

学校编码: 10384
学 号: X2007157076

分类号____密级____
UDC____

房地产企业内部控制基于 A 公司的案例研究

指导教师
陈汉文
教授

厦门大学

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

房地产企业内部控制：基于 A 公司的案例研究
The Research of internal Control :Take A real estate Firm as
an Illustration

曾祥静

指导教师姓名： 陈汉文 教授

专 业 名 称： 会计硕士

论文提交日期： 2012 年 4 月

论文答辩时间： 2012 年 6 月

学位授予日期： 2012 年 月

答辩委员会主席： _____
评 阅 人： _____

2012 年 4 月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

摘要

当前，我国的经济形势严峻，在外部环境急剧变化，行业内部竞争加剧的背景下，房地产企业除了维持资金链、保证融资渠道的畅通外，还应该炼好“内功”，不断提高内部管理与控制水平。对于房地产企业而言，内控制度的构建和完善不仅是重要的经营支持，更是安然度过地产行业“严冬”的重要保证。因此，在借鉴国内外一些比较成熟的内部控制理论的基础上，结合我国企业的实际情况，探讨房地产企业如何选择合理、有效的内部控制模式并构建健全的内部控制体系的必要性与完善措施，是非常有意义的。

本文采用案例研究的方法，以 A 公司为研究对象，从内部控制制度的概论、特点、理论发展历程、建立的原则等方面入手，通过阐述 A 公司内控现状，将内控制度建立的理论 with A 公司内控体系完善的实践紧密结合，对 A 公司各业务流程进行审核，对各内控流程的有效性、存在问题进行识别，进而归纳出完善企业内部控制的一些思路和方法，为提高企业管理水平，经济效益和行业竞争力奠定良好的内部控制基础。

关键词：内部控制；房地产企业；A 公司

Abstract

At present, our country economy is in the grim situation. Under the background of the rapid changes in the external environment and industry serious internal competition, real estate enterprise not only needs to pay more attention to the maintenance of fund chains and ensure financing channels outside smooth but also should practice good "internal" and constantly improve the internal management and the control level. For real estate enterprise is concerned, the internal control system of pine built and perfect is not only the important business support, but also the important guarantee to survive through the real estate industry "winter". So, in some of the more mature at home and abroad on the basis of internal control theory, combined with the actual situation of our enterprise and discusses how to choose reasonable real estate enterprises's effective internal control mode and build a sound internal control system and the necessity of the perfect measures, is very significant.

This literary is based on the case study of the method of A real estate firm as the research object. The introduction of the internal control system, the characteristic, the development and the establishment of the theory of principle, expounds on the implementing internal control in present situation, and the establishment of the system of internal control theory and implementing the internal control system of perfect practice closely. To A real estate firm operational process audit, the internal control process, the effectiveness of the problems for the recognition, and then concludes the perfect enterprise internal control thoughts and methods, to improve the management level of the enterprise and economic benefits and the profession competitive power as the good foundation of internal control.

Key words: internal control; real estate firm; A real estate firm

目 录

第一章 绪论	1
1.1 选题的意义和行业背景	1
1.2 研究的方法和思路	3
1.3 论文的主要框架	3
第二章 文献综述	5
2.1 国外文献综述	5
2.2 国内文献综述	6
第三章 房地产企业的风险	8
3.1 外部风险	8
3.2 内部风险	9
第四章 内部控制理论的发展	12
4.1 国外内部控制理论的发展	12
4.2 我国内部控制理论的发展	13
第五章 房地产企业内部控制现状：基于 A 公司的案例研究	16
5.1 A 公司经营情况简介	16
5.2 公司内部控制现状及问题	16
第六章 改进房地产企业内部控制：基于 A 公司的思考	26
6.1 改善投资项目决策的建议	26
6.2 改善财务管理的建议	27
6.3 改善会计核算的建议	30
6.4 改善人力资源管理的建议	31
6.5 改善营销管理的建议	32
参考文献	38
致谢	40

