

# 《房地产企业内部审计实务与风险控制》

(1 天版)

## **【课程收益】：**

《房地产企业内部审计实务与风险控制》课程，详细房地产企业内部审计实务的工作流程应特殊关注问题，通过列举内部审计实践的案例，重点对房地产企业内部审计实践方面，特别是并购、洽谈与招商等热点进行解析，为学员提供内部审计实务工作应对工具。

## **【培训对象】：**

房地产企业内部审计人员、财务人员、法务等相关人员。

## **【培训时间】：**

1 天（上午 9：00-12：00）

## **【课程大纲】：**

引子（审计案例）

第一节 房地产内审控制点与内控的作用

- 一、常规内审内控流程与关键控制点
- 二、房地产业内审内控流程关键控制点

案例：万科内控建设与内审部组织架构

## 第二节 房地产企业如何制定内部审计计划与流程

- 一、房地产企业风险评估模型
- 二、针对各专业部门的访谈
- 三、审计计划的编制
- 四、检查记录或文件
- 五、审计计划的前期准备
- 六、进行现场审计工作
- 七、编制审计报告

## 第三节 房地产企业并购的审计与控制

- 一、房地产企业并购的一般操作程序
  - 1、确定并购意向
  - 2、开展尽职调查
  - 3、设计并购方案
  - 4、起草并商谈并购协议
  - 5、履行并购协议
  - 6、履行相关并购手续
- 二、房地产企业收购无法获悉事实的风险

1、隐瞒债务的风险与防范

2、虚构债务的风险

3、转让过程中“一女二嫁”的风险与防范

三、房地产企业收购尽职调查中存在的风险与防范

1、调查不全所带来的风险及案例解析

2、调查中没有意识到的风险及案例解析

3、调查中没有意识到的风险防范

4、详细地阅读转让方所提供的资料

5、提前全面分析其中需要揭示的风险

四、房地产企业收购方案设计不当的风险

1、小型及非专业房地产企业股权收购风险与规避

2、为优化目标公司财务数据致使债权转让协议被撤销的风险

3、通过收购股权的方式转让土地使用权时因表述不当而引发刑事犯罪的风

险

4、面对复杂的收购方式因收购兼并协议约定不当而面临协议无效的风险及

案例

5、约定由转让方承担但事实上由受让人承担责任的风险

#### **第四节 房地产企业招商业务活动的审计与控制**

- 一、房地产企业招商活动的业务流程
- 二、房地产企业招商业务的主要风险点
- 三、房地产企业招商业务的审计要点及其控制措施

#### **第五节 房地产企业筹资活动的审计与控制**

- 一、解析房产企业筹资活动的业务流程
- 二、房产企业筹资活动的主要风险点
- 三、房产企业筹资业务的审计要点及控制措施

#### **第六节 房地产企业投资活动的审计与控制**

- 一、房地产企业的投资活动业务流程
- 二、房地产企业投资活动的主要风险点
- 三、房地产企业投资业务的审计要点及其控制措施

#### **第七节 房地产企业的资金运营活动的审计与控制**

- 一、房地产企业的资金运营活动业务流程
- 二、房地产企业资金运营的审计点及其控制措施

#### **第八节、房地产企业其他有关资金审计及控制措施**

- 一、资金管理的内部审计及控制措施

二、现金管理的内部审计及控制措施

三、票据管理的内部审计及控制措施

四、电子银行支付的内部审计及控制措施

## **第九节 房地产企业专项审计实务与风险控制**

一、离任经济责任审计实务

1、离任经济责任审计报告的内容

2、离任经济责任审计报告格式

3、离任经济责任审计报告的写作

二、销售专项审计实务

三、成本信息专项审计实务

1、审计开发产品成本核算是否规范

2、审计成本费用的归集和分配是否合理

3、审计土地开发成本的核算是否规范

4、审计期间费用核算的规范性

5、审计成本报表等相关信息

四、采购专项审计实务

1、物资采购的内容

2、物资采购前审计

3、物资采购过程审计

4、物资采购后续审计

五、财务基础工作审计实务

1、会计政策的规范性、完整性

2、财务管理制度的实施情况

3、内控制度的实施情况

4、财务部门职责的履行情况

5、财务不相容岗位的划分情况

**总结**