

分类号 _____
U D C _____

密级 _____
编号 10741

兰州财经大学

LANZHOU UNIVERSITY OF FINANCE AND ECONOMICS

硕士学位论文

(专业学位)

论文题目 基于风险导向的房地产企业内部
审计优化研究——以 W 集团为例

研究生姓名: 赵心怡

指导教师姓名、职称: 李长兵 教授 李积庆 会计师

学科、专业名称: 审计硕士

研究方向: 内部审计

提交日期: 2023 年 6 月 19 日

独创性声明

本人声明所呈交的论文是我个人在导师指导下进行的研究工作及取得的研究成果。尽我所知，除了文中特别加以标注和致谢的地方外，论文中不包含其他人已经发表或撰写过的研究成果。与我一同工作的同志对本研究所做的任何贡献均已在论文中作了明确的说明并表示了谢意。

学位论文作者签名： 赵心怡 签字日期： 2023.6.11

导师签名： 李长兵 签字日期： 2023.6.12

导师(校外)签名： 李积庆 签字日期： 2023.6.12

关于论文使用授权的说明

本人完全了解学校关于保留、使用学位论文的各项规定， 同意（选择“同意”/“不同意”）以下事项：

1. 学校有权保留本论文的复印件和磁盘，允许论文被查阅和借阅，可以采用影印、缩印或扫描等复制手段保存、汇编学位论文；

2. 学校有权将本人的学位论文提交至清华大学“中国学术期刊（光盘版）电子杂志社”用于出版和编入 CNKI《中国知识资源总库》或其他同类数据库，传播本学位论文的全部或部分内容。

学位论文作者签名： 赵心怡 签字日期： 2023.6.11

导师签名： 李长兵 签字日期： 2023.6.12

导师(校外)签名： 李积庆 签字日期： 2023.6.12

**Research on Risk-oriented Internal Audit
Optimization of Real Estate
Enterprises——Take W Group as an example**

Candidate : Zhao Xinyi

Supervisor: Li Changbing Li Jiqing

摘 要

随着城镇化进程的加快，房地产业仍然是促进我国国民经济增长的重要推动力。由于房地产业的发展涉及众多领域，关乎国家的经济民生。因此一旦出现问题，房地产业的发展问题不可避免地影响到全国经济的高质量发展。然而，众所周知，房地产行业发展过程中存在着诸多风险，包括战略风险、内部控制风险、财务风险等，这些风险极大地阻碍了行业的健康发展。内部审计是公司加强风险控制的重要方式之一，房地产企业通常具有高风险的威胁，因此内部审计可以从全面、多方位的管理控制风险。同时，它可以系统地反映公司对风险的敏感度，共同提高公司应对和管理风险的能力。内部审计一方面可以提高管理效能，另一方面可以促进企业的健康长远发展。现代内部审计已经从传统的查错防弊转向风险导向的内部审计模式，有助于提升企业的价值。在此背景下，基于风险导向审计理论探讨房地产企业内部审计优化模式，即具有重要的现实意义。

本文以 W 集团为例，在概念定义和理论概述的基础上，首先分析了 W 集团业务模式的基本情况和内部审计的现状等。其次，本文识别和分析了 W 集团内部审计的风险要素，并在现代审计风险模型的基础上，制定了重大错报风险和检查风险的评价指标体系。此外，在内部审计风险评估框架的指导下，通过使用层次分析法和专家评价法，对 W 集团的内部审计风险因子进行了评估，并对其进行了评级。为了确定这些风险因子的权重，将回收的专家问卷整理成专家评价集，并使用建立的风险评价指标体系来识别和分析这些风险因子，最后使用模糊综合评价法来计算权重。这样，就从定性的方法转变到定量的方法，以更好地评价这些风险因子，最终对 W 集团的内部审计风险水平进行评价。最后，在内部审计风险评价的基础上，提出了有效防范、管理、避免和降低房地产企业内部审计风险的措施。本研究结果对 W 集团完善内部审计战略具有参考价值，并期望能够帮助房地产业其他公司适应发展需要，改革内部审计结构，有效预防和管理内部审计风险。

关键词：内部审计 风险导向审计 房地产企业

Abstract

With the acceleration of the urbanization process, the real estate industry is still an important driving force to promote the growth of the national economy in China. Because the development of the real estate industry involves many fields, it is related to the country's economy and people's livelihood. Therefore, once there are problems, the development of the real estate industry will inevitably affect the high-quality development of the national economy. However, as we all know, there are many risks in the development process of the real estate industry, including strategic risks, internal control risks, financial risks, etc., which greatly hinder the healthy development of the industry. Internal audit is one of the important ways for companies to strengthen risk control. Real estate enterprises usually have high-risk threats. Therefore, internal audit can control risks from comprehensive and multi-directional management. At the same time, it can systematically reflect the company's sensitivity to risks, and jointly improve the company's ability to deal with and manage risks. On the one hand, internal audit can improve the management efficiency, and on the other hand, it can promote the healthy and long-term development of enterprises. Modern internal audit has shifted from the traditional error checking and fraud prevention to the risk-oriented internal audit mode, which helps to enhance the value of enterprises. In this context, it is of great practical significance to explore the optimization mode of internal audit of real estate enterprises based on the risk-oriented audit theory.

Taking W Group as an example, on the basis of conceptual definition and

theoretical overview, this paper first analyzes the basic situation of W Group's business model and the current situation of internal audit. Secondly, this paper identifies and analyzes the risk elements of the internal audit of W Group, and formulates the evaluation index system of major misstatement risk and inspection risk on the basis of the modern audit risk model. In addition, under the guidance of the internal audit risk assessment framework, the W Group was evaluated and rated through the use of hierarchical analysis and expert evaluation method. In order to determine the weights of these risk factors, the recovered expert questionnaires were compiled into an expert evaluation set, and the established risk evaluation index system was used to identify and analyze these risk factors, and finally the fuzzy comprehensive evaluation method was used to calculate the weights. In this way, we can shift from qualitative method to quantitative method to better evaluate these risk factors and finally evaluate the internal audit risk level of W Group. Finally, on the basis of internal audit risk evaluation, proposed measures to prevent, manage, avoid and reduce internal audit risk of real estate enterprises. The results of this study are of reference value for W Group to improve its internal audit strategy, and they are expected to help other companies in the real estate industry to meet the development needs, reform the internal audit structure, and effectively prevent and manage the internal audit risks.

Keywords: Internal audit; Risk-oriented audit ;Real estate enterprises

目 录

1 绪论	1
1.1 研究背景与研究意义	1
1.1.1 研究背景	1
1.1.2 研究意义	2
1.2 文献综述	2
1.2.1 国外研究综述	2
1.2.2 国内研究综述	5
1.2.3 文献述评	7
1.3 研究内容与研究方法	8
1.3.1 研究内容	8
1.3.2 研究框架	9
1.3.3 研究方法	10
2 相关概念与理论基础	11
2.1 概念界定	11
2.1.1 内部审计的概念	11
2.1.2 风险导向内部审计的概念	11
2.1.3 审计风险的概述	12
2.2 理论基础	12
2.2.1 委托代理理论	12
2.2.2 全面风险管理理论	13
2.2.3 战略管理理论	13
3 案例介绍	15
3.1 W 集团概况	15
3.1.1 W 集团简介	15
3.1.2 W 集团经营管理和盈利模式	15
3.1.3 W 集团组织结构	16
3.2 W 集团内部审计现状	17

3.2.1W 集团内部审计组织结构	17
3.2.2W 集团内部审计规章制度	18
3.2.3W 集团内部审计实施步骤	19
4 基于风险导向的 W 集团内部审计评价体系构建及应用	21
4.1W 集团内部审计风险评价体系构建的基本原则	21
4.1.1 导向性原则	21
4.1.2 全面性原则	21
4.1.3 适度性原则	21
4.2W 集团内部审计风险评价指标的选取	21
4.2.1 重大错报风险评价指标体系	21
4.2.2 检查风险评价指标体系	24
4.3 内部审计风险评价指标权重的确定	25
4.4 运用层次分析法确定权重的实证过程	26
4.4.1 调查数据的处理	27
4.4.2 对重大错报风险进行评估	29
4.4.3 对检查风险进行评估	33
5 W 集团风险导向内部审计优化路径	37
5.1 优化内部审计环境	37
5.1.1 强化管理层对内部审计的关注度	37
5.1.2 建立健全内部审计规章制度	37
5.1.3 完善内部审计组织机构并规范审计流程	38
5.1.4 完善内部审计监督制度	39
5.2 完善风险导向内部审计	39
5.2.1 以风险为导向编制审计计划	39
5.2.2 测试控制设计和实施的有效性	40
5.2.3 出具风险导向内部审计报告	41
5.2.4 建立风险数据库	41
5.3 加强内部审计信息化建设	42
5.3.1 积极采用大数据审计技术	42

5.3.2 建立大数据中心共享审计数据	43
5.3.3 实行非现场信息化审计的新技术	43
5.4 建立完善的审计人才管理制度	44
5.4.1 建立以风险为导向的地产审计团队	44
5.4.2 拓宽审计人才引进渠道	45
5.4.3 加强对审计人员技能培训与考核	45
6 结论与展望	37
6.1 结论	47
6.2 不足与展望	47
参考文献	48
附录	51
致谢	56

