

风险视角下物业公司内部审计方向探究

高增侠

沧州建投物业服务有限公司

【摘要】随着社会的不断发展,物业公司的运行面临诸多挑战,此类公司的业务多而杂,发生风险点遗漏问题的概率较大。为了防止自身出现较大的经营损失,物业公司需结合风险视角开展全面的内部审计。但目前很多物业公司的内部审计还存在较多问题,例如缺乏内部审计制度、内部审计工作方法单一、管理者缺乏风险管理意识等等,从而导致物业公司的风险发生率有所提升,不利于物业公司的稳定发展。因此,本文从风险视角的角度出发,针对物业公司内部审计的意义、问题进行探讨,并提出解决方案,以期为公司内部审计工作的优化提供一定参考。

【关键词】风险视角;物业公司;内部审计;风险管理意识

Exploring the direction of internal audit of property companies from the perspective of risk

Gao Zengxia

Cangzhou Jiantou Property Service Co., LTD

【Abstract】 With the continuous development of the society, the operation of property companies is facing many challenges. The business of such companies is many and miscellaneous, and the probability of risk point omission problems is large. In order to prevent their own large operating losses, property companies need to carry out a comprehensive internal audit from the perspective of risk. But at present, there are still many problems in the internal audit of many property companies, such as the lack of internal audit system, single internal audit method, the lack of risk management awareness of managers, which leads to the risk incidence of property companies, which is not conducive to the stable development of property companies. Therefore, from the perspective of risk, this paper discusses the significance and problems of the internal audit of the property company, and puts forward solutions, in order to provide some reference for the optimization of the internal audit work of the property company.

【Key words】 risk perspective; property company; internal audit; risk management awareness

新时期背景下,社会对物业领域的重视度不断提升,也围绕此类公司的服务提出严格要求,从而使物业公司内部审计的重要性更加突出。公司在实际运行中,需深刻认识到内部审计的内涵、要求、作用,树立较强的审计管理意识,认识到忽略审计工作容易引起的风险,并将针对性的管理监督工作提上日程。但依据物业公司内部审计现状可知,他们的内部审计制度不健全,缺乏科学化、现代化的内部审计方法,很多物业公司的风险管理不到位,这导致物业公司内部审计难以顺利推进,不利于在风险视角下助力物业公司的健康发展。因此,探讨风险视角下物业公司内部审计方向具有实际意义。

1 风险视角下物业公司内部审计的重要意义

物业公司涉及大量的资金流转和财务活动,财务风险包括资金使用不当、财务报告不准确、资金链断裂等问题。内部审计通过定期检查和评估公司的财务状况,识别潜在的财

务风险,确保财务数据的真实性、准确性和合规性^[1]。风险视角下,审计可以检查物业公司在资金管理中的不当行为,如资金的挪用、账目不清等问题,避免资金安全受到威胁。同时,物业公司在日常运营中面临各种风险,包括资产管理风险、供应商管理风险、项目管理风险等。通过内部审计,物业公司能够及时发现运营中的潜在问题和漏洞,确保其运营活动更加规范和高效^[2]。此外,物业公司在运营过程中需要遵循众多的法律法规,尤其是在房地产管理、环境保护、劳动用工等方面。如果公司未能有效遵守相关规定,可能会面临巨额罚款或诉讼。内部审计有助于确保公司运营的合规性,及时发现并纠正合规问题。

2 风险视角下物业公司内部审计存在的问题

2.1 缺乏内部审计制度

目前,上市的物业公司少之又少,大部分物业公司具有规模小的特征,其管理人员的内部审计意识淡薄,不了解内

部审计的重要意义,对于此项工作投入的精力不足,内部审计制度缺失的现象较为常见。完善的内部审计制度属于推动审计工作科学、有效实施的前提,也是提升内部审计工作规范化的方式。但在诸多因素的干扰下,物业公司对于内部审计存在忽视态度,没有考虑到自身实际情况设置行之有效的内部审计制度,导致内部审计较为形式化^[9]。同时,风险视角下,很多物业公司忽略了审计监管机制的重要性,导致审计工作的风险发生可能性更大,不利于物业公司按照预期目标稳定发展。

2.2 内部审计工作方法单一

物业公司内部审计人员主要应用 Excel 表格完成数据的筛查,此种审计手段较为简单,增加了风险点遗漏出现的可能性。并且,在完成内部审计工作的过程中,有些物业公司从人工统计的角度出发,此种做法导致审计工作底稿数量大幅度增加,随着审计工作资料复杂性的不断提升,审计人员难以在相对较短时间内完成精准的审计工作,严重程度下导致审计结果与实际情况不符。

