时间如梭，转眼间又跨过一个年度之坎，回首望，虽没有轰轰烈烈的战果，但也算经历了一段不平凡的考验和磨砺。

　　年初，置业公司经营管理模式调整，财务工作并入财务部；客旅分公司人员分流，财务工作又并入财务部；新公司像雨后的春笋一样不断地涌现，会计核算、财务管理工作纳入财务部。××年×月份集团公司推出财务合同管理月，财务部被推向了阵地最前沿；××年×月份集团公司实际预算管理，财务部是冲锋陷阵的先锋队。公司内部，要求管理水平的不断地提升，外部，税务机关对房地产企业的重点检查、税收政策调整、国家金融政策的宏观调控，在这不平凡的一年里全体财务人员任劳任怨、齐心协力把各项工作都扛下来了，下面总结一下一年来的工作。

　　一、职能发展

　　过去的一年，财务部在职能管理上向前迈出了一大步。

　　1、建立了成本费用明细分类目录，使成本费用核算、预算合同管理，有了统一归口的依据。

　　2、对会计报表进行梳理、格式作相应的调整，制订了会计报表管理办法。使会计报表更趋于管理的需要。

　　3、修改完善了会计结算单，推出了会计凭证管理办法，为加强内部管理做好前期工作。

　　4、设置了资金预算管理表式及办法，为公司进一步规范目标化管理、提高经营绩效、统筹及高效地运用资金，铺下了良好的基础。

　　财务合同管理月总结

　　公司推出“财务、合同管理月活动”，说明公司[领导](http://www.51yjg.com/yjg/ld/Index.shtml)对财务、合同管理工作的重视，同时也说明目前财务管理工作还达不到公司领导的要求。

　　为了使财务人员能充分地认识“财务、合同管理月活动”的重要性，财务总监姚总亲自给财务部员工作动员，会上针对财务人员安于现状、缺乏竞争意识和危机感，看问题、做事情缺少前瞻性，进行了一一剖析，同时提出财务部不是核算部，仅仅做好核算是不够的，管理上不去，核算的再细也没用，核算是基础，管理是目的，所以，做好基础工作的同时要提高管理意识，要求财务人员在思想上要高度重视财务管理。如对每一笔经济业务的核算，在考虑核算要求的同时，还要考虑该项业务对公司的现在和将来在管理上和税收政策上的影响问题，现在考虑不充分，以后出现纰漏就难以弥补。针对“财务、合同管理月活动”进行了工作布置。

　　1、根据房地产行业的特殊性结合公司管理要求对开发成本、期间费用的会计二级、三级明细科目进行梳理，并对明细科目作简要说明，目的，一是统一核算口径，保证数据归集及分析对比前后的一致性；二是为了便利各责任单元责任人了解财务各数据的内容。这项工作本月已完成，并经姚总审核。目前进入贯彻实施阶段。

　　2、配合目标责任制，对财务内部管理报表的格式及其内容进行再调整，目的，一是要符合财务管理的要求；二是要满足责任单元责任人取值的要求及内部考核的要求。财务内部管理报表已经多次调整修改，建议集团公司对新调整的财务内部管理报表的格式及其内容进行一次认证，并于明确，作为一定时期内相对稳定的表式。

　　3、针对外地公司远离集团公司，财务又独立设立核算机构，为加强集团公司对外地公司的管理，保证核算的统一性、信息反馈的及时性，提出了与驻外地公司财务工作联系要求。××月份与宁波公司财务进行交流，将财务核算要求、信息传递、对外报表的审批程序、上报集团公司的报表都进行了明确。

　　4、对各公司进行一次内部审计，目的，是对各公司经营状况进行一次全面地了解，为今后财务管理做好基础工作。

　　5、根据公司的要求对部门职责进行了修改，并制订了部门考核标准。为了使会计核算工作规范化，重新提出《财务工作要求》，要求从基础工作、会计核算、日常管理三方面提出，目的是打好基础。内部开展规范化工作，从会计核算到档案管理，从小处着手，全面开展，逐步完善财务的管理工作。