1 绪论

1.1 研究背景与研究意义

1.1.1 研究背景

改革开放以来,随着国家经济政策的不断调整和发展,国民经济的发展模式发生了巨大变化,中国社会经济体系在各个领域都有着广阔的发展空间,为各个行业提供了新的发展机遇。国民经济的快速发展也带来了房地产行业的繁荣,房产作为大众的刚性需求,逐渐成为市场投资热点,在今天房地产行业也已经成为我国经济的主导产业。房地产企业开发步伐加快,其领域和规模也在逐渐扩张,在房地产企业的发展过程中,市场份额持续提升,随之带来了许多问题。从 2020 年到 2022 年“房住不炒”的观点多次被重申,2021 年也成为房地产发展史上最具有挑战性的一年。房地产开发企业的营业范畴涉及面广、从事的业务内容繁多琐碎,业务领域覆盖了从最初的勘探、征地、土地的开垦和规划,到房屋的设计、策划,再到动工建造,最终的销售、售后服务以及城市基础设施和公共配套设施的开发。经营交易的主体复杂,加之不确定的因素众多,房地产企业面临的风险日益加剧。在房地产企业竞争日益激烈、行业监管趋严的大背景下,房地产企业面临着越来越大的生存和发展挑战,因此强化内部审计对风险的管理对各房企而言是至关重要的。

为了应对日趋复杂的经济挑战,确保企业的可持续发展,企业必须建立健全有效的风险防范机制,加强对风险的识别、评估和预警,并采取相应措施加以预防和控制。房地产企业进行以风险为导向的内部审计,已成为在这种背景下的必然趋势。房地产企业开发特点多表现为投入规模大、建筑时间长、经营风险大。并且房地产企业在生产和运营的过程中需要大量的资金支持,以及高速的资金周转率,这使得企业的生存能力面临着高风险的挑战,因此掌握完善的内部审计体系保障企业的良好运行,严格的内部审计流程保障企业的稳步前进已经成为必然。同时,项目的生存和开发与公司的盈利能力紧密相关,企业的长久发展需要有及时、完善的内部控制和调整机制,以及企业面对风险的高度敏感性来保障其良好运转。以风险为导向的内部审计作为公司管理与风险防范的重要举措在企业内部日益受到重视,基于风险的内部审计的高效发挥也成为企业管理的核心内容。

如何有效利用以风险为导向的内部审计,作为企业内风险评估的主要工具,是当前审计工作人员需要特别关注的问题。W 集团是一家民营企业,主要经营活动是房地产开

发项目。当今世界经济、政治形势瞬息万变，行业内的竞争逐渐加剧，导致公司经营过程中各种风险发生的可能性不断增加，公司的发展可持续水平受到检验，企业的风险管理能力对公司未来的发展起着至关重要的作用。W 集团要想实现业务的有序化，在行业内健康发展，必须加强风险分析，整合内部审计和风险管理，降低企业业务风险以达到预期效果，从而促进公司稳步前进。

1.1.2 研究意义

对于房地产公司来说，基于风险的内审有助于改善企业内部的风险管理和控制，而整个内审过程需要体系内多要素的共同支持以至于能充分发挥作用。本文的研究意义主要从两个方面进行论证。主要是理论层面和实践层面。

(1) 理论层面。尽管以风险为导向的内审在国外出现得很早，但在中国引进、实施基于风险导向的内审却相对缓慢。特别是在房地产行业，以风险为导向的内审的理论研究还有待提高，中国审计理论界目前对风险导向内审的研究还有很长的路要走。基于风险的内审对房地产企业的发展具有很强的理论和实践意义，W 集团认识到了应用基于风险的内审的好处。本文在研究 W 集团基于风险导向的内审的问题时，旨在利用和研究国外丰富的理论成果，充实国内房地产企业以风险为导向内审的理论内容。

(2) 实践层面。对基于风险的内审加以研究和运用是发展审计部门的一个重要部分。房地产行业较其他行业更为复杂，因为它有更多的风险种类，因此需要跨学科的知识。从多个层面进行合作、思考和分析，能够提高公司在高风险环境中的适应性，从而确保其运行的有效性和可持续性。许多专家学者认为，房地产公司应该采取全面的风险导向内审来控制 and 监督公司的内部活动。之所以选择 W 集团作为本文的研究对象，主要有三个方面的原因。首先，作为中国房地产市场的龙头企业，W 集团的商业模式是其快速发展的基础，其模式比较科学，可以为行业内其他企业提供参考。此外，通过对 W 集团风险导向内审实务的分析，可以更好地理解其管理体系中应用的方法和流程，并为其他房地产企业提供参考和建议。最后，W 集团的成功发展与基于风险的内审的实施有着密不可分的关系，选择这种审计模式具有很强的先进性，但同时其内审的运行模式也存在需要改进之处。

1.2 文献综述

1.2.1 国外研究综述

（1）内部审计的相关研究

Lawrence B. Sawyer (1973) 他是第一个建议内部审计不应局限于财务审计，而应包括管理学知识的学者。从而扩大内部审计的范围，使之延伸到管理学领域。1987 年，美国反对虚假财务报告委员会 (Treadway) 将内部审计作为公司治理的一个重要管理工具，内部审计在监测风险管理的有效性方面发挥着重要作用。以 McNamee (1997) 为代表的西方著名研究者们，开始探索基于风险的内审模式，即内部审计能够确定不同类型的管理风险，改进管理体系的充分性，并最终评估治理风险能力和内部控制的有效性。2002 年美国颁布的《萨班斯法案》对美国的上市公司做出了严格的要求，要求其要严格遵守法律法规，并提出企业需要建立内部控制体系的要求，加强对风险的管理。William R. Kinney Jr (2003) 指出，内部审计和公司战略之间保持着长期持续的关系，风险管理系统作为预警工具，在企业战略决策和转型中发挥着重要作用，应在全面风险管理系统的基础上与风险管理和决策相结合。Robert. Moeller (2006) 相信，风险管理对于确保内部审计工作的高效执行至关重要，内部审计工作人员应从企业风险管理的现实情况出发，努力建立合理的风险管理系统。他建议对内部审计的工作计划进行合理安排，采取合理的预防措施，将内部审计工作集中在高风险领域，合理利用时间和精力，制定相关风险规避措施。G. K. Turnbull (2007) 进一步指出在风险管理的背景下，内部审计在风险管理中的作用已经从“监督者”角色转变为“管理者”角色。更加强调风险的评估和降低功能，通过内部审计组织能实现进一步的风险管理。

（2）风险管理的相关研究

2004 年美国的 COSO 委员会制定并发布了《企业风险管理 (ERM) —整合框架》，指出风险管理是在实现企业目标的过程中，将企业可能面临的各种不确定因素所导致的结果控制在企业可接受、可预期的范围内的一种方法、手段。Collier (2007) 对 COSO 委员会提出的全面风险管理框架进行了深入的研究，并且提出了更加全面的目标和内容，企业应该根据自身的发展情况，采取更加有效的措施来实现这一目标。建立全面完善的组织架构和风险管理系统，从而能够高效实施风险管理程序，并需要对风险管理进行加强。Alexandra Psiea (2008) 提出在企业审计和全面风险管理的基础上制定企业风险管理框架，风险管理系统是公司风险评估和控制活动的基础。Priscilla Burnaby 等 (2009) 详细指出了识别风险、评估风险、设定业务部门的目标和评价绩效等具体实施流程，并提出在全面风险管理实行过程中，强调设定企业目标和对其进行风险评估两项步骤的重要性。Annukka (2010) 指出当内部控制制度越好时，通常公司遭遇风险的可

能性就越低，反之内部控制执行越不到位，公司面临风险的可能性就越高。换句话说，内部控制的完整性在一定程度上决定了公司所面临的风险程度，掌握着公司的生存命脉。Tatiana Danescu 与 Mihaela Prozan (2012) 通过研究指出一个好的内部控制系统对于快速实现一个企业的目标，确保其财务信息的完整性和准确性至关重要。而实施内部控制需要将风险管理和内部控制有效结合起来，以达到预期效果。Lauraf (2013) 对内部控制展开了进一步研究，从社会角度将内部控制与风险管理融合起来，并将其应用于企业实务中。还研究了内部控制在组织中的变化和影响，并进一步阐述了内部控制的含义。Florio 和 Leoni (2016) 研究证明了有效的风险管理系统是提高公司财务水平和市场评价的前提条件。Hamdamcw (2016) 研究指出，一个公司的可持续发展在一定的程度上取决于公司的财务风险管理水平。