2.3 管理者缺乏风险管理意识

现阶段,很多物业公司未设置内部审计部门,管理者的管理理念和发展意识不够先进,没有清晰认识到内部审计工作的主要功能,对于此项工作的职能定位、长远意义缺乏明确认知。风险视角下,有些物业公司的内部审计工作由财务部门人员完成,难以使内审工作充分发挥自身作用。在风险视角下,物业公司内部审计工作要做到全面、完善,以风险导向下的内部审计工作模式为主,但由于管理者没有高度重视风险管理工作,所以忽略了对内部审计的优化及实施,那么容易使物业公司陷入风险困境。

2.4 风险评估方法不科学

有效的风险评估是内部审计的基础。如果物业公司在进行风险评估时,使用的标准、方法或工具不科学,可能导致风险的识别和预测存在偏差。风险视角下,很多物业公司依赖传统的审计方式,忽视新兴风险如网络安全风险、环境风险等,导致一些新型风险被忽略^[10]。在不完善的风险评估方法的影响下,导致物业公司无法及时识别关键风险点,也无法做好有效的风险管理和应对。

3 风险视角下物业公司内部审计的改进策略

3.1 建立完善的内部审计制度

风险视角下,物业公司需深刻认识到设立风险管理部的重要性,将此项工作真正落实,选择合适人员参与其中,为其讲解内部审计工作的具体要求、具体步骤,并引导相应人员通过多种途径学习内部审计的理论和技能,对内部审计工作职责和风险管理的职责做到精准划分。风险视角下,建

立系统的风险评估体系是内部审计有效执行的前提,物业公司应根据内部和外部环境变化,不断完善和更新风险评估方法;定期对公司面临的各类风险进行全面的识别和评估,涵盖财务风险、合规风险、运营风险、战略风险等;物业公司应结合数据分析工具、人工智能等现代化技术,提高风险识别的准确性和前瞻性^[9]。风险视角下,物业公司需从重大风险入手,在第一时间设置预警指标,一旦出现异常波动,可以及时启动应急预案,降低风险发生的可能性。同时,物业公司需充分考虑到自身内部审计的现状、特征,以加强审计覆盖面和审计深度为重中之重,要求相关人员开展内部审计的过程中,不仅要检查财务报表的真实性,还要关注所有业务流程和管理环节中的潜在风险,精准捕捉到高风险领域和关键环节,如项目资金、合同执行、员工薪酬管理、客户投诉等,遵循发展问题、查明原因、处理问题的基本原则,从而充分控制风险。

3.2 完善内部审计工作方法

风险视角下,物业公司需及时转变单一的内部审计思路和审计方法,以现代化角度看待内部审计工作,深刻认识到审计信息平台的重要性,以该平台为载体,及时融入内部审计系统,并使业务风险管理数据库成为一大构成。在建设审计信息平台的过程中,物业公司需着眼于自身行业特性,并将风险管理需求纳入考虑范畴,使其成为业务数据的一部分,防止未来工作缺乏数据支持难以顺利推进。并且,在与时俱进的审计信息平台的作用下,内部审计工作人员的各项操作更加便捷、高效,可以充分掌握可靠的信息数据^[6]。风险视角下,物业公司要集中注意力在审计信息平台,引导审计部门通过该平台明确不同业务有无出现问题,了解可能发生的风险问题,及时采取适用性较强的预防措施。风险视角下,物业公司需利用大数据技术,物业公司可以对大量的财务、运营、客户、市场等数据进行深度分析,识别潜在的风险点,可以通过历史数据的分析,发掘潜在的风险趋势(如资金流动异常、客户投诉频发等),并基于大数据分析构建风险预测模型,帮助审计人员提前识别高风险领域,制定相应的应对措施。在传统审计过程中,审计证据通常需要手动搜集,过程繁琐且容易疏漏^[7]。风险视角下,物业公司应借助信息技术,使审计人员能够更高效地获取电子化证据,将合同管理软件利用起来,审计人员可以直接提取所有合同文档和履约记录,减少人工查询和筛选的时间成本。风险视角下,物业公司需明确连接财务和 ERP 系统的必要性,在规定时间内完成此项工作,确保审计人员可以实时获取与资金流动、资产管理等相关的详细信息,提升证据的完整性和真实性。

