理者,研究税收政策才能用好政策,只是被动的缴税,缺乏和银行、税务部门等外部的积极沟通,也不会成为称职的CFO,心态决定了一个企业CFO的韧性耐力与沟通能力。”

当然这也给CFO在税收筹划方面提出了更高的要求。税收筹划是在具体的业务中练就的真功夫,积极把握时机,查找漏洞,有礼有节的采取行动,则会为企业挽回损失。2005年济南天建对一个小区的土增增值税进行清算,时间跨度五六年,由于税收政策的改变,对划归经济适用房的项目土地增值税可以合理合法的退回,长时间的清算需要极其细致的核算,邱林红先在公司内部进行核算之后,再从外面聘请第三方会计师事务所进行独立的审计,经过税务部门层层审批之后,济南天建成为济南市第一个获得土地增值税退税的企业,为企业节税500多万元。

正是由于能够真正为企业创造价值,也让邱林红对财务这份工作越来越喜欢,理解得更深更透。

# 本土会计事务所 转型二策： 并购加转制



左永刚

刚过去的2012年,会计师事务所行业发生若干大事,在“四大”加快转制的同时,本土事务所也掀起并购的热潮。此外,在央企集中换届的背景下,目前国内会计师事务所也加快了并购高潮,中小会计师事务所也正在寻求生存之路。

证监会会计师事务所成为关注焦点,中国证券会副主席刘新华在日前召开的“2012年会计监管会议”上表示,近年来资本市场会计信息质量虽然不断提高,但财务造假案件仍屡禁不止,会计师事务所所在分所管理、独立性、项目执业质量等方面仍存在较多问题,期望资本市场改革发展的要求和投资者的期望仍有一定差距。

刘新华同时要求,会计师事务所要充分认识到质量是会计师事务所的生命线,切实从重规模、轻质量的“粗放型”发展模式转变为质量至上的关键环节抓起,狠抓落实,不断提高执业质量,全面提高服务资本市场的能力。

面对行业发展的新要求,去年底,中国注册会计师协会秘书长陈毓圭在证券资格会计师事务所2012年年报审计工作会议上也表示,促进事务所的合伙人文化并形成相应的制度要求,同时把品牌建设作为工作抓手来对待,才能促进事务所在下一阶段的健康有序发展。

随着审计业务竞争日益激烈,国内具有证券期货审计资格的会计师事务所的合并也呈现出较好的规模效益、品牌效益和市场效益。

随着国家一系列相关政策和规章制度的发布,国内大中型会计师事务所进一步加快了重组合并和特殊普通合伙转制的步伐。截至目前,获准从事H股企业审计业务的8家国内大型会计师事务所全部成功转制为合伙制,一些具备证券期货审计资格的较大规模的会计师事务所也已完成或正在推进转制工作。此外,全国证券期货会计师事务所经过新一轮的重组合并,已经减少至47家。

财政部会计司司长杨敏表示:“合并是优化会计师事务所规模结构,推动注册会计师行业做强做大,推动注册会计师行业突破发展瓶颈,促进会计师事务所又好又快发展的制度安排。”

据了解,我国本土会计师事务所与“四大”的差距正逐步缩小,在规模以及收入上,差距正在缩小。

从2001年至今的合并案例看,事务所合并的路径总结为四种:一是“国际四大”合并国内证券资格会计师事务所,二是国内证券资格会计师事务所之间的合并,三是国内证券资格事务所合并非证券资格事务所,四是国内事务所之间建立品牌联盟。

加上此前几轮事务所合并潮,2012年,本土会计师事务所通过合并越来越大、越来越强;小所要么被吸收合并,要么逐渐消失。

# 辽宁:注会任职资格检查是诚信文化基础

近日,辽宁省注册会计师协会发布了《关于开展2013年度注册会计师任职资格检查工作的通知》,辽宁省财政厅总会计师刘润田针对注册会计师任职资格检查工作做出批示,指出注册会计师任职资格检查是一项重要的基础性工作,参与此项工作的同志要本着对行业发展

高度负责的精神,认真地履行好职责,为落实中注协提出的诚信文化建设年做好基础工作。

辽宁省注协近日对2013年注册会计师任职资格检查工作进行改革和完善,在坚持常务理事、理事负责制的基础上,引入注册委员会委员监督制,抽调43

人组成6个检查组和1个投诉举报管理组,对沈阳市注册会计师及2012年新设立的事务所和涉及投诉举报的注册会计师进行实地检查,对鞍山等12个地市的注册会计师进行实地集中面检,将实地检查和集中面检的比例从以往的30%提高至70%。(辽宁注协)