(3) 风险导向内部审计的研究

根据 Konrath (1993) 的研究，基于风险的内部审计可以分为三个阶段：制定审计计划、执行审计过程以及撰写审计报告。在这三个阶段中，各自存在的审计风险点也是不可忽视的，因此，必须加以重视，以确保审计的有效性。必须对这些风险点产生的原因、可能性和相对重要性进行详细分析。并依据其分析结果，分别做出相应防范风险的应对措施。Koutoupis 和 Tsamis (2009) 以银行为研究的案例，突破以往的研究结果，指出在大数据环境下，传统的审计模式已无法应对当今快速变化的经济形势和多样的商业风险，内部审计需要对其风险进行预判和降低；并认为内部审计必须通过深入风险管理的核心，找到解决这些风险的具体方案，提出针对性方案，来展示其价值主张，以应对风险。该案例表明只有准确执行实施审计程序的各个步骤，才能取得预期的结果。Naved Ahmed 和 Raimundas Matulevicius (2013) 建议，为了提高风险导向内部审计的标准化程度，可以将审计过程总结为五个阶段：第一，确定审计工作目标；第二，确定审计实施方案；第三，进行风险分析和评估；第四，验证审计工作的有效性；第五，得出结论，进行总结。他强调了实施过程的动态性和变化性，并且指出应根据实施的具体效果进行相应的调整，以达到最佳的结果。Cordos George-silviu (2014) 指出基于风险的内部审计在公司治理中发挥着重要作用，对于推动企业的战略发展、公司目标的实现都能够发挥更大的作用。通过以风险为导向的审计手段、审计实施过程，能够发现公司内部工作过程中存在的一些不足之处，使一些风险隐患能够防微杜渐及早防备。Abidin (2017) 指出，内部审计实践的结果和风险管理的应用能力，都与基于风险的内部审计的实施效果相关联。如果风险管理不规范，就会出现很多问题；反之，如果从大环境层面进行控制，

大家的风险意识就会增强，从而能够达到事半功倍的效果。因此，公司需要加强对风险管理的关注度，为建立基于风险的内审模式奠定基础。

1.2.2 国内研究综述

(1) 内部审计的相关研究

我国国内对内部审计理论的研究起步比国外稍晚，但随着近几年世界经济的巨大变革，在国内已经建立了一定的理论基础，国内研究者们对内部审计问题的探索也为企业的日常管理活动和不断发展指明了方向。王光远（2007）提出了内部审计的十大现代概念。为了了解国际内部审计的发展模式，促进我国内部审计的发展，他提出了以内部控制和受托责任为核心的十大现代内部审计理念，旨在更新公众认识，开创内部审计理论与实践相结合的新时代。王兵、刘力云和张立民（2013）总结了中国内部审计 30 年的发展历程，指出中国的内部审计大致可分为三个阶段：起步阶段、巩固发展阶段、转型提升阶段。中国内部审计的发展主要取决于我国经济形势的复苏，只有在审计署的有效领导下，适应中国国情，促进理论与实践的结合，加大对信息和通信技术的运用，才能更好地解决未来内部审计工作会面临的专业问题。

程平和崔纳牟倩(2016)认为，移动互联网时代和云计算的到来，使内部审计在财务数据共享模式下发生了变化和创新。以内部审计基本的工作手段为核心，加之内部审计可以运用的资源越来越多，以及全面的大数据分析，形成了以财务共享为核心的内部审计服务平台。通过对被审计企业的财务状况进行全面的评估，可以更好地掌握其内部经营情况，并有效地实施风险管理，以及更有效地控制和优化其内部价值。秦荣生(2019)提出，为完成党和国家新的内部审计任务，内部审计应走出一条新的发展道路。内部审计的核心是内部控制，对责任审计人员进行监督，对相关业务流程进行监控，使企业能够及早发现管理失误和监督不力等问题，从而提升企业工作的质量和效率，提高程序的有效性和规范性。童恒龙与蔡文雅(2020)认为，内部审计是组织风险管理的一个重要组成部分，需要不断聚焦企业风险管理的规范性和有效性，对企业的风险管理制度进行评价。企业风险管理的有效性包括风险管理偏好和需求的适当性，风险管理目标和企业资源获取的适当性，风险事件识别和评估的准确性，以及实际采取的风险管理措施的合规性等。他认为有必要对公司的风险管理系统进行持续评估。鲍国明(2020)指出对审计质量的把控是审计工作过程中的关键环节，内部审计需要加强其服务精神，采取将审计结果应用于整个审计过程的理念。内部审计应自觉接受审计机关的建议和监督，充分发挥审计机关的作用，从而促进审计结果的应用。

（2）风险导向内部审计研究

基于风险的内部审计是时代变化的必然结果，是一种新的审计理念。随着风险导向内部审计模式的提出，国内研究者们也对风险导向内部审计模式进行了一系列理论研究。刘秋明(2003)明确指出，国内的内部审计越来越强调对组织风险的研究和探索，这象征着中国以风险为导向的内部审计的审计新纪元正式开始。郑小荣(2006)通过内部审计委员会(IIA)对内部审计的概念进行研究，从而提出了风险导向内部审计的含义。指出基于风险的内部审计的主要特点如下：第一，通过内部控制对企业业务风险的识别与评估是以风险为导向内部审计的基础；第二，基于风险的内部审计的主要目标是风险管理和控制。内部控制的识别和管理是管理层管理风险的主要手段，对内部控制的评价和监督是为了管理和改善企业风险。李曼、刘继明和陆贵龙(2010)以风险导向内部审计理论为基础，并对其进行探索，根据分析结果主要提出了三点观点。他们认为，风险导向内部审计的价值主要体现在加强内部审计人员的技术能力和工作的独立性，以此有助于控制领域建立健全风险管理体系；在内部审计工作实施的过程中，通过运用自我评估风险的步骤，完善风险预警系统；以及指出审计过程从执行流程前移到计划流程，并将工作重心和业务重点前移。吴静(2015)指出在企业前进的道路中，伴随着企业的发展，其业务活动也变得越来越广泛，越来越繁琐。以账务或制度为导向的老旧的内部审计已经不能满足公司的需求和风险控制要求。引入以风险为导向的内部审计是内部审计未来发展道路上的一个重要举措和必然选择。贺雪霞、李明辉(2019)明确了风险导向内部审计的基本定义，提出基于风险导向的内部审计事实上是风险导向思想在内部审计范畴内的运用的理念，对于有效配置审计资源、控制审计风险具有重要意义。任丽(2019)基于新 COSO 框架，提出了完善风险导向内部审计的措施。他指出，应完善内部审计的组织结构，引入一种新的内部审计绩效评价机制，企业应提高对信息技术的运用，将内部审计和信息技术相结合，提升审计工作人员的专业知识素养，在此基础上，来保障内部审计工作能够稳定、高效发展。

（3）房地产企业风险研究

随着经济形势的变化和新的房地产政策的出台，房地产公司的竞争变得越来越激烈，市场需求也在不断增长，高投资、高负债、高风险成为房地产行业的显著特点。李海(2009)归纳和总结了房地产行业内部审计的主要问题，认为可以分为四个方面。第一，审计过程不规范，审计程序不完善；第二，审计人员的专业技能和知识水平不足；第三，审计团队的组织缺乏合理性；第四，审计工作的操作流程仍需改进和完善。针对这些问

题, 监督审查在一定程度上产生了积极可观的效果, 但对提高内部审计工作的质量没有起到充分的作用。今后房地产企业仍需要完善内部审计管理体系, 需要逐渐扩大审计参与范畴, 加强企业的风险思维, 改革和创新内部审计实施的方法和流程等。王玉宝(2015)指出, 房地产企业面临的风险主要包括财务风险、内部控制风险和融资风险等。而内部审计和风险管理办法的缺失, 以及企业内部监督和控制手段的失效, 也是房地产企业普遍存在的问题。崔梅瑰(2019)提出, 对企业税务的内部控制管理是公司治理的重要组成部分。由于需要巨额资金投入房地产的开发和经营中, 如果企业不进行税务管理, 就会出现税务方面的法律风险。并且房地产从业者对税务风险的认识存在很多漏洞, 组织内部对税务管理的控制也不完善。刘旭凯(2019)指出, 房地产行业是资金密集型行业, 且资金投入相对集中。企业必须加强控制融资规模, 避免融资过程中的潜在风险。随着住房政策的不断更新, 给房地产行业带来了更大的压力, 而在多种政策的影响下, 房地产行业很难保持稳定的可持续发展步伐, 最终可能导致企业出现经营风险。王福平(2020)指出, 面对不断变化的经济环境, 房地产企业的控制和风险管理能力也至关重要。在房地产公司建立健全的风险控制结构和制度是组织内部审计工作的需要, 了解审计工作的重点, 有效测试和评价企业内部控制活动, 也是提高审计质量的关键环节。

1.2.3 文献述评

综上所述, 国内外研究者们进一步丰富和完善了内部审计理论的研究, 对房地产行业基于风险的内审理论有了独特的见解。国外研究者以房地产行业内部审计信息对其他行业产生的影响作为研究的重点内容, 并着重强调了内部控制与风险管理对房地产行业的重要性。国内研究者也根据国外的研究成果为基础, 结合中国的实际情况, 并结合自己的实践, 获得了一系列与之相关的理论成果。在研究重点一内部审计质量方面, 指出当前我国房地产业的内部审计在审计管理、专业审计人员的知识水平和审计方法等方面还需要继续努力。