　　6、会计知识的培训，我们从三方面考虑培训内容，一是《会计法》，要了解会计知识，首先要了解这方面的法律知识；二是会计基础知识，非专业人员学习这方面知识的目的要明确，目的是为了看懂会计报表，为了能看懂报表，就要了解一些基础的东西；三是如何看报表，这是会计知识培训的重点。

　　经过调研、沟通、设计，于××年××月推出《成本费用明细分类目录及说明》；于××年××月××日推出《会计报表管理试行办法》；××年×月××日推出《会计凭证管理试行办法》。

　　会计报表推出执行×个月后，从会计报表格式设置上看，报表格式设置还是比较科学，能比较清晰地反映会计的有关信息。但房地产行业的特殊性，销售收入与结算利润有一个时间上的差异，这样“损益明细及异动情况表”就无法全面反映出损益情况，需要增添一个表补充；另外需要增添反映“财务费用”的报表。这样对一个公司的财务状况能较全面地反映。

　　会计凭证使用涉及到每个公司和部门，下文后财务部进行电话通知，×月份实行逐步换新的办法，×月份要求全面试行。试行一个月时间来看，主要暴露出来的问题是单子如何填写与审批程序怎么走。针对这些问题，我们组织各公司综合管理人员进行交流，明确有关事项，解决设计上的不足。××年×月份，针对会计凭证管理试行情况，再一次征求各公司对报销单据意见，根据大家的建议，对会计结算单据作进一步完善，并于××年×月××日下发了有关规定。

　　经过财务合同管理月活动，财务部的管理意识加强了，管理能力也得以提高，财务部从会计核算向财务管理迈出了关键的一步，但我们的管理水平离公司发展的需要还有很大的差距，需要我们不断地完善和提高。

　　二、职能管理

　　（一）核算工作

　　核算工作是本部门大量的基础工作，资金的结算与安排、费用的稽核与报销、会计核算与结转、会计报表的编制、税务申报等各项工作开展都能有序进行、按时完成。

　　1、会计审核

　　会计审核是把好企业经济利益的关键，严格按有关规定执行，决不应个人面子而放松政策。

　　如，亲亲家园项目地处余杭良诸，根据税法规定建筑安装工程专用发票必须使用项目地税务机关提供的发票，否则建设单位不得在税前列支，为此我们对工程发票的来源严格审核，并将此项规定传达到项目公司，目前工程量大的施工单位均在当地税务机关办理相关手续，并使用当地税务机关提供的发票。在审核中发现一些临时工程、零星工程的施工发票未按规定办理，我们在严格审核退回的同时，帮助他们联系税务机关如何开具工程发票的事宜，使企业双方利益都得到有效的保障。

　　1、材料核算

　　材料占工程成本比重较大，同时也是保证产品质量的重要因素之一。通过甲供材料的方式，解决了这方面的质量问题，但在价格这个不确定因素上难以控制，从下半年开始建筑材料价格不断上升，甚至出现断货现象，特别是水泥价格翻一番，还提不到货，为了确保工期顺利进行，配合材料部门调整采购结算方式，由原来的先提货后付款改为先付款后提货。

　　公司与供货商结算材料款一般较迟，现在送货清单是在结算时才转到财务，一是造成财务不能及时向用料施工单位结算材料款，二是由于时间较长给财务与施工单位核对增加难度，已发现过送货清单的领用人签字与用货单位的签字不符的问题。如：……。