Contents

Chapter one Introduction	1
1.1 The Significance and Background.....	1
1.2 The Method and Thought.....	3
1.3 The Structure of Lecture.....	3
Chapter three Literature review	5
2.1 A review of foreign literature	5
2.2 Review of domestic literature	6
Chapter three The Risk of real estate Firms	8
3.1 External Risk.....	8
3.2 Internal Risk.....	9
Chapter four The development of internal Control Theory	12
4.1 The Development of Definition of internal Control abroad	12
4.2 The Development of Definition of internal Control in China.....	13
Chapter five Introduction of A real estate Firm	16
5.1 Introduction of Firm's Business	16
5.2 The Problems of A real estate Firm's internal Control.....	16
Chapter six The Advice in Developing Firm's internal Control	26
6.1 Advices in Developing Projects.....	26
6.2 Advices in Developing Finance Management.....	27
6.3 Advices in Developing Accounting.....	30
6.4 Advices in Developing Human Resource	31
6.5 Advices in Developing Marketing	32
Inference lecture	38
Thanks	40

第一章 绪论

1.1 选题的意义和行业背景

1.1.1 房地产行业的特点

房地产业是进行房地产类投资、开发、经营、管理和服务的行业,属于第三产业。主要包括:土地开发、房屋的建设、转让、租赁、维修、管理以及由此形成的市场,具有生产周期长、投资额度大、市场风险大、政策调控风险大的特点,资本密集性程度较高。

1.1.2 房地产行业在国民经济中的作用

房地产业在国民经济中起重要作用,是增强国民经济和改善人民生活的重要产业。由于房地产业关联度高,带动力强,已经成为国民经济的重要产业。主要体现在:

1. 直接推动经济增长

投资、消费、进出口三项是国民经济增长的发动机,而房地产业是构成投资、消费、进出口三大增长发动机的主要拉动力量。我国自 1998 年实行住房市场化改革,推行住房分配货币化以来,房地产业进入持续稳定发展的时期,对经济增长的贡献不断增大。从 1998 年到 2011 年,房地产开发固定资产投资总额从 3614.23 亿元上升为 6.2 万亿元,年均增长 24.14% 高于年均国内生产总值 12.8% 的增长速度。房地产投资通过关联产业和带动消费对 GDP 的拉动 1998—2011 年,房地产投资占 GDP 比重为 4.07%~4.75%,近十年平均比重为 4.49%,在国民经济中占有较大比例。

2. 强烈带动性推动经济增长

房地产业除了直接推动经济增长外,由于房地产业在国民经济链中处于中间环节,具有很强的关联效应。能通过前向效应带动建材、冶金、机械制造、金融等产业,通过后向效应带动装修、家电、金融保险、仪表等相关产业的发展,房地产业的兴旺繁荣能够有力的带动很多产业的兴旺繁荣。房地产业对其他产业关联度达 1.416,其中对金融保险业和商业的带动效应最大,为 0.145,两者并列第一,

而对建筑业的关联效应为 0.094,居第二,与美国、日本、英国、澳大利亚等发达国家均值相近。所以,当经济发展面临需求不足或者其他困难时,通常都会采取相应的房地产市场宏观经济政策,以发挥房地产业关联度高、带动力强这一特点来拉动经济增长。

3. 改善人民的居住和生活条件

构建社会主义和谐社会主要内容之一就是民生问题,而住房问题是重要的民生问题,直接关系到人民生活水平的提高和生活质量的改善。加快城市住宅建设,解决人民住房紧张的问题,是关系国计民生、发展生产、改善人民生活水平的一件大事。促进房地产业健康发展,是提高居民住房水平,改善居住质量,满足人民群众物资文化生活需要的基本需求。在房地产业迅速发展的近十年,全国新建住宅和人均住宅面积都有了较大的提高。