研究人员的努力为房地产行业的内部审计提供了重要的理论支持。然而, 中国在这方面的发展相对落后, 因此需要加强对风险导向的内部审计的推广和应用。一个显著的问题是, 对房地产行业风险导向审计的研究往往是理论性的, 重点关注内部审计的重要性的原因, 与不同行业的实际案例相结合的研究很少。再加上研究切入点较高, 意味着建议主要是在宏观层面上提出, 缺乏一定的适用能力和实用能力, 使得一些房地产公司无法按照现有的内部审计研究案例来管理其组织内的工作业务。因此, 如何根据我国房地产企业的发展现状, 将对内部审计的质量研究推向研究的前沿成为难题, 在如

何提高房地产企业内部审计管理、审计人员的工作水平和审计方法等方面还存在着诸多挑战。在此背景下，本文通过层次分析法，从 W 集团内部审计存在的实际问题中找出问题的根源，并提出优化房地产企业相关内部审计制度的重要举措。

1.3 研究内容与研究方法

1.3.1 研究内容

本文从风险管理出发研究了房地产公司内部审计的优化问题。首先，本文分析了国内外以风险为导向的内部审计的理论和研究方法，并从不同的思考方向和角度，以基于风险的内部审计基本理论为基础，从而充分了解探索 W 集团内部审计的应用和实施情况。其次，运用层次分析法、模糊综合评价法和现代风险导向审计模型相结合的方法，分析了 W 集团内部审计现存的风险水平，阐明了内部审计在企业治理中的重要性水平，从而为优化企业内部审计体系提出相应的指导意见，并就如何将公司目前的风险概率降到最低提供适当的建议。

本论文主要从六个部分展开研究：

第一部分为绪论。介绍本文的研究背景和意义以及研究内容和研究方法等，主要分为四个部分。第一小节为研究背景，第二小节为研究目的及意义，第三小节为国内外研究概况，第四小节为研究的内容和方法。

第二部分为风险导向内部审计相关概念及理论基础。主要阐述风险管理、内部审计体系、风险导向内部审计等概念，为后续的研究提供理论支撑。

第三部分为案例介绍。本节首先介绍了 W 集团的基本情况，接着描述了 W 集团内部审计的现状，最后介绍了 W 集团目前风险导向审计的具体实施程序。并从中发现其内部审计中现存的一些问题。

第四部分为体系的构建及应用。主要阐述 W 集团内部审计风险评价指标体系构建的原则，如何对内部审计风险评价指标进行选取，对评价指标权重的确定以及运用过程，对 W 集团存在的内部审计风险进行评价。

第五部分为优化措施。根据 W 集团内部审计的风险评价结果，提出针对 W 集团风险导向内部审计的应对措施，旨在全面帮助 W 集团提高防范内部审计风险的能力，并为其他房地产公司的优化措施提供指导。

第六部分为本文的结论与展望。对全文进行总结并指出论文不足。

1.3.2 研究框架

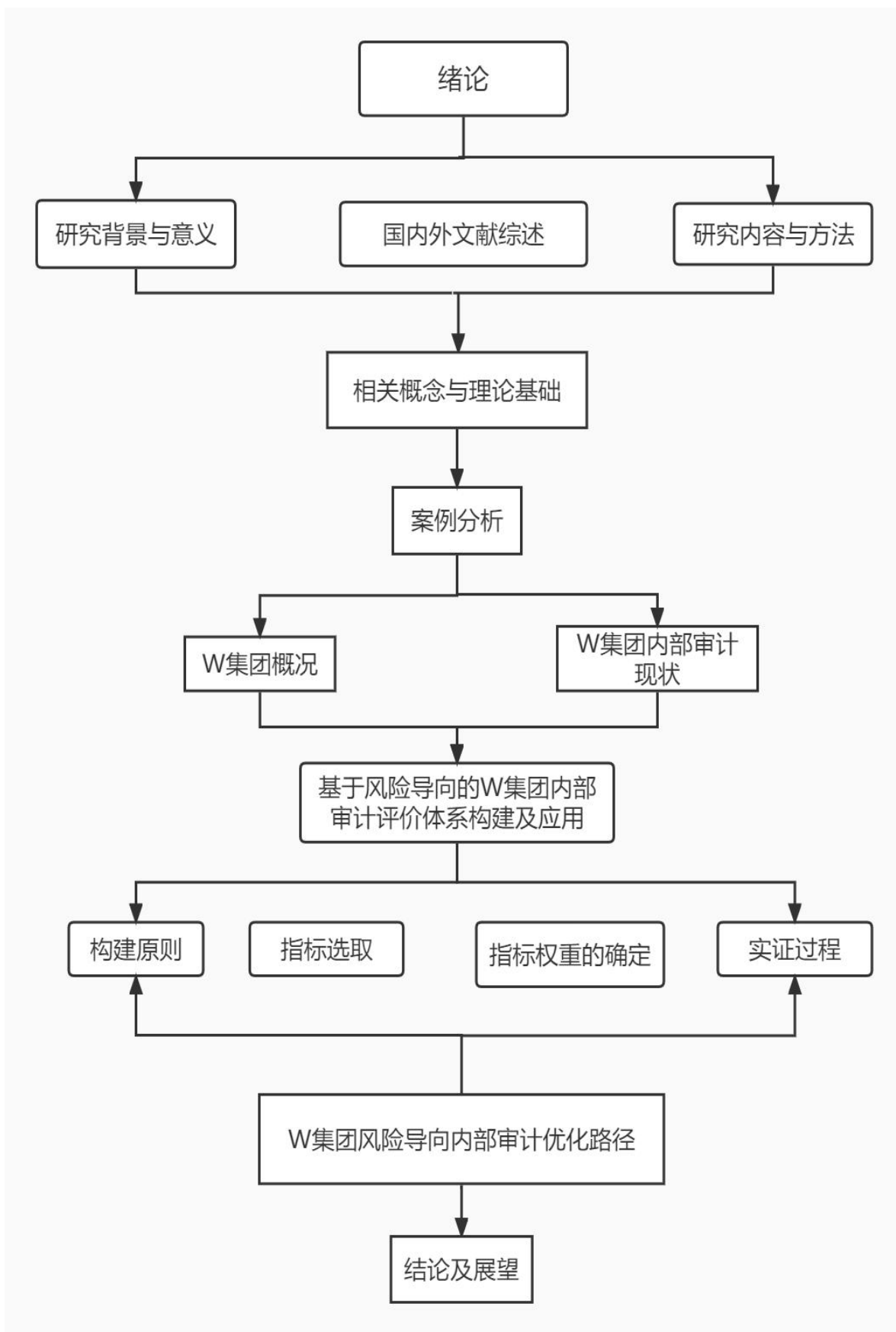


图 1.1 论文研究框架

1.3.3 研究方法

本文旨在探讨我国房地产公司如何通过风险导向的内部审计体系来提升其运营效率，以实现更高的效益，在此过程中主要用到了案例研究法、文献分析法以及问卷调查法。

(1) 文献分析法。本文的参考文献主要来自中国知网的学术数据库。主要从国内和国际的角度来讨论研究现状。由于目前国外对房地产公司基于风险的内部审计系统的研究成果很少，因此在对国外文献进行分析时，主要将风险管理的文献作为相关研究重点，充分认识内部审计在风险管理中的任务和影响因素。其次，重点介绍了国内学者对内部审计、风险导向内部审计和房地产企业风险方面的研究。此外，通过对文献的总结，了解本文中的内部审计体系框架，作为未来研究的基础。

(2) 案例研究法。本文选择了大型房地产公司 W 集团作为案例研究的对象，能够起到一定的代表作用。首先，在本文中介绍了房地产公司普遍面临的风险和基于风险的内部审计的现状。然后，引用 W 集团案例，对行业问题进行验证，进而阐明 W 集团现行内部审计体系的具体实施过程。最终，建立一个内部审计风险评估系统，并根据评估结果，提出了更有针对性的措施来优化房地产公司基于风险的内部审计体系。

(3) 问卷调查法。本文向 W 集团的相关人员、W 集团的外部审计人员和其他审计从业人员发出了专家问卷，以评估 W 集团的内审风险点。由专家们根据其多年来对房地产开发公司的专业判断和对行业内部审计风险的了解，从而对 W 集团的各种内部审计风险因素进行评估，并对专家的评估进行总结。

2 相关概念与理论基础

2.1 概念界定

2.1.1 内部审计的概念

内部审计是指根据单位的战略计划对单位内部进行各种审计工作，以促进组织更好地运行和实现组织目标的企业内部审计，它与国家审计和社会审计同属审计监督体系的一部分。两者的区别在于，外部审计侧重于由独立审计师对被审计公司的适宜性、合法性、准确性以及有效性进行审核，最终能对审计结果做出具有客观性、公正性的评价。而内部审计则侧重于由组织的内部审计工作人员对企业业务流程的完整性、内部控制的有效性、财务信息的真实性以及组织对其所面临的风险的反应程度等进行监督。

内部审计是由内部审计师协会（IIA）于 1947 年提出的，2011 年 IIA 提出，内部审计不仅仅是一种独立的、客观的、可以提供咨询的活动，而且还可以通过实施系统化的、可持续的、可操作的方式来实现识别和管理企业的风险，旨在增加企业的价值和促进组织目标的实现。

根据目前国内和国际的内部审计概念，可以得出，内部审计在识别和评估风险、内部管理和监测风险以及协助公司创造附加值方面发挥着核心作用。一个规范的内部审计系统能够评估和管理组织中的风险，改善组织的运作模式，旨在有效促进公司业务目标的实现。