　　在材料采购调拨过程中，我们感觉在材料管理的“采购——供货——结算”三个环节中，我们只掌握了两头，对供货这一环节掌握不够，材料供应均由厂家与施工单位交接，我方是否参与验收不清楚，因收货单上无我方人员的验收签字，这就无法掌握材料实际到场的品质与数量。如×月份与施工单位核对钢材时发现同一份“供货单”，施工单位提供的“收货联”与厂家提供的“结算联”在钢材等级上出现差异，经核实，是厂家供货时未注明等级，发现后也未及时补救，只在“结算联”上进行了修改。提醒我们如何管理好材料“采购——供货——结算”三个环节，特别是供货环节监控管理。

　　2、会计内部报表执行

　　对×月份会计报表审核中发现存在的问题，如：①@#￥公司的“费用明细表”明细目录未按新规定执行，使用的仍然是老格式，发现后要求重新调整编制；②宁波公司未按新表编制，因为信息传递上的出了问题，已通知从×月份报表按新表式编制。对这件事的反思，一项新工作的推行，一是要责任人大力宣传并监督执行，二是执行人足够重视并自觉执行，只有这样一项新工作才能有效地推行。

　　对会计报表推出执行×个月后进行反检，从会计报表格式设置上看，报表格式设置还是比较科学，能比较清晰地反映会计的有关信息。但房地产行业的特殊性，销售收入与结算利润有一个时间上的差异，这样“损益明细及异动情况表”就无法全面反映出损益情况，需要增添一个表补充；另外需要增添反映“财务费用”的报表。这样对一个公司的财务状况能较全面地反映。已设计好“会计报表（内）Ⅳ《经营情况表》”和“会计报表（内）Ⅴ《融资及融资成本情况表》”。并布置集团公司和嘉和公司在编制×月份报表时试行。本打算在×月份报表中全面推广，因这项工作的前期工作量较大，由于×月份开展税务自查工作把此事担搁了，要求×月份落实执行。

　　2、销售管理

[春节](http://www.51yjg.com/yjg/cj/Index.shtml)前后按揭放款缓慢，针对这个问题，姚笑君副总裁亲自督阵，由财务部与销售部门进行了核对查明原因，并催促银行放款。并明确了职责，按揭资料由销售部门负责，整理完整的资料提供给按揭放款银行的同时，将名册报财务部，财务负责催放工作，在规定放款期限内未放款的由财务与银行交涉并查明原因。

　　×月份公司加强了财务部销售管理力量，加强了对销售台帐的审核，加快了财务销售明细的编制，及时与销售置业部的销售月报表进行核对，并对销售计划完成情况、销售政策执行、未收款原因进行分析，提出有关措施。如：从×月份开始银行有关个人住房贷款的门槛提高，要求客户提供的资料增加和贷款额度的控制，建议置业部在签约及办理按揭前与客户说明情况，或了解清楚客户的相关信息，避免按揭办理后反复工作；对银行提出的黑名单客户抓紧催促办理相关手续，并对这批客户多加关注。

　　2、税务政策及纳税申报

　　运用税务政策，向税务机关申报集团公司向下属子公司计提管理费的申请，经××市地方税务局检查审核于××年×月××日下文批复同意××建设集团有限公司对××山水人家置业有限公司、××坤和建设有限公司等×户企业按不超过当年销售收入×%的比例提取××年度总机构管理费。××年会计决算中集团公司向山水人家置业公司提取了××万元。

　　对××年养老保险进行清算，整个集团养老保险分×个公司交费，……。这样利于管理，对该项费用支出便于掌握，主要还是有利于接受税务与社保的检查。

　　××年度，山水置业公司产生利润，为弥补以前年度的亏损，我们做了税务审计和申报工作，经多方努力于××年×月获得所得税退税返还××万元。

　　（二）审计工作

　　1、山水置业公司一期交付结算后产生了利润，在进行所得税申报的同时，办理以前年度亏损弥补申报。为弥补以前年度亏损委托××天瑞税务师事务所对山水置业公司××年、××年及××年进行了税务审计（××年、××年已审计过），出据的审计结果符合公司利益，西湖区地方税务征管局已对山水置业公司前五年的亏损进行了核实。

