

# 物业管理企业内部审计 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 1 讲 物业管理企业内部审计概论

第一节 物业管理企业内部审计综合知识

第二节 物业管理企业内部审计组织结构

## 第 2 讲 物业管理企业内部审计证据

第一节 物业管理企业内部审计证据综述

第二节 物业管理企业内部审计证据收集

## 第 3 讲 物业管理企业内部审计程序

第一节 物业管理企业内部审计准备阶段

第二节 物业管理企业内部审计实施阶段

第三节 物业管理企业内部审计报告阶段

第四节 物业管理企业后续内部审计阶段

## 第 4 讲 物业管理企业内部审计底稿

第一节 物业管理企业内部审计工作底稿的分类

第二节 物业管理企业内部审计工作底稿的管理

## 第 5 讲 物业管理企业内部审计方法

第一节 物业管理企业内部审计基本方法

第二节 物业管理企业内部审计检查方法

第三节 物业管理企业内部审计调查方法

第四节 物业管理企业内部审计分析方法

第五节 抽样审计方法

5-5-1 抽样审计概述

5-5-2 统计抽样方法

5-5-3 属性抽样审计

5-5-4 变量抽样方法

## 第 6 讲 物业管理企业电脑内部审计

第一节 物业管理企业电脑审计概述

第二节 物业管理企业计算机系统内部控制制度的审计

第三节 物业管理企业 计算机系统程序的审计

第四节 物业管理企业计算机系统数据文件的审计

第五节 物业管理企业计算机系统开发的审计

第六节 物业管理企业计算机辅助审计

第七节 物业管理企业网络系统的审计

第八节 物业管理企业计算机舞弊的控制和审计

## 第 7 讲 物业管理企业后续内部审计

第一节 物业管理企业后续内部审计综述

第二节 物业管理企业后续内部审计步骤

## 第 8 讲 物业管理企业内部审计报告

第一节 物业管理企业内部审计报告综述

第二节 物业管理企业内部审计报告管理

## 第 9 讲 物业管理企业经济效益审计

第一节 物业管理企业经济效益审计概要

第二节 物业管理企业管理审计

## 第 10 讲 物业管理企业内部审计管理

第一节 物业管理企业内部审计管理概述

第二节 物业管理企业内部审计计划管理

第三节 物业管理企业内部审计质量控制

第四节 物业管理企业内部审计培训管理

第五节 物业管理企业内部审计关系处理

第六节 物业管理企业内部审计档案管理

## 第 11 讲 物业管理企业内部审计信息

第一节 物业管理企业内部审计信息综合知识

第二节 物业管理企业内部审计信息处理程序

# 试读内容

## 第 1 章 物业管理企业内部审计概论

物业管理企业内部审计，是相对于物业管理企业外部审计而言的，它是一种独立、客观的确认和咨询活动，它通过运用系统、规范的方法，审查和评价物业管理企业的业务活动、内部控制和风险管理的适当性和有效性，以促进物业管理企业完善治理、增加价值和实现目标。

### 第一节 物业管理企业内部审计综合知识

.....

#### 二、物业管理企业内部审计的种类

物业管理企业内部审计的种类如表 1-1:

表 1-1

内部 审 计 的 种 类	按内部审 计内容分 类	内部财务 审计（又 叫内部财 务收支审 计）	是内审机构对本部门各单位以及下属机构的财务收支活动进行审计监督。依财务收支活动审计内容分，有货币资金审计、投资审计、材料审计、固定资产审计、商品（劳务）成本审计、工资审计、负债审计、营销审计、利税审计、损益审计、财务报表审计等。
		内部经济 效益审计	是内审机构对部门、单位及其下属单位经济活动的可行性和有效性进行审计监督。内部经济效益审计又分为内部经营审计和内部管理审计两大类，内部经营审计是指决策、计划、生产经营、营销等审计，内部管理审计是指领导、组织、结构、机能等审计。从某个方面来说，经营审计比管理审计更重要，若决策是错误的，则管理越好，损失越大。经济效益审计属于现代审计的范畴，而财务审计属于传统审计的范畴。