2.1.2 风险导向内部审计的概念

以风险为导向的内部审计是组成现代内部审计的一种重要形式，是不同于财务审计、经营审计和管理审计的一种全新的审计模式。基于风险的内部审计将风险管理和内部审计结合起来，将风险管理活动纳入整个内部审计过程，因此也被称为风险管理导向内部审计。

以风险为导向的内部审计是指审计人员对风险具有高度敏感，在工作中重点关注企业经营风险，包括业务风险、审计风险、市场风险以及其他风险点，这些都是审计过程中的主要风险要素，主要目的是降低企业风险。首先，通过对被审计单位活动的全面分析和对风险程度进行量化，评估风险的性质和企业面临的内部和外部环境。然后确定审计的范围和目标，并详细检查该组织的内部控制。最后，对风险管理、内部控制和治理程序的有效性进行彻底评估，并编写一份具有建设性意见的审计报告，从而为组织增值提效。基于风险的内部审计的主要特点如下：

第一，风险评估是基于风险的内部审计的核心，也是风险管理的重要组成部分。它对组织的风险因素进行分析，对其面临的风险进行评估，通过这种方式，可以制定一个健全的审计计划，从而形成一个有效和完善的审计实施流程。因此，能够准确评估组织的风险是整个审计过程有效实施的保证。只有当风险成为组织运作所关注的重点时，以风险为导向的审计概念才能真正得到落实。

第二，基于风险的内部审计方法更加科学、合理。与传统的内部审计方法相比，基于风险的内部审计遵循“自上而下”的运行模式，审计工作不再局限于事后监督，而是侧重于事前分析和预防以及事中控制管理。

第三，现代内部审计的目标着眼于公司整体，这也鼓励了参与式审计模式的发展。参与式审计工作模式要求所有员工，从管理层到普通人员，都参与到整个审计过程中，并协助组织的内部审计人员执行审计任务。让所有员工参与审计不仅能调动他们的积极性，也能使审计人员更容易获得更多的证据。从而为组织提供了有效的审计服务，保证了内部审计工作的效率和质量。

2.1.3 审计风险的概述

审计风险的含义可以从三个层面来理解：第一，是指没有发现重大错报的风险，即由于审计人员使用了不适当或不充分的审计方法和程序，或对审计事件作出了错误的判断，导致审计过程未能发现舞弊或重大错报等行为。第二，是指发表不适当的审计意见的风险，即审计人员对真正正确的事件判断错误，或对真正错误的东西判断为正确。第三，审计职业风险，即被审计单位遭受损害的可能性。

总而言之，审计风险是指在进行审计时由于不确定性而导致可能出现的潜在损失的行为，即审计组织或审计人员有可能出具与客观事实不一致的审计结论，从而影响组织的发展。

2.2 理论基础

2.2.1 委托代理理论

20 世纪 30 年代，美国经济学家伯利和米恩斯提出了委托代理理论，指出由公司的所有者来管理公司是不合适的，存在不足之处，因此主张将所有权与管理权分开，由有能力的经营者独立管理公司。

委托代理是指企业主委托的代理人，负责管理公司的日常经济活动。委托代理关系之所以出现，是因为企业的经济活动越来越大，越来越专业，越来越复杂，使得行业外

的管理者更难指导企业实现长期发展。在委托代理关系中，委托人和代理人所关注的重点有所不同。委托人关注的是公司资产的增长和可持续性，而代理人关注的是公司的经营利益。在这种情况下，引入内部审计可以对代理人的行为进行全面的规范和有效控制。一方面，确保被任命者按照公司价值最大化的目标执行生产性管理任务，以保护其自身利益。另一方面，构建一个激励性机制，激励机制的建立是为了奖励那些达到委托人所设定目标的代理人。这样一来，委托人和代理人之间的关系就产生了一种保护公司长期发展的内部审计。

2.2.2 全面风险管理理论

1929 年经济危机爆发后，经济处于大萧条状态，美国许多银行和企业都面临着倒闭或破产的威胁，许多公司转向内部控制和风险管理来应对企业的经营风险。2001 年安然集团倒闭案，使得风险管理问题引起了全社会的关注，正是在这种情况下，全面风险管理的理论诞生了。2004 年 COSO 发布了《企业风险管理—整合框架》，它明确指出，企业风险管理已进入全面风险管理的阶段，同时扩大了内部控制范围，并阐明了该框架的三个关键维度。

基于风险的内部审计的重点不仅仅局限于风险管理，而且还包括了全面的风险管理。它将风险管理与内部控制、公司治理等多个领域有机地融为一体，以实现更加有效的风险评估。此外，全面风险管理的引入使人们强调对企业的风险进行主动性和持续性的监督，预测风险，防患于未然。此外，基于风险的内部审计的实施使内部审计能够更好地服务于公司，减少公司面临的风险。企业风险管理理论的发展促进了内部审计向风险导向审计的过渡，而以风险为导向的内部审计的发展也是对企业风险管理的进一步提升，使企业风险管理更有效地贯穿于公司运营的各个环节。

2.2.3 战略管理理论

自 20 世纪 90 年代以来，战略管理理论得到了重视。这一理论的广泛应用，为基于风险的内部审计的发展提供了理论基础。战略管理理论指出，公司要想在竞争激烈的营销环境中存活下来并赢得发展，公司的核心竞争力是关键。近年来，伴随着电子技术、管理技术的飞速发展，以及营销环境的日益复杂，迫使企业不但要关注外部营销环境，更要关注企业内部环境，强调企业的资源优势和技术发展。战略管理理论是对具体实施的全面分析，是对公司战略及其相互关系的分析性理解，以及对组织目标实现的预期评估。

战略管理的概念最早是在美国提出的。在金融市场的早期，卖方处于经济发展的最前沿，负责销售他们生产的产品，而生产商只负责生产线，不必担心行业内的竞争。然而，随着生产者的数量和产品种类的增加，消费者需求的增加给生产者的挑战也随之而来，于是出现了企业管理的概念。随着消费者购买力的逐步提高和市场竞争的加剧，落后的竞争管理概念已经不能适应企业发展模式。为了确保经济增长和经营目标的实现，许多公司开始转变其管理原则，这就推动了战略管理概念的诞生。

各公司要实现的战略目标不尽相同。战略目标一般决定了公司的长期发展方向。旨在科学地评价公司的活动，评估组织运作的内部和外部环境，为公司的发展制定适当的经营目标，最终为公司实现经济效益。为了使公司成功实现其战略目标，必须有专门的组织来监督和评估其活动的规范性，以确定这些目标是否可以接受，并使公司实现其价值目标。此外，内部审计工作人员还必须准确有效地评估和分析公司面临的内部和外部风险类型，以便及时地管理和控制这些风险。通常而言，公司应关注整体风险和不同风险之间的关系。只有通过战略风险分析，才能更好地配置组织资源，实现高效和高质量的审计工作程序。

3 案例介绍

3.1 W 集团概况

3.1.1 W 集团简介

W 集团成立于 1984 年，当时其发展目标是进出口业务。但是，随着时间的推移，开始转变，于 1988 年开始转变其发展目标，并正式打入房地产领域。在 1991 年，公司成功在深圳证券交易所上市。经过广泛的市场调研和精确的行业预测，1993 年，W 集团决定将房地产和住宅建设作为其核心业务。经过 30 年的发展，W 集团已经成为中国领先的城乡建设和住房服务提供商之一，其经营活动主要集中在国内三个最具发展能力的领域——珠江三角洲、环渤海地区和长江三角洲，其营业额在全球同行中也数一数二，成为了目前中国较大的房地产开发商。

在成立后的 40 年里，W 集团不断调整其战略布局，延长产业链，把握住终身客户的需求。主要开发了四大系列的产品，通过创造标准化的产品和使用标准化的手段，努力解决大规模生产和跨区域发展的问题。W 集团主要投资于住房开发，提供城市服务，探索以客户为核心的新模式，建设和运营城乡一体化项目，管理基础设施开发和公共设施的运营作为其核心项目。公司在近 40 年的发展中不断完善建设管理，提高建筑水平，目前已拥有 10 大类业务专利和 17 项业务许可。

W 集团还致力于塑造其企业文化。在社会方面，W 集团坚持以人为本，着力为人们提供一个理想的生活环境，促进人与自然的可持续发展，W 集团坚持为其业主提供高质量的产品和友好的服务。同时，在 30 年的发展过程中，W 集团形成了以创新、承担、诚信和宽容为基础的独特品牌文化，使其在挑战中走过了一条探索和发展的道路。同时，W 集团勇于承担社会责任，促进行业标准的建立，成为房地产行业坚实的领导者，为推动房地产行业的发展做出不懈努力。

3.1.2 W 集团经营管理和盈利模式

自 W 集团成立以来，股份制改革的实施促进了公司的控制权逐渐明确，并导致了国有股被不断稀释。通过明晰股权，W 集团走上了市场化管理的道路，并将商业住宅、地产建设作为主要业务活动。近年来，W 集团成立了房地产项目审批委员会，并在集团的业务流程中引入咨询机制，包括项目开发、设计和规划以及实施的决策过程。从而做出科学决策以促进企业能够高效发展。这一机制的实施，提高了各子公司的市场评估和项目实施能力，减少了决策失误。另一方面，各地方公司都有长期发展的经验积累，通过