　　2、委托××兴合会计师事务所对集团公司、山水置业、@#￥置业、客运中心、集团合并报表进行会计审计，审计的目的是为了融资的需要。已取得了集团公司、山水置业、@#￥置业、客运中心审计报告，审计报告出据的审计结果基本符合公司要求。集团合并报表的会计审计报告经过蹉商获得了有效的会计审计报告。

　　3、委托××兴合会计师事务所对集团公司增资的验资工作，已取得有效的验资报告。

　　4、×月份对各公司财务状况进行了一次审计；××月份对客旅分公司××年经营进行了内部审计；对投资企业彩虹城项目的××年会计报表进行复核；×月份对社区服务公司××年经营情况自查工作进行了布置，并进行了财务审计。

　　5、今年房地产行业是税务机关重点审查对象，为此我们在×月份已对××年的有关会计资料进行复检，做好有关准备工作。×月×日，××市审计局前来对山水置业公司进行税务的延伸审计，由于准备充分，审计后对我们的会计核算规范性给予肯定。

　　6、××年×月××日，××市地方税务局稽查二局召开属管辖的下房地产企业税收缴纳情况稽查工作会议。本次税务大检查在全省范围开展，会上对税务大检查工作进行了布置，税务大检查工作分三个阶段，第一阶段，为自查阶段，时间从×月××日至×月××日，给企业一个补交的机会；第二阶段，为市地方税务局稽查二局对重点企业进行稽查，时间从×月下旬至×月底，对以下三类企业为必查对象：①自查情况空白的；②销售利润率不到×的；③不交自查情况表的，另外按自查户数的××%比例确定重点检查对象；第三阶段，为省局重点检查。

　　公司领导对这次税务大检查工作非常重视，姚笑君副总裁会后亲自布置了自查工作，要求财务人员全力以赴做好自查工作，经过××天的奋战，完成了自查工作。在自查申报过程中，认真对待税务机关的查询，在姚笑君副总裁统一部署下顺利通过自查申报，未将我公司列入重点检查行列。

　　能过这次税务自查，我们感到会计核算的基础工作还需要进一步加强，基础工作是一切工作的根本。我们将进一步开展会计规范化，特别是对会计制度和税务政策有差异的问题多咨询研究，尽可能做好会计处理，在对每笔会计核算都要有统盘考虑和长远的观念。

　　（三）财务分析

　　财务分析工作已开展，但仍处在账面上说明分析，分析深度不够。为提高财务分析能力，把财务分析纳入日常工作中去。要求日常做好财务分析资料的收集，每月有在《会计报表会签单》对财务主要情况进行说明；×月×月报表按季度对财务状况进行简要分析说明；×月份报表按公司经营年度对财务状况进行分析说明；××月份报表按会计年度进行分析说明。

　　为了提高公司的财务分析能力，较全面地反映一定时期的财务情况，对财务分析内容作了概要说明，主要内容如下：

　　1、资产结构变动的分析，以资产负责表为主，对资产负债的分析、流动性和变现能力的分析、长短期负债和偿还能力的分析，对资产分布和资金营运是否合理、资本结构的是否正常、盈利能力和资产管理水平、是否存在潜在的财务风险进行评价。

　　2、损益情况的分析，以损益表为主，对盈利目标是否完成进行分析，对收入、成本、费用、税金的配比进行分析，评价其经营活动的绩效和经营结构，反映主营业务与其他业务对利润的影响。