3.3 管理者与审计人员定期进行工作交流

风险视角下,倘若想使物业公司内部审计工作更加完

善,那么必须以提升管理者的风险管理意识为主,在今后的实际工作中,管理者需通过多种途径学习内部审计,了解风险视角下物业公司内部审计面临的新要求和新挑战,明确忽略内部审计工作容易发生的风险点,通过案例形式知晓做好审计工作的益处,并提升和审计工作人员的沟通频率。在日常沟通和工作交流的过程中,以内部审计工作流程为切入点,明确目前存在的欠缺之处,促使内部审计工作不足的原因得以明确,并和审计工作人员判断优化该流程的方式^[8]。并且,在介入审计工作前,审计工作人员同样要和管理者协商确定沟通时间,防止面临内部审计不可控的情况。风险视角下,管理者需在内部营造较强的风险管理氛围,注重对风险管理知识的普及,保持现代化风险管理理念,配合内部审计工作人员完成相应工作,在内部不定期开展有关风险管理的培训,着重强调风险管理的意义、具体流程等等,确保物业公司内部的风险管理工作产生较大进步。

3.4 强化风险评估工作

在风险评估的过程中,有些物业公司的人为主观判断较为明显,从而导致风险评估结果的可靠性大打折扣。在风险视角下,物业公司需及时引进更加科学、有效的方法,使其和风险评估工作相融合。在此过程中,物业公司应将风险数据库的创建工作落实,以大数据技术为主要工具,并考虑到智能算法的作用有效融入,在此基础上强化数据分析和评估。同时,物业公司需注重对数据类别的分析,及时设定相匹配的等级标准,由此精准捕捉重要的审计信息点,判断哪些风险的发生率较高,以自身可承受风险能力为前提,围绕风险因素和等级做到合理排序,及时制定出预防风险问题和应对此类问题的措施。风险视角下,物业公司通过构建风险评估矩阵,物业公司可以将不同类型的风险按发生可能性和影响程度进行量化和排序。例如,低概率但高影响的风险可能需要制定应急预案,而高概率低影响的风险则可以通过常规控制措施进行管理;使用财务分析、概率分析、敏感度分

析等定量工具来评估不同风险情境对物业公司财务状况的潜在影响^[9]。例如,通过模拟不同市场波动情境,评估租金收入或物业维护成本的变化对公司的影响。且物业公司要在风险评估环节融入大数据分析技术,使审计人员在海量数据方面进行干预,分析历史财务数据、客户投诉记录等,识别运营中的风险点,及时识别潜在的风险模式或趋势,提前预警^[10]。最后,物业公司内部审计工作人员需梳理较强责任感。将风险管理理念牢记于心,以部门负责人为对象,及时设置良好的协同工作机制,成为业务流程工作的执行者,防止重要风险点遗漏情况出现。物业公司要在部门所有风险点方面加大分析力度,及时介入量化工作,提取出部分数据,使其成为风险管理数据库的一部分,如若某些风险点和高风险区域关联性较强,那么要求审计部门以月度为单位,及时上传相关资料。开展招标采购审计工作时,物业公司审计人员要利用科学方式明确采购工作人员有无接受贿赂的情况。

4 结论

综上所述,风险视角下,物业公司内部审计的重要性不言而喻。物业公司需提升对内部审计的关注度,明确风险视角下内部审计工作需做出的调整,及时审视物业公司对相关法律法规、行业规范以及物业服务合同的遵循情况,避免因违规受罚、合同违约等,审计推动公司增强合规意识,及时纠正不合规行为。并及时核查财务收支合规性、预算执行情况、资金使用效率等,预防资金链断裂、财务舞弊等问题,确保财务健康稳定,内部审计可强化财务监督与预警机制。风险视角下,物业公司还需打造专业、复杂的审计队伍,引导其在立足法律法规和制度的前提下做好审计工作,为物业公司的健康、长远发展助力。

参考文献

- [1]胡吉东.物业公司内部审计探讨[J].新会计, 2024, (08): 33-35.
- [2]李执.风险导向审计下物业公司内部审计研究[J].中国管理信息化, 2024, 27(10): 16-18.
- [3]胡吉东.物业公司收入内部审计风险难点分析及建议[J].河南财政税务高等专科学校学报, 2024, 38(01): 29-31+63.
- [4]雷晋博.物业公司内部审计工作优化的研究[D].中央财经大学, 2022.
- [5]徐兴桃.物业管理公司外包服务内部审计浅探[J].新会计, 2022, (03): 21-22.
- [6]胡吉东.物业公司收入内部审计风险难点分析及建议[J].河南财政税务高等专科学校学报, 2024, 38(01): 29-31+63.
- [7]李巨石.基于COSO框架下的物业企业财务内部控制体系建构研究[J].中小企业管理与科技, 2023, (18): 146-148.
- [8]叶敏.新时期物业管理企业内部审计问题与对策核心要点构架[J].商业观察, 2022, (22): 50-53.
- [9]鲍雷.浅析物业服务企业审计风险意识的培养和防范[J].现代商业, 2020, (30): 154-156.
- [10]吴奕军.浅析物业管理企业内部审计关注的重点[J].住宅与房地产, 2020, (28): 28-30.