这种决策方式，可以整合集团资源，充分发挥资源优势，促进资源共享。许多初创企业，包括房地产开发公司，在发展历程中都走过一条从单一化到多元化的道路。W 集团在 20 世纪 80 年代以贸易公司起家，此后从事的业务范围越来越广，包括贸易、加工、文化和房地产等。然而多样化和寻求新的业务结构导致 W 集团障碍重重。20 世纪 90 年代中叶，W 集团已经从多样化转向专业化，房地产是其经营的核心业务。

W 集团的主要盈利模式是“小股操盘”模式，即 W 集团拥有一定比例的项目股份，对项目公司不具有控股权。W 集团对日常运营活动进行管理，在项目中引入其品牌体系和管理模式，合作伙伴可以使用 W 集团的品牌影响和采购资源，其他投资方不能干预项目管理和运营。通过这种方式，W 集团可以提高其资产的利用率，增加自身资本投资的回报。在这种模式下，按营业收入一定比例的佣金和按比例分配项目利润是 W 集团获得利润的主要方式。

3.1.3W 集团组织结构

W 集团以前的管理结构是以“总部—市级公司”为基础的二级结构，后来改为以“战略总部—区域大区—执行一线”为基础的三级管理结构，如图 3.1 所示。2020 年，W 集团将其五大地区公司拓展为七大区域大区，将人力和财务资源以及决策权下放给其一线公司，使其能够有效和迅速地应对地区市场的发展，并加速其反应速度。W 集团目前的组织结构是中央集权式，并采用标准化的程序，不断赢得新的业务。

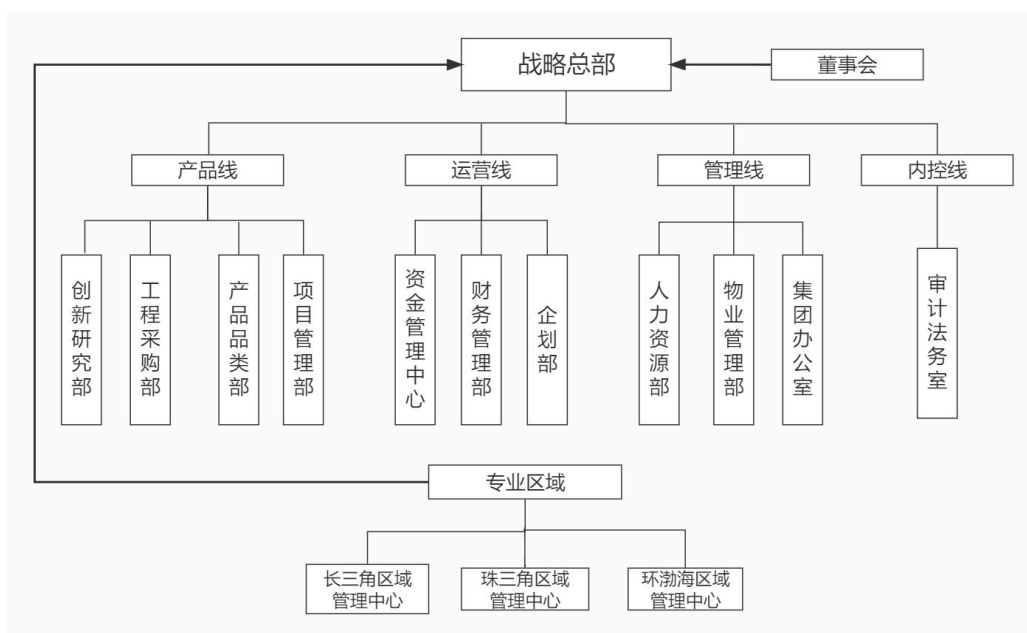


图 3.1 W 集团组织架构

就管理框架而言，W 集团的管理方面是非常简单和明确的。除了在战略、资金和技术方面对一线公司进行支持外，总部还从三个方面进行管理。第一，投资方面，区域公司和一线公司在作出投资决定时，不能独立作出决定，只有总部有这个权力；第二，第三，人力资源方面，一线公司的管理层级主要为五个级别，从总经理到初级员工前三个级别由总部直接任命。财务管理方面，总部在大额收入和现金支付以及营运资金管理方面对区域公司和一线公司直接进行管控。鉴于房地产的特殊性，总部赋予一线公司有很大程度的自主管理权。区域公司的建立，能够帮助总部对该地区的所有基层公司进行集中管理和支持。

这种管理结构突出了 W 集团集权和分权之间的巧妙权衡。运用这种管理方式表现出了 W 集团对于关键风险的重视程度，如运营风险、财务风险、管理风险等，必须将关键权力集中起来，由总部集中管理。

3. 2W 集团内部审计现状

3. 2. 1W 集团内部审计组织结构

W 集团是一家典型的房地产公司，内部审计是其组织结构的一个重要组成部分。内部审计的权力属于审计委员会，隶属于董事会。监督和检查董事会在日常活动中是否有违背公司利益的行为是由监事会负责，并对股东大会负责。审计委员会是董事会下设部门，由三名非执行董事组成，向董事会报告。其中两名是独立董事，至少其中一名必须是会计专业人士，另一名必须具有金融、会计、管理、经济或房地产等领域的专业经验。W 集团审计委员会负责任命和决定董事的任免。内部审计部由总经理领导，负责对所有职能和业务部门进行审计，并对总经理全面负责。审计室隶属于审计部，其日常活动由总部管理。审计部门管理者决定审计室管理人员和审计工作人员的任免情况，审计部管理者由公司总经理决定其任免情况。按照“统一控制，分级负责”的准则，审计部在一线公司设立内部审计部门，合理配置审计资源，按照公司规定执行审计工作。

其中，审计室设有两个业务部门，各由一名主任、一名副主任、两名主管和若干名审计人员组成。同时，内部审计根据房地产业务的区域性分为两组，两组分别负责两个区域的管理，审计一组主要负责南方区域，审计二组主要负责北方区域。内部审计人员各尽其职，共同接受管理。另聘用项目巡查员，主要负责监管内部审计工作的实施情况，检查审计质量是否达到要求，如图 3.2。为了内部审计工作人员充分了解公司的业务活

动，能够对业务流程熟练操作，每两年需要更新轮换一次内部审计人员。

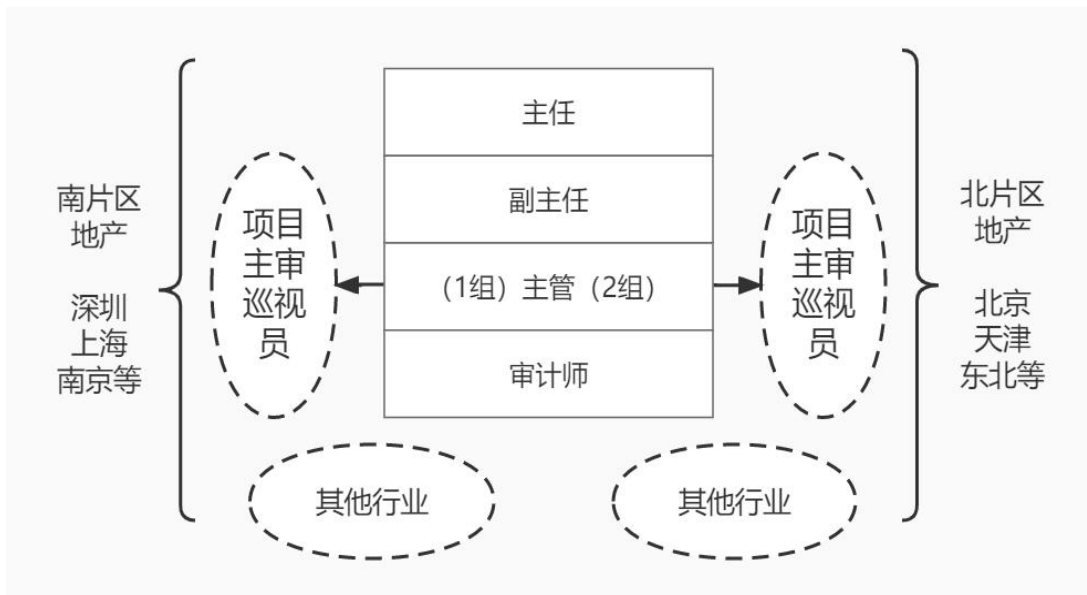


图 3.2 W 集团内部审计组织结构

资料来源：W 集团房地产内部审计手册

3.2.2 W 集团内部审计规章制度

内部审计规章包括一系列制度文件，从而构成了开展内部审计的整体准则。内部审计制度体系详细规定了内部审计人员的角色和责任，并确定了内部审计活动的标准化和有效性程度。为了符合以风险为导向的内部审计阶段的要求，W 集团内部审计部门制定了《W 集团内部审计手册》，结合其性质和特点，该手册由四个主要部分组成，但总的来说该体系并不健全，没有全面体现出风险的概念。