# 北京注协:注会无故不年检将公开谴责

目前正是北京注册会计师协会(以下简称“北京注协”)安排的注册会计师任职资格检查时间。记者从北京注协注册部了解到,在任职资格检查期间,北京注协将自2013年1月至2013年2月暂停办理注册会计师转所手续。

近期,北京注协下发《北京注册会计师协会关于开展2013年北京地区注册会计师任职资格检查工作的通知》,要求北京地区的会计师事务所进行自查,整理相关材料,并于2013年2月25日至3月1日上报。其中,外省市会计师事务所在北京设立分所的,其分所的注册会计师上报材料应同时加盖总所、分所的印章。

会计师事务所办理任职资格检查的流程是:到北京注协财务部办理缴纳费用情况证明;到继续教育部办理年度培训情况证明;之后将材料报注册部审核。北京注协表示,将对部分会计师事务所进行实地抽查,主要核对:聘用合同;人事档案的托管;薪金的发放;社保基金的缴纳;执业情况。

北京注协强调,对于检查中发现的弄虚作假问题,北京注协视情节给予行业内通报批评或撤销、注销注册等处理。此外,涉及符合任职资格、暂缓检查及撤销、注销注册的注册会计师名单,北京注协将在相关网站进行公告。

北京注协表示,对暂缓检查的注册会计师,待暂缓检查的事由消除后,再进行检查。截至2013年6月30日,对于无故不参加检查、不履行会员义务的注册会计师,北京注协将在行业内进行通报批评;截至9月30日,对仍不参加检查、不履行会员义务的注册会计师,予以公开谴责。

事务所不为本所注册会计师申报检查的,接到注册会计师的申诉后,北京注协将要求其事务所限期申报。超过规定期限,事务所仍未申报的,北京注协在行业内对事务所进行通报批评;情节严重的,予以公开谴责。(郝新华)

# 中注协 正式启动会计师事务所品牌建设工作组

郝新华

会计师事务所品牌建设工作组第一次会议于日前在中注协召开。会议的召开标志着中注协正式启动了会计师事务所品牌建设工作组,注册会计师行业的品牌建设从此有了理论研究与议事的平台。以此为起点,注会行业迈出品牌战略的第一步。

## 品牌建设就是整合各项成果并转化发展合力

中注协副会长兼秘书长陈毓圭在会上介绍,近年来,中国注会行业围绕服务国家建设的主题,推进行业自身建设,在加强行业监管、内部治理等方面取得了很大成绩。在“中国制造”转向“中国创造”,会计大国迈向会计强国的过程中,中国产品转向中国服务的进程中,注会行业服务国家经济建设、文化建设的能力明显增加,行业的进步也得到了社会各界的认可,中国的注会行业已经成为社会中介组织中的一个品牌。

陈毓圭认为,诚信文化是社会主义核

心价值体系建设的重要要素。推进会计师事务所品牌建设,正是贯彻落实十八大精神注入行业要素、展示行业力量的重要举措。全行业要凝聚共识、整合力量,共同推进行业品牌文化的建设。

2009年10月,国务院办公厅转发财政部《关于加快发展我国注册会计师行业的若干意见》提出,大型会计师事务所要在人才、品牌、规模、技术标准、执业质量和管理水平等方面居于行业领先地位,中型会计师事务所要在人才、品牌、规模、技术标准、执业质量和管理水平等方面要具有较高水准。同时,行业“十二五”规划提出“要大力创建自主知名品牌”。中注协在2012年印发的《关于支持会计师事务所进一步做强做大的若干政策措施》中进一步提出“加快实现规模化、国际化、品牌化、网络化发展”。可以说,推进事务所的品牌建设是对行业“十二五”规划的具体落实与适应行业发展新要求的具体举措。