按内部审计的时间性分类	事前内部审计	是指内审机构在部门、单位以及下属单位经济活动开始之前对其计划、预算、方案和决策等进行检查、审核，发现问题，及时加以纠正，以确保计划、预算的准确性、方案的可行性、决策的明智性，意在预测、推断未来。事前内部审计与计划、决策是两码事，事前内部审计是对计划、决策的检查，审查其是否可行，不是制订计划，或作出决策。审查时，可以利用原有资料或模型进行推测，也可以另用一种模型进行模拟试验审查。	
	事中内部审计	是指内审机构在部门、单位及其下属机构经营活动期间，对其计划、预算的实施、方案的落实和决策的行动、经济效益以及工作效果进行现场控制，并推断未来，边审核，边分析，边纠正，以保证其经济活动始终处于良好的状态，意在控制现在，推测将来。事中内部审计的具体内容包括：物料采购、存贮、领用审计，工程进度审计，工艺流程审计，商品（劳务）质量审计，劳动生产率审计，商品（劳务）成本分解审计，利税分段审计等等。	
	事后内部审计	是指内审机构在部门、单位及其下属机构经济活动结束后，对其计划、预算、决策和方案等完成情况进行全面的或有重点的分析、审查、评价，以总结过去，防患于未然，并为下一期内审工作提供必要的审计分析资料。 一般说来，事后内部审计多属于内部财务审计，事前、事中内部审计多属于内部经济效益审计。	
按内部审计的范围分类	全部审计（又叫综合审计）	是指内审机构对部门、单位及其下属机构的经营管理活动的目标、计划、预算、方案、决策、资源及其利用效果等方面进行全面的、系统的、综合的审计监督，检查其目标、计划、预算、方案、决策的可行性，各项经济活动的有效性、合规性、合法性，所提供资料的真实性、准确性和完整性，等等。全部审计的优点，是审计范围广，审计面宽，从审计事项的纵横面来考核，内审结论可靠；缺点是审计业务繁重，费时费力，内审资源投入多，必须考虑内审工作效果。	
	局部审计	是指内审机构对部门、单位及其下属单位的财务收支活动以及经营管理活动的某一方面进行重点审查。如进行财务收支审计，可对成本、货币资金等几个重点进行审计；对成本审计，又可对计件工资、材料、燃料等费用等进行审计。	
按内部审计方式分类	报送审计（又叫送达审计）	是指内审机构指定被检查单位按其要求，定期把财务收支活动的凭证、账册和报表等财务会计资料送到内审机构进行审计。就地审计，又叫现场审计，是指内审机构派出审计小组进驻被检查单位进行实地审查。其优点是便于了解情况，及时取得审计证据，发现新的线索，进行现场追踪，是最常见的一种内部审计方式。	
	巡回审计	是指内审机构派出审计小组或内审人员对部门、单位下属单位进行定期或不定期的流动性巡视审计。这种审计方式特别适用于交通运输行业的内部审计工作。	
	联合审计	是指内审机构为了解决审计力量不足等问题，而把两个或	

			两个以上的内审机构以及其他审计机构联合在一起进行审计。联合审计有许多种形式，常见的有： （1）两个或两个以上的内审机构联合审计。如上下级部门、单位的内审机构进行联合审计；同级部门、单位的内审机构进行联合审计； （2）内审机构与政府审计机关进行联合审计； （3）内审机构与社会审计组织进行联合审计。 。
		委托审计	是指内审机构委托社会审计组织或者其他内审机构进行的审计。委托人与被委托人要有一定的约束关系，被委托人必须向委托人负责。委托审计工作结束后，被委托人必须向委托人提出书面审计报告。
	按内部审计工作的计划性分类	计划内内部审计	是内审机构根据部门、单位的经营计划、任务、目标等制订的年度或季度、月度内审工作计划所进行的审计。有计划的内审工作，既能保证内审重点，又能兼顾内审一般工作，合理安排内审事项，有效组织内审力量，提高内部审计工作效率。
计划外内部审计		是指内审机构在内审计划以外，由于领导临时交办等原因所进行的非计划性审计。如领导交办的举报材料核查等，多为专项、专案审计。	

### 三、物业管理企业内部审计任务

内部审计的任务是根据内部审计职能、作用而定的。内部审计的任务，既包括依照国家的方针政策、财经法规对本部门（行业）、本单位的财务收支进行内部审计监督，也包括对其内部控制、经营方案及经济效益进行评价和鉴证。

物业管理企业内部审计的任务主要有以下几方面（见表 1-3）：

表 1-3

内 部 审 计 的 任 务	（1）监督物业管理企业及其内部各个部门认真贯彻执行国家的方针、政策和财经法规；
	（2）监督物业管理企业及其内部各个部门认真贯彻执行公司制定的经营方针和有关的规章制度；
	（3）监督检查资金、财产的安全与完整；
	（4）监督检查物业管理企业财务收支计划、信贷计划、外汇收支计划和经济合同的执行情况；
	（5）监督物业管理企业会计资料及经济信息的真实性与正确性；
	（6）评价企业内部控制制度的完善程度和执行情况的好坏，协助物业管理企业改进管理；
	（7）评价物业管理企业生产经营、技术、基建、技术改造和经营活动的效益；
	（8）评价物业管理企业承包经营合同的正确性、合法性和可靠性，监督物业管理企业在承包期内履行经济责任；
	（9）评价物业管理企业短期与长期经营目标的可靠性和效益性；
	（10）办理本单位领导、上级内部审计机构交办以及国家审计机关委托的审计事项，配合

国家审计机关对本单位进行审计。
-----------------

#### 四、物业管理企业内部审计的特征

内部审计的特征如表 1-4:

表 1-4

<b>内 部 审 计 的 特 征</b>	<b>审计对象的确定性</b>	内部审计对象是单一性的，只能是本部门、本单位的经济活动，所以有助于内部审计人员深入了解情况，抓住主要矛盾。
	<b>审计机构的相对独立性</b>	内部审计机构不能完全独立于被审计单位之外，它只能独立于被审计单位其他各职能部门之外，在组织的审计委员会或主要负责人领导下开展工作，所以其独立性不如外部审计。
	<b>审查范围的广泛性</b>	内部审计部门对组织的整个经济活动过程进行审查，既可以是事后的，也可以是事前、事中的；既可以是财务会计领域，也可以是经济责任、经济效益、内控系统。只要管理方面有需要，内审部门都可涉及。
	<b>审计时间的及时性和经常性</b>	内审机构本身就是组织的一个专职部门，一旦出现漏洞、弊端，内部审计机构可以及时组织力量进行审计，而且可以经常化、制度化。
	<b>审计目的的内向服务性</b>	内审机构发现问题及时向审计委员会报告，只对本组织负责。
	<b>内部审计与内部控制制度紧密依存性</b>	内部审计是组织内部控制制度的一个组成部分，内部审计作为组织内部的经济监督机构，不参与内部的经营管理活动，但主要对各项经营管理活动是否达到预定目标，是否遵循了组织的规章制度等进行监督，属于内部控制系统的组成部分。

#### 五、物业管理企业内部审计的原则

审计原则，是指审计人员对财务收支和其他经济活动进行审计时，应遵循的法则和标准（见表 1-5）。

表 1-5

<b>内 部 审 计 的 原</b>	<b>独立性原则</b>	我国《宪法》第九十一条规定：“国家审计机关在国务院总理的领导下，依照法律规定独立行使审计监督权，不受其他行政机关、社会团体和个人的干涉”。审计的独立性原则，在国家法律上得到保证，这是我国审计的一大特征。由于内部审计直接服务于本部门 and 单位的最高领导机构，其独立性具有一定的局限性，尽管如此，内部审计也具有它必要的独立性，主要体现在：
--	--------------	---



则		<p><b>1. 内部审计机构隶属关系的独立性</b></p> <p>内部审计的独立性，首先与审计机构在物业管理企业的位置有联系，为保证其独立性，审计机构的设立不能隶属于或平行于物业管理企业财务部门和其他职能部门，而应隶属于物业管理企业董事会或者最高管理层，这样才会有利于具有“决策权”的最高领导能够直接、及时获得内部审计部门所提供的情报和咨询。</p> <p><b>2. 内部审计人员的独立性</b></p> <p>内部审计必须有专职的审计人员，不能由其他业务部门，特别是会计部门人员兼任。只有这样，才能在规定的权限内，独立行使职权，完成规定的任务。同时，内审人员在执行任务时，必须站在客观公正的立场去分析问题，独立观察、判断各种问题，并且要坚持原则，敢于斗争，忠于职守，不滥用职权，以自己的工作态度和工作质量，取得单位和他人的信任，提高内部审计的权威性。</p> <p><b>3. 内部审计业务的独立性</b></p> <p>内部审计机构和人员，不负责制定内审工作以外的计划方案，不办理经济业务，不编制财务报表，不直接参与物业管理企业各部门的经营活动，而应以独立的第三者的身份去检查、监督、分析、评价物业管理企业的各项经济工作。</p>
	政策性原则	<p>依法审计是社会主义审计监督工作必须遵循的一项基本原则。审计过程，实际上就是贯彻、执行党和国家的方针、政策、法规、制度的过程。物业管理企业内部审计必须以党和国家的方针、政策、法令和有关规定作为判断、评价经济活动合规、合法与否的唯一标准，凡与国家政策、法令、制度规定有抵触的，应予制止或纠正。</p>
	客观性原则	<p>在实施内部审计时，物业管理企业内部审计人员所持的立场和方法是客观的、公正的。即在分析、判断、审核、验证各项审计业务过程中，必须以客观事实为基础，实事求是，不主观臆断，歪曲事实。虽然内部审计提供的报告在社会上不起公证作用，但就其内部审计的本质特征来说，则首先要求审计人员工作的出发点必须公正，没有偏见，否则就难以取得信任。内部审计的客观性是内部审计权威性的基础。</p>
	群众性原则	<p>物业管理企业内部审计，不能单纯依靠内部审计人员，应吸收广大职工群众共同参加经济监督工作，审计机构必须制订便于广大职工群众行使监督权的措施，调动广大群众参与监督的积极性和主动性，只有这样，才能搞好内部审计的监督工作。因为广大职工群众是物业管理企业经济活动的当事人、知情人和见证人，只有广泛听取群众意见，才能保证审计监督工作的质量。</p>
	重点性原则	<p>内部审计工作是一项艰巨复杂的工作，在工作中，应首先抓重点问题。重点问题影响面大，解决了重点问题，一般问题就好处理了。特别是我国国有企业已达数十万家，而每家企业的经济活动又错综复杂，必须突出重点，集中力量，抓深抓好几件事，才能事半功倍，取得好的效果。</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”。）