表 3.1 W 集团内部审计规章制度

	名称	主要内容
第一部分	《W 集团内部审计章程》	1、明确了审计机构的目标、标准和范围； 2、对审计机构的职责权限、组织管理、岗位设置及工作进行说明。
第二部分	《W 集团内部审计部门管理制度》	1、编制年度审计计划的标准； 2、确保审计部门人力资源充足和有效的方法； 3、如何根据年度审计计划和人员配置计划编制财务预算； 4、如何实现与组织内其他机构以及与外部审计的协调。

第三部分	《W 集团项目管理制度》	1、指出内部审计人员应该与项目负责人及时沟通； 2、获取充分信息以编制项目审计计划； 3、在实施过程中充分做好审计项目管理与控制工作。
第四部分	《W 集团审计工作流程制度》	1、介绍内部审计的相关概念； 2、列明企业常用的一般审计程序和特殊审计程序。

3.2.3W 集团内部审计实施步骤

(1) 审计准备阶段

在审计准备阶段，W 集团主要分为两种形式。分别是年度工作计划和项目实施计划。指导、组织和控制所有的审计活动，使内部审计组织能够以有组织、有体系和有重点的方式开展审计项目。

在这个阶段，审计部门在计划当年的审计活动时，首先要考虑审计委员会的要求，充分了解公司当年的经营目标，了解当年的工作重点，并将其与公司的战略目标和审计能力联系起来。由审计室工作人员制定当年的审计活动工作计划，经审计处负责人和相关管理层审核批准后，提交审计委员会审议。审计委员会在计划实施前对其进行审查和批准。除了这种对年度审计计划的常规审计外，项目实施计划是进行实地审计的基础。在实施和调整计划前也必须得到审计负责人的批准。

审计计划得到公司董事会的批准后，审计人员应在审计工作发生前向被审计公司发出审计通知，明确内部审计活动的目标、范围、方法、对象、人员和时间安排，以及被审计公司需要协助的任务。这些程序使现场审计能够按照流程规范进行。

(2) 审计实施阶段

W 集团进行内部审计工作时，审计组负责人根据具体的审计计划，明确审计活动的内容、目标和职能，审计组成员可依照审计计划和自身的职能开始实行审计工作。审计组负责核对审查被审计单位会计账簿是否真实、重大交易的合同是否客观、资产所列是否完整真实、业务活动内部控制的运行情况是否客观高效以及与相关人员沟通是否准确无误。在对工程项目进行审计时，内部审计小组需要进行现场审查并与现场工作人员进行面谈。并根据检查的实际情况做好相应的记录，保存证据，编制审计工作底稿，并对工作底稿和审计证据进行复核。对审计工作实行的过程中所产生的问题进行总结，向被审计单位提出问题，与被审计部门进行沟通，以便最后得出审计结论，发表审计意见。

（3）审计报告阶段

在现场审计工作结束时，审计小组要及时对审计情况作出审计报告，阐明审计工作过程中发现的问题和最终审计意见。这份审计报告是评估有关部门或分支机构业绩的依据。审计人员在正式提交董事会审核批准之前，需要详细审查和确认审计报告和相关的审计资料。经批准的审计报告需要被送到有关部门，相关部门应及时采取纠正措施，并在一定期限内进行整改。审计小组还需负责监督和核实被审计部门的整改情况，并编写反映整改进度的情况书。

（4）后续审计阶段

在报告审计结果后，内部审计部门会及时向被审计组织反馈，与管理层和审计委员会的沟通情况以及审计工作人员提出的相关改进建议。并在审计结果出具后，设定一定的期限。在其期限内审计人员应对被审计单位进行跟踪审计，以确定审计过程中存在、提出的问题是否得到充分解决。对于暂时不能解决的问题，应报请董事会批准。

4 基于风险导向的 W 集团内部审计评价体系构建及应用

4.1 W 集团内部审计风险评价体系构建的基本原则

4.1.1 导向性原则

优化以风险为导向的内部审计系统的首要原则是，必须以风险为导向。只有实施基于风险导向的内部审计制度才是当前房地产企业发展的唯一趋势。优化以风险为导向的管理，内部审计才能加强房地产公司的风险管理能力，促进其稳定发展。

在优化内部审计体系时，还应该注意，风险只是一种引导功能，不应过于强调风险，需要遵循重视企业的实际发展。房地产企业应结合自身现有资源、特征和发展重点，进而优化内部审计制度。

4.1.2 全面性原则

优化房地产公司基于风险的内部审计系统的第二个原则是全面性原则。根据协同理论，内部审计系统的六个要素构成了一个自组织的整体。只有当所有六个要素都得到整体优化时，内部审计系统对风险管理的影响才能最大化。因此，这六个要素中的每一个对于房地产公司的长期发展都是至关重要的。但在实践中，对基于风险的内部审计系统进行优化不可能轻而易举，需要按部就班由浅入深，使每个部分都能够充分适应组织的需要。

4.1.3 适度性原则

在改善房地产企业的风险管理体系时，应当遵守适度原则。这一原则强调，内部审计不应该直接参与到风险控制中，而应该发挥其作为第三道防线的作用，以确保其独立性和客观性。为了提高内部审计的效率，应该遵循适度原则，确保审计部门和工作人员的独立性和客观性。

4.2 W 集团内部审计风险评价指标的选取

据现代风险导向审计模型，审计风险可以通过重大错报风险和检查风险两个方面来衡量，以确保审计结果的准确性和可靠性。因此，应当从两个方面进行考量，分别建立一个独立的评估指标体系，以便更好地评估审计风险，并采取有效措施来防范和控制这些风险。

4.2.1 重大错报风险评价指标体系

重大错报风险评估是一种整体全方位的分析方法，可以从多个角度对被审单位进行

全面综合性评估。多样化的风险种类要求内部审计人员对被审计单位的战略目标、其运作的内部和外部环境、内部控制、实施过程和其他可能导致被审计单位财务报表出现重大错报的因素有充分的了解。

（1）运营风险

房地产公司的特征主要表现为投资周期长、业务环节多、涉及主体广，因而面临着较大的运营风险。根据项目实施阶段的不同，公司所面临的运营风险主要来自三个方面。它们是项目规划、项目安排和项目质量。在项目的设计和规划阶段，可能会出现的设计方案的选择、设计参数的偏离等。施工过程中的极端天气和不可预见的事件则会影响项目进度，进而造成工期延误。如果项目不能按时完成，就会有违约成本和失去市场先机的风险。产品的质量是项目成功的关键因素，因此施工方案、材料和施工监理团队的选择都至关重要。如果出现质量问题，将会对后续工程造成严重影响，甚至可能导致不可挽回的损失。

（2）内部控制风险

内部控制对所有公司都极其重要，无论其规模大小、盈利能力。内部控制环境被认为是公司的“最高层”，它不仅反映了公司的精神和价值，而且还为组织内部的其他方面提供了思路框架。健全的内部控制制度是内部控制的基础，完善内部控制制度可以提高内部控制的有效性和会计信息的可靠性，从而降低内部审计风险，保障公司的可持续发展。

（3）战略风险

当前，房地产公司的开发和投资保持了稳步增长，但是销售额的增长却在慢慢减弱，整个行业的竞争变得越来越激烈。市场主体不断增加，同类产品供过于求。房地产企业一方面面临着营销成本的上升，另一方面也面临着产品滞销和价格下跌的风险。此外，自 2020 年疫情以来，国家的经济增长前景非常不确定，这种不确定性对房地产市场产生了重大影响。随着行业经营压力加大，房地产销售价格增长缓慢，整体市场脚步放缓，进入调整趋势。综上所述，当前房地产行业市场竞争激烈，供求关系不稳定，市场波动大，给房地产企业的投资策略带来风险。国家政策和法律法规的变化对房地产公司也至关重要，政府对可供购买的房屋数量的限制将大大影响房产的销售量；而政府旨在抑制房价上涨的政策将会降低房屋的销售价格，这最终会影响公司的利润。

（4）财务风险

根据房地产公司的经营活动，其财务风险主要包括金融风险、经济风险和资本回收

能力等。房地产公司开发一个项目需要大量的资金支持，具有较强的融资能力是项目能够顺利开展的前提保障。然而，过度的资金和薄弱的资产结构使公司面临更大的融资风险。另外，房地产公司在经过漫长的建设阶段后，最终通过出售或出租收回资金的风险也很大。

通过以上分析，对重大错报风险评估，最终选取四项一级指标，二十二项次级指标作为具体评价点，重大错报风险评估指标如表 4.1 所示。

表 4.1 重大错报风险评估指标

目标层	中间层	方案层
重大错报风险评估指标	运营风险 A	工程项目规划 A1
		项目实施进度 A2
		房屋质量风险 A3
		项目监管能力 A4
		对外投资风险 A5
	内部控制风险 B	内部控制环境 B1
		内部控制实施的有效性 B2
		内部控制制度的充分性 B3
		内部审计监督的有效性 B4
		信息和沟通质量 B5
		建立合规文化 B6
	战略风险 C	经营发展战略 C1
		组织内部框架 C2
		企业文化建设 C3
		市场供求变化 C4
		宏观经济状况 C5
		国家政策变化 C6
	财务风险 D	预算管理 D1
		筹资能力 D2

