

房地产企业 内部控制操作实务教程

因为专业、原创和权威，所以更好！

中华第一财税网(又名"智董网")，全球最大的中文财税（税务）网站

讲义提纲

- 第一讲 房地产企业内部控制综合知识
- 第二讲 房地产企业内部控制基本规范
- 第三讲 房地产企业发展战略方面的内部控制
- 第四讲 房地产企业文化方面的内部控制
- 第五讲 房地产企业组织架构方面的内部控制
- 第六讲 房地产企业人力资源方面的内部控制
- 第七讲 房地产企业舞弊方面的内部控制
- 第八讲 房地产企业筹资方面的内部控制
- 第九讲 房地产企业担保方面的内部控制
- 第十讲 房地产企业投资方面的内部控制
- 第十一讲 房地产企业采购方面的内部控制
- 第十二讲 房地产企业销售方面的内部控制
- 第十三讲 房地产企业存货方面的内部控制
- 第十四讲 房地产企业工程项目方面的内部控制
- 第十五讲 房地产企业固定资产方面的内部控制
- 第十六讲 房地产企业无形资产方面的内部控制
- 第十七讲 房地产企业成本费用方面的内部控制
- 第十八讲 房地产企业关联交易方面的内部控制
- 第十九讲 房地产企业对子公司的控制方面的内部控制
- 第二十讲 房地产企业合同协议方面的内部控制

- 第二十一讲 房地产企业业务外包方面的内部控制
- 第二十二讲 房地产企业社会责任方面的内部控制
- 第二十三讲 房地产企业预算方面的内部控制
- 第二十四讲 房地产企业财务报告编制与披露方面的内部控制
- 第二十五讲 房地产企业内部审计方面的内部控制
- 第二十六讲 房地产企业内部控制评价
- 第二十七讲 房地产企业信息系统方面的内部控制
- 第二十八讲 房地产企业内部信息传递方面的内部控制
- 第二十九讲 房地产企业内部控制审计

试读内容

第一章 房地产企业内部控制综合知识

一、房地产企业内部控制综述

房地产企业内部控制是由房地产企业董事会、证监会、经理层和全体员工实施的，旨在实现房地产企业控制目标的过程。

（一）房地产企业内部控制的目標

房地产企业内部控制的目標是合理保证房地产企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效益和效果，促进房地产企业实现发展战略。

（二）房地产企业内部控制的環境

房地产企业的内部环境是其他所有风险管理要素的基础，为其他要素提供规则和结构。房地产企业的内部环境不仅影响房地产企业战略目标的制定、业务活动的组织运行和对风险的识别、评估和反应，它还影响房地产企业控制活动、信息和沟通系统以及监控活动的设计和执行。

（三）房地产企业内控体系构建的原则

房地产企业建立财务内控制度体系既要以《会计法》、《公司法》、《会计基础工作规范》等法律法规作为依据，又要结合房地产企业的具体情况，便于房地产企业有效增强内部管理，防范经营风险，保护房地产企业财产，保护国家、集体和职工三者利益，增强房地产企业效益。

具体来讲，房地产企业财务内控制度体系的建立要符合以下原则（见表 1-2）：

表 1-2

合法性原则	就是指房地产企业必须以国家的法律法规为准绳，在国家的规章制度范围内，制定本企业切实可行的财务内控制度。这是房地产企业建立内控制度体系的基础，在大量的违法违规的房地产企业中，一则是因为不依法办事，更重要的是因为房地产企业财务内控制度本身就脱离了国家的规章制度，任意枉为，最后给国家、给房地产企业造成了损失，给社会带来了不良影响。
针对性原则	是指内控制度的建立要根据房地产企业的实际情况，针对企业财务会计工作中的薄弱环节，针对企业容易出现错误的细节，制定房地产企业切实有效的内控制度，将各个环节和细节加以有效控制，以提高房地产企业的财务会计水平。目前我们很多房地产企业没有一套根据房地产企业实际制定的财务会计制度与规范，从而造成会计工

	作薄弱，财务管理混乱。
适应性原则	<p>指房地产企业财务内控制度应根据房地产企业变化了的情况及财务会计专业的发展及社会发展状况及时补充房地产企业的财务内控制度。</p> <p>适应性可分为两个方面，一方面是对外部的适应性，另一方面是对企业内部的适应性。外部适应性是指房地产企业的财务内控制度要适应国家的宏观经济发展、产业的发展 and 房地产企业竞争对手的机制。而内部适应性是指要适应房地产企业本身的战略规划、发展规模和房地产企业的现状。房地产企业要把握这两个方面，制定适时适用的财务内控制度，并将房地产企业财务会计水平向更高、更好的方向发展。</p>
适用性原则	<p>是指房地产企业财务内控制度应便于各部门、各职工实际运用，也就是说房地产企业财务内控制度的操作性要强，要切实可行。这是制定财务内控制度的一个关键点。</p> <p>房地产企业内控制度的适应性可概括为“内容规范、易于理解、便于操作，灵活调整”。</p>
整体性原则	<p>就是指房地产企业的财务内控制度必须充分涉及对企业财务会计工作的各个方面的控制，它既要符合房地产企业的长期规划，又要注重房地产企业的短期目标，还要与房地产企业的其他内控制度相互协调。</p> <p>我们在工作中通常存在着很多局限性或“近视症”，往往就事论事，仅从财务单方面出发考虑问题，结果顾此失彼，与其他内控制度执行相互矛盾，或不受广大干部职工的理解，而造成制度的“名存实亡”，因此，在建立财务内控制度体系时应把握全局，注重房地产企业的整体实施效果。</p>
发展性原则	<p>制定房地产企业财务内控制度要充分考虑宏观政策和房地产企业的发展，密切洞察竞争者的动向，制定出具有发展性或未来着眼点的规章制度。</p> <p>房地产企业财务内控制度是房地产企业的一项重要制度，它能促进房地产企业财务会计水平的提高，为此，我们要从战略的高度把它引向更完备的发展方向。</p>
一贯性原则	<p>就是指房地产企业的财务内控制度必须具有连续性和一致性，不能朝令夕改，随时变动，否则就无法贯彻执行。</p> <p>我们在制定房地产企业财务内控制度时，要高度重视这一点，要力求制度尽可能具有连续性，保证会计工作的严肃性。</p>
经济性原则	<p>是指房地产企业的财务内控制度的建立要考虑成本效益原则，就是说在运用过程中，从经济角度看必须是合理的。一项制度的制定是为控制企业的某些环节、关键点，并最终落实到提高房地产企业管理水平及增加效益上，若违背了这个出发点，将变得得不偿失。</p>

……（试读结束啦。欢迎购买！“投资到大脑的钱可以给您今后带来更多的钱，早投资早获益，机遇只钟情于有准备的头脑”。）