　　3、收入情况的分析，对销售收入预算执行情况进行分析，反映当期的房屋销售与回款情况；签约情况；分析存量资源的原因、影响回款的因素；其他收入的分析。

　　4、成本、费用支出的分析，对成本、费用支出预算执行情况进行分析，实际支出与预算异动的原因分析，成本、费用支出对资金的影响分析，费用之间的比例分析。

　　5、对外投资变动情况的分析，长、短期投资的收益分析，投资结构的变动原因分析，长期投资与所有者权益的比例分析。

　　6、固定资产变动情况的分析，新增、减少、损坏、报废固定资产情况，固定资产的净值率，固定资产的结构情况，完好情况等。

　　7、融资贷款情况的分析，融资对资产的影响，融资结构的分析，融资成本的分析，融资的利用情况等。季度分析和年度分析应根据各项借款的利息率与资金利润率的对比，分析各项借款的经济性，以作为调整借款渠道和计划的依据之一。

　　8、往来情况的分析，关联企业之间往来、协作单位之间的往来分析，变现能力与帐龄分析，催收情况。

　　9、税赋的分析，税费计缴情况，税费对企业和影响，税收政策对企业的影响。

　　10、材料的分析，材料结构分析；材料采购价格与调拨价格进行对比，反映施工单位对甲供材料的用量情况异动；材料采购价格与近期市场价格进行对比，反映材料价格的变动情况等。

　　11、其他需要说明的事项，

　　（1）会计核算方式变更说明。

　　（2）各项指标与上年同期对比的增减水平比。

　　（3）对其他影响企业效益和财务状况较大的项目和重大事件做出分析说明。

　　××、措施与建议

　　通过分析对所存在的问题，提出解决措施和途径。

　　（1）根据分析结合具体情况，对企业生产、经营提出合理化建议。

　　（2）对现行财务管理制度提出建议。

　　（3）总结前期工作中的成功经验。

　　财务分析除了财务报表分析外，还有其他多方面的分析，如材料采购、核对、调拨、结算的分析，销售完成情况与回款情况的分析，预算执行情况的分析等等，这些分析工作都需要我们去做的事。销售分析、预算分析已经开展，材料分析争取×月份开展。

　　（四）资金管理

　　1、认真做好资金结算的日清月结工作，及时反映资金的流向和存量情况，根据公司的资金需求量做好资金筹措工作。目前房款收入较大，公司沉积资金较多，由于近期没有较[安全](http://www.51yjg.com/yjg/aq/Index.shtml)的投资项目，继续与银行密切合作办理协定存款业务，通过采用“通知存款”和“协定存款”，提高公司存款资金增值率。

　　2、到×月底共向银行贷款××亿元，同时正在办理新的贷款手续，及企业信资评议工作。

　　（五）预算管理

　　预算管理工作在××年×月新推出的一项工作，具体职能落实到财务部。在对×月份集团本部资金使用进行了预算编制过程中，由于没有模式，实行自创，编制的结果并不如人意，但走出了预算管理的第一步。对×月份资金使用预算编制有较高的提高，各项目公司也随之展开，经过一段时间的实行，暴露出一些问题，为此公司领导提出统一规范的要求，×月份推出了资金预算表式和编制说明。

　　在预算执行过程中发现一些问题，并在预算执行情况评议中予以明确。

　　1、在预算执行过程中，部分事业公司有预算支付的项目，在结算过程中发现问题，需要重新核实而推迟结算。这是采用了利益高于一切的原则，只要是有利于公司事项，把原因说明，在考核中公司将给予支持，但该预算费用在下月度支付时仍须申报预算。

　　2、部分事业公司在月末结算的项目，因相关手续尚未办理完毕，致使本月预算未执行，但在下月预算中没有编制进去，造成两头踏空现象。针对此类现象，相关经办人员要加强预算意识，预见本月结算不了的，在下个月度须重新审报。

　　3、因预算执行中常有不可预见的事项发生，事业公司现都以急件申办。针对此类情况，原则上对重大的事项、影响较大的事项允许采用特批手续办理，审批程序按规定办理；一般事项原则上不予办理。