4. 对财政收入的贡献不断加大

财政收入是衡量政府财力的重要指标,政府在社会经济活动中提供公共物品和服务的范围和数量,很大程度上决定于财政收入的充裕状况。财政是为了满足社会公共需要,弥补市场失灵,以国家为主体参与的社会产品分配活动。它既是政府的集中性分配活动,又是国家进行宏观调控的重要工具。税金是国家财政收入的主要来源,房地产企业上缴税金近十年持续增加,从 1998 年的 139 亿元快速增长到 2010 年的 2660 亿元,房地产企业上缴税金占财政收入比重由 1.41% 上升到 5.24%,对财政收入的贡献不断加大,在财政收入中占有较重要地位。

1.1.3 房地产业的过快增长

在近几年的房地产发展中,房地产投资活动动机由长期投资转变为短期套利。楼市价格不断攀升的原因是人们将不再房地产视为一项长期的投资而是非理性地将房地产作为一项短期投机活动的工具以获取暴利。房产作为一项固定资产,其所代表的是一笔规模不小的财富。房地产开发商的大肆鼓吹、政府的刺激计划以及一些媒体不恰当的宣传使得投资者对房地产市场过分自信、盲目追捧,忽视了其价格上涨的不合理性,超出了人们承受能力,如不及时采取相应宏观调控手段,势必在一定程度上影响社会的稳定。

因此,政府相继采取了一系列宏观调控的重要举措,例如:“国八条”、“限

购令”等宏观调控政策，不断强化了房地产市场的监管，有效地调整和平衡房地产市场主体及参与各方利益，加大保障性住房建设力度，切实维护社会和谐安定，对维护房地产业市场的平稳健康发展发挥了积极的作用。

1.1.4 政策宏观调控下，企业完善内控体系的重要性

在严厉的宏观调控政策下，企业除了维持资金链、保证融资渠道畅通下，还应练好“内功”，不断提高内部管理和控制水平，内部控制是企业为了保证战略目标的实现，而对企业战略制定和经营活动中存在的风险给予管理的相关制度的安排，它直接关系到动作的效率和效果、资本的安全和完整以及对风险的反映和预防能力。对房地产企业而言，内控制度的构建和完善不仅是重要的经营支持，更是安然度过地产行业“严冬”的重要保证。

1.2 研究的方法和思路

本文采用案例研究的方法，以房地产企业 A 公司为研究对象，从企业的内外部风险出发，通过阐述 A 公司在中国房地产市场的经营背景及内部控制的现状等内容，将内部控制的理论与 A 公司的内控体系完善的实践紧密结合，对 A 公司的制度设置、业务流程、预算体系进行审查，评估其内部控制系统的有效性及存在问题，进而归纳出完善内控体系的一些思路和方法，这是本文拟达到的目的。

1.3 论文的主要框架

本文主要内容分为六个部分：

第一部分为引言，主要介绍行业的背景以及选题的意义、本文的研究方法和思路，以及全文的主要内容框架。

第二部分为文献综述，主要从国外文献和国内文献两个方面进行了整理，从中找出现有文献的不足，说明本文研究的必要性。

第三部分为理论部分，主要介绍房地产企业的内外部风险，从而体现完善内部控制体系的重要性。

第四部分主要介绍内部控制的理论在国内外的发展状况。

第五部分详细介绍 A 公司的经营状况及内部控制的现状以及存在的问题。

第六部分结合 A 公司的内部控制现状，从制度设置、业务流程、预算体系对内控体系及实施情况进行审查，分析该内部体系存在的问题，并提出企业内部控制体系的完善对策以及理想流程。

厦门大学博硕士论文摘要库

第二章 文献综述

2.1 国外文献综述

国外文献主要从内部控制的有效性的角度对内部控制理论及其运用进行研究。其中,美国注册舞弊检查师协会的职业舞弊和滥用职权国家报告(Rttm, 2002, 2004)指出,要保证财务报告的可靠性,有效的内部控制是必要的手段。从外部审计人员来看,评价内部控制的目的在于满足审计的要求,在保证审计质量的前提下,能够降低审计成本(Nichlis, 1987; 1989; Cashell, 1996)。所以,审计视角的内部控制有效性是以对财务报告可靠性的合理保证作为标准。