陈毓圭指出,品牌建设就是整合行业各项建设成果的过程。他认为,品牌建设的实质就是将事务所已经开展的各种制度、管理、人才培养、体制等层面进行整合,转

化为发展的合力,发挥出“1+1>2”的结果,产生裂变效应,推动行业进一步发展和提升。

推进品牌战略是根据行业发展的新要求,新矛盾、新瓶颈,围绕行业发展制定的新战略。事务所品牌建设工作方案的制定要做实,让事务所“拿得起、看得懂、用的上”。

陈毓圭表示,会计师事务所的品牌建设是一个长期过程,目前中注协及工作组所做的一些工作,都将为今后的品牌建设打好基础。

## 中注协专门成立工作组 推动品牌建设

为此,中注协倡导成立了会计师事务所品牌建设工作组,旨在贯彻落实行业“十二五”规划提出的“大力推动自主品牌创建”任务,通过对事务所品牌建设内涵外延、方法路径、载体形式、核心价值、知识产权保护、市场推介等进行系统研究,制定出台《会计师事务所品牌建设指导意见》(以

下简称《指导意见》),大力推动事务所开展品牌建设工作,力争在“十二五”期间形成一批具有国际、国内影响力的大型事务所知名品牌,中小事务所精专优品牌。

据悉,工作组人员由有关部门、研究机构、媒体、会计师事务所、国际会计公司等专家组成。

陈毓圭提出,品牌建设工作组的任务有四:第一,做好品牌问题的研究与学习,包括研究品牌的内涵、载体、要素、结构、历史发展规律,以及行业品牌、事务所品牌与其他品牌的关系;品牌成长的特性、必备要素;内在质量、内在追求的外化、宣传、沟通、传递;品牌传播的路径、成长规律;品牌基本理论等。第二,多做宣传和指导的工作,在具体实践中指导会计师事务所制定品牌发展战略,培训事务所品牌建设能力,推动会计师事务所品牌建设落实措施。第三,总结推介事务所品牌建设的成果和经验。第四,培养行业品牌建设能手、骨干、专家。

陈毓圭建议,大型事务所的品牌建设工作应有专人负责,可以考虑设立品牌建设合伙人。

# 四川注协积极行动 抵制不正当低价竞争

低价收费问题由来已久,随着事务所的数量增多,规模变小,竞相杀价的恶性竞争愈演愈烈。对于不正当低价竞争的危害,全行业都有深刻的认识,也积极致力于规范收费行为。2012年2月28日,中注协下发了《关于坚决打击和治理注册会计师行业不正当低价竞争行为的通知》(会协[2012]58号);3月6日,四川省注协出台了《四川省注册会计师协会规范我省会计师事务所收费行为暂行规定》(川注协[2012]9号),把打击和治理不正当低价竞争行为作为当前和今后一个时期行业监管的重点工作,以规范全省注册会计师行业收费行为。

为持续深入的打击和治理行业不正当低价竞争行为,省注协在2012年的业务质量检查和验资收费专项检查中将低价不正当竞争行为列为重点监管内容。通过检查发现,行业目前业务收费,特别是验资业务收费依然存在不规范行为。1月15日,省注协集体约谈了11家会计师事务所负责人(其中1家接受执业质量检查,10家接受验资收费专项检查),会议上通报了涉及验资业务收费的检查情况。根据《四川省注册会计师协会规范我省会计师事务所收费行为暂行规定》,省注协要求上述11家事务所自2013年2月1日至2月28日,全面整改一个月,整改期间暂停发放防伪标识,整改期满后,还将对部分会计师事务所实行验资防伪标识限量发放的措施。

约谈会上,各会计师事务所负责人代表就如何进一步规范业务收费进行了讨论。大家一致认为,低价收费是一种短视行为,并对协会规范收费的举措表示理解和支持,愿意团结起来共同维护市场秩序。

今后,省注协除将收费检查与执业质量检查相结合、及时处理投诉举报、配合相关部门取消“入围、入库”外,还将采取一系列措施:

- 一是完善和修订收费标准,避免由于标准不科学导致的收费不到位;
- 二是建立业务报告实时报备系统,实时监控事务所项目收费情况;
- 三是发挥事务所自律规范和自律监督作用,鼓励事务所提供不正当竞争的信息和线索,逐一查实,严肃处理;
- 四是积极与工商、物价、财政、税务等部门协调,合力维护市场环境,打击事务所低价不正当收费行为。

低价收费是当前行业发展面临的突出问题,要彻底治理这一顽疾,需要从事务所风险控制、内部管理、执业环境等方面大力气解决。当前的工作,既需要行业监管,更需要全行业积极行动,团结起来联合抵制不正当低价竞争,共同营造良好的执业环境。(四川注协)