　　4、针对预算中遗漏的，事业公司往往采用追加预算，但追加预算在审核程序上又不完备。考虑到预算的严肃性，原则上不同意追加，如有急件按特批程序办理。

　　5、各事业公司在一定程度上存在着预算代替一切的想法，认为预算已经报了，结算审批程序可从简。各责任单元必须清楚，预算是企业为了搞好资金的统筹和运用，提高企业经济效益的一种管理手段，并不能代替一切，相关的程序必须按公司相关规定执行。

　　三、职能服务

　　财务部门既是管理部门又是服务部门，在加强严格管理的同时又要做好热情服务工作，这是两种不同角色的转换，在严格管理的同时不失笑容，在热情服务的同时不失原则，这就是我们工作的要求。

　　1、在会计审核中，严格按规定办事，一就是一，对审核中发现的非原则问题仔细地向经办人员说明，并告知如何办理相关手续和解决问题的办法。

　　2、财务信息的服务，在工作年度初期就向各事业公司征询，需要财务部提供那些信息，由于各公司均未提出要求，所以信息的提供是按财务人员的思路归集的，不一定能满足事业公司的需求，[新年](http://www.51yjg.com/yjg/cj/Index.shtml)度我们将继续做好征询工作，把信息服务工作做得更到位。

　　3、咨询服务，对前来咨询财务、税务知识和政策法规等有关问题，我们都能尽自己所能耐心解说。对公司新出台的规定做到边贯彻边学习，如：结算单的修改出台、预算管理表格设定的出台，在使用时大家遇到很多问题，为此我们提供咨询的同时吸收各方意见，不断提高认识，做好服务工作。

　　4、配合协调工作

　　①配合×置业公司做好第四批房源的集中销售收款工作；配合山水置业公司做好清水湾交付结算工作。

　　②为了做好白荡海东苑产权延期办理的赔付工作，连续××天派人到现场办理赔付工作。

　　③根据山水人家二期交付需要，派人到现场办理交付结算工作，

　　大量的外派工作给本部增加了很大的压力，为了做好各项工作，我们做好人员安排。

　　四、自身建设

　　本年财务部工作负荷相当大，年初××公司经营管理模式调整，财务工作并入财务部；客旅分公司人员分流，财务工作又并入财务部；新公司像雨后的春笋一样不断地涌现；财务合同管理月的开展；预算管理工作的落实；房地产企业税务大检查等工作，为了各项工作顺利地开展和有序地进行，部门进行多次的工作调整，调动大家的工作热情，这里特别要表杨的是××，在原来工作量就很大的情况下，还担任起客旅分公司的财务工作，为了按时完成各项工作经常加班加点。但也有个别员工存在本位主义思想，对部门的其他工作不够主动，

　　公司为加强财务工作将财务部人员编制从×人调整到××人。从置业部调入专业人才加强销售管理方面的工作。多次组织招聘，由于财务部门是公司的重要部门，对人员要求比较高，没有招到合适的人选。公司今年公司招聘大学应届毕业，实行新生力量的培养，分配到财务部×名，经过×个月的实习培训，现已独立操作基础的会计核算工作。目前，财务部人员结构不能满足公司向管理型发展的需要，财务管理人才缺少，在新年度一是加强自身培训提高管理能力，二是对外招聘，充实新生力量。

　　公司对财务管理采取集中管理的模式，财务工作具有相对的独立性，与各事业公司（除宁波公司外）又没有业务对口部门，所以财务部与事业公司的衔接工作应在财务制度上予以业务指导，在制度执行上予以监督管理。随着公司发展，管理模式也发生多样化，财务部的管理也随之发展多元化管理，由项目公司的集中管理、外地公司的业务指导管理、专业公司利润考核的稽查管理、联营企业的委派管理等，财务部仅仅做好核算管理工作是不够的，要向更深层、更广泛管理要求发展。

　　总之，本年度全体财务人员在繁忙的工作中都表现出非常的努力和敬业。虽然做了很多工作，还有很多事情等待着我们，我们将继续挑战下年度的工作。