Kinney (2000)认为,一个有效的内部控制过程实际上是对企业大量信息进行管理,以支持企业管理者的管理决策过程和保护企业资产、合理保证企业目标的实现。另一些研究者认为,内部控制的有效性是目标上存在分歧的不同部门或人群为实现企业目标相互协作和努力的程度。还有一些学者认为,有效的内部控制应该是不同控制方法的结合,如正式控制和非正式控制(Anthony, 1989; De Maricourt, 1996)、产出控制和行为控制(Ouchi, 1977)、人事控制和组织结构控制(Child, 1973; Edstom, Calbraith, 1997)、人事控制和文化控制(Balliga, Jeager, 1984)。所以,组织视角的内部控制,其有效性的判断标准是是否满足企业决策和控制的需要,是否合理保证了企业战略目标尤其是经营活动效率效果目标的实现。

关于内部控制质量综合评价的研究文献相对较少。目前,大多数内部控制的综合评价方法都是基于萨蒂(A. L. Saaty)的层次分析法(analytical hierarchy process, 简称AHP)提出来的。AHP是解决大型复杂问题的一种系统分析方法。它将无结构复杂系统结构化、定性分析定量化,解决了多因素、多目标和主观判断的不可公度问题,提高了主观评价过程的科学性。在传统审计的研究中,一些学者根据AHP提出了内部控制有效性的评价体系。例如,斯蒂格(Stringer)等人提出了一个19个环境要素和15个控制活动要素的量表,按7级量度研究各控制要素对环境变化的敏感性。埃拉尔(Helliar)提出了2个层级(财务报告层级和

账户及交易层级)、42个项目、9级量度的量表,以评价固有风险。此后又有学者以COSO内部控制整合框架为基础,提出了93个5级量度的内部控制评价体系,其中控制环境43个项目,风险评估12个项目,控制活动10个项目,信息与沟通14个项目,监控14个项目。

2.2 国内文献综述

王真(2011)通过分析我国房地产企业内部控制现状,对加强房地产企业内部控制的必要性进行了阐述,他认为房地产企业受外部环境影响较大,有效的内部控制能够抵御风险。此外,加强内部控制制度是建立现代企业制度的内在要求。为适应房地产企业发展需要,企业规模不断扩展,因此对从业人员、资金投入、财务管理、人力资源管理以及相关机构配置都随之进一步发展,以适应不断发展的社会经济,以适应企业发展的需要,从严管理企业,实现管理创新,使传统的管理模式向现代企业管理过渡。

胡伏(2012)通过分析我国房地产企业内部控制存在的普遍问题,提出了改进我国房地产企业内部控制的建议,他认为应当从五个方面来进行改进,主要是:(一)构建良好的内部控制环境,企业内部控制意识的重要性不言而喻。因此要加强企业领导人对内部控制意识的重视,放弃房地产行业中重视新项目的开发建设而忽略项目内部控制的旧观念;(二)完善企业内部控制制度建设;(三)以资金控制为落脚点建立资金管理系统合理的资金管理系统,可以提高企业资金的利用率,为扩大企业规模、提高企业经济效益提供有力保障;(四)努力提高企业财务人员的素质会计是企业内部控制的主要执行者,在企业内部控制体系中起着重要的作用。因此必须定期的开展会计人员的培训课程,提高会计人员的职业素质、道德素质,大力宣传新型的内部控制理念;(五)建立科学的奖励机制,树立企业文化对于企业的经营者和员工来说,经济利益是他们最大的追求。建立科学的奖励制度,可以充分调动企业员工的积极性,更好的完成工作任务。

杨纪红认为房地产企业需要一个稳定的信息系统企业内部之间以及企业与外部之间的沟通保持顺畅,无效或效率低下的信息系统会影响内部控制的功能和效果。冯芳认为21世纪是信息时代,中小房地产企业的层级结构设置虽然不如大

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库