	偿债能力 D3
	资金运营风险 D4
	回款能力 D5

4.2.2 检查风险评价指标体系

检查风险与审计程序的计划和执行质量紧密相关，是指在实施审计程序时可能存在的各种错误、舞弊等风险。审计部门和审计人员应该积极采取措施，全面了解审计环境，制定合理的审计策略和方案，加强对被审计单位及其相关方面的沟通交流，及时发现问题并加以解决。同时，还需要建立健全的内部管理制度，规范各项业务流程，提高员工素质水平，从而降低检查风险。

在此基础上，本文从以下几个方面来确定检查风险评价指标体系：一是对被审单位及其所处行业进行分析；二是收集、整理和分析有关信息资料；三是制定适当的审计方案；四是编制审计工作底稿；五是复核审计证据；六是出具审计报告等。对检查风险评估，最终选取四项一级指标，十五项次级指标作为具体评价点，检查风险评估指标见表 4.2 所示。

表 4.2 检查风险评价指标

目标层	中间层	方案层
检查风险评估指标	内部审计环境 F	内部审计的独立性 F1
		内部审计的权威性 F2
		对内部审计部门的满意度 F3
	审计业务管理 G	审计工作的科学性 G1
		审计人员的合理性 G2
		审计质量控制措施 G3
		审计计划的制定与落实 G4
	执行审计业务 H	审计计划的可行性 H1
		审计流程的科学性 H2
		审计证据的有效性 H3

后续审计 K	工作底稿的规范性 H4
	审计报告的真实性的 H5
	审计风险提示督促 K1
	后续审计情况的跟踪 K2
	责任人追究到位情况 K3

4.3 内部审计风险评价指标权重的确定

内部审计风险受到多种因素的影响，必须从整体上把握，采用单一评估方法往往缺乏客观性。因而选择运用层次分析法，层次分析法的优势在于，它是一种相对全面的评估方法，主要是分解不同层次的影响因素之间的关联性，建立一个结构分析模型。然后采用定性或定量的分析方法，对同一层次的不同影响因素进行比较，建立评价矩阵。最后，用线性数学方法来计算和验证每个因素的重要性，并确定其权重值。主要步骤如下。

(1) 建立出一种按因素类别划分，并形成因素间交互关系的等级结构模型。

(2) 构建评价矩阵。要确定各评价指标在整个评价体系中的权重，需要采用 Thomas L. Saaty 提出的 1—9 标度法，通过比较每个较高要素与其逻辑上相关的较低要素，确定每个较低要素对较高要素的相对重要性。在这个分析中，每个低级元素对高级元素的相对重要性是通过比较两个风险因素而确定的。元素 A_{ij} 代表第 i 个指标对第 j 个指标的相对重要性，具体标度内容如表 4.3 所示。

表 4.3 重要性 1—9 标度表

标度	重要性程度
1	A_i 与 A_j 同等重要
3	A_i 比 A_j 稍微重要
5	A_i 比 A_j 明显重要
7	A_i 比 A_j 强烈重要
9	A_i 比 A_j 绝对重要
2, 4, 6, 8	重要程度介于上述两者的中间值
倒数	若 A_j 与 A_i 比较, 判断结果为 $1/A_{ij}$

评价结果一般分为九个等级：同等重要、稍微重要、显然重要、强烈重要、绝对重要或介于两者之间的等级，用 1、2、3、……、9 来量化，数字越大意味着第 i 个指标比第 j 个指标更重要。

(3) 进行一致性检验。在计算评价矩阵时，重要的是确保所创建的评价矩阵是一致的，就需要使用一致性指标进行检查。

$$\text{一致性指标 } CI = (\lambda_{\max} - n) / (n - 1)$$

$$\text{一致性比率 } CR = CI / RI$$

λ_{\max} 是评价矩阵的最大特征值， n 是评价矩阵的阶数。引入随机一致性指标 RI ，它是评价矩阵中随机引入 1-9 或其倒数时计算的一致性指数 CI 的平均值。对于顺序为 1-10 的矩阵， RI 值见表 4.4。

表 4.4 随机一致性指标的值

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RI	0	0	0.58	0.89	1.12	1.26	1.36	1.41	1.46	1.49

按规定，当 $CR < 0.1$ 时，那么评价矩阵具有一致性；当 $CR \geq 0.1$ 时，则必须对矩阵进行重构。

(4) 各因素权重的计算

权重表示每一级的每个因素相对于上一级的因素的相对重要性，实际上是计算出评价矩阵的权重向量。

计算程序：将矩阵中的每一列相加；计算矩阵中每个值与其所在列之和的权重，重构百分比矩阵；计算矩阵中每一行的平均值，并将结果作为相应因素的权重值。

(5) 确定最佳方案或对每个方案进行排序

用每个方案的加权标准化值作为评价值，将评价值最高的选项列为最佳方案，或从高到低对各方案优劣进行排序。

4.4 运用层次分析法确定权重的实证过程

随着房地产公司的发展和壮大，公司的内外部风险因素也越来越复杂。建立房地产公司的内部审计风险层次，需要从与整个公司相关的整体角度出发，项目审计风险随着财务、战略和运营活动的出现，逐渐上升到公司层面，影响因素复杂多样，层次分析法

是对复杂问题进行决策的有效方法。层次分析法很好地解决了企业自身在财务评估体系中选择指标时偏好不一致的问题，因为在企业的风险评估过程中，体系中的指标是单独加权的。通过应用这种风险评估方法，房地产企业可以更准确、更全面地了解内部审计风险，并对影响公司风险的因素进行排序，在公司业绩不佳时，用有限的资源优先处理造成审计风险的关键因素，以帮助公司走出目前的困境，促进公司的可持续发展。

内部审计风险往往存在于房地产公司的所有业务流程中，并影响公司的经营能力。传统的数据分析方法虽然以公司目前的审计状况和经营业绩为基础来进行数学计算，但不能对影响审计风险的因素的严重程度进行排序，因而用于确定内部审计风险的结果的准确性需要改进。此外，面临审计危机的公司缺乏充分的资源来管理他们目前面临的风险，如果不能控制关键的风险因素，很可能会面临新的、更严重的危机。

相比而言，层次分析法的应用更加全面，思考和决策的过程更加系统。层次分析法的应用优化了传统定性分析法仅局限于研究者个人主观臆断的缺点，将影响因素与专家评估进行比较和评价，并根据调查数据建立数学矩阵，使其风险评估的结论与研究对象的实际情况更紧密相关。

4.4.1 调查数据的处理

为降低层次分析法的主观性影响，本文由 W 集团相关工作人员、W 集团外部审计机构和其他审计工作人员组成的专家组，结合 W 集团的内部审计工作，对各指标层次的重要性进行评估。共发放 35 份问卷，包括：W 集团相关人员 10 份，W 集团外部审计机构 25 份，最终得到 30 份有效问卷。调查问卷见附录 1。

问卷收集完毕后，对专家的评分进行了整理和计算，根据平均分建立了评价矩阵，并运用 SPSSAU 统计软件对数据进行了处理，确定了各指标的权重。影响重大错报风险的四个主要因素—运营风险因素（A）、战略风险因素（B）、内部控制风险因素（C）和财务风险因素（D），按照 1-9 标度法得出的结果，通过一个评价矩阵表示出来，如表 4.5 所示。

表 4.5 重大错报风险主因素集的权重

指标	A	B	C	D	W(%)
A	1	1/2	1/4	1/3	10.336
B	2	1	1	1	27.205

C	4	1	1	1	32.352
D	3	1	1	1	30.107

一致性验证：以上矩阵最大特征值 $\lambda_{max}=4.046$ ，

一致性指标： $CI=(\lambda_{max}-n)/(n-1)=0.046/3=0.015$

依照 RI 表查询到对应的 RI 值为 0.882，因此 $CR=CI/RI=0.017<0.1$ ，这表明各个指标的权重是合理的，满足了一次性检验的要求。同理可得，指标体系中重大错报风险四个相关风险因素的评价矩阵及权重如下列各表所示：

表 4.6 运营风险因素集 A 的权重

	A1	A2	A3	A4	A5	W1 (%)
A1	1	1/3	1/4	1/5	1/3	6.384
A2	3	1	1	1	1	22.467
A3	4	1	1	1	1	23.798
A4	5	1	1	1	1	24.884
A5	3	1	1	1	1	22.467

最大特征值 $\lambda_{max}=5.03$ ， $CI=0.007$ ， $RI=1.11$ ， $CR=0.007$ ；

表 4.7 内部控制风险因素集 B 的权重

	B1	B2	B3	B4	B5	B6	W2 (%)
B1	1	1/3	1/3	1/4	1/2	2	8.84
B2	3	1	1	1	1	1	19.291
B3	3	1	1	1	1	1	19.291
B4	4	1	1	1	1	1	20.238
B5	2	1	1	1	1	1	18.03
B6	1/2	1	1	1	1	1	14.311

最大特征值 $\lambda_{\max}=6.429$, $CI=0.086$, $RI=1.25$, $CR=0.069$;

表 4.8 战略风险因素集 C 的权重

	C1	C2	C3	C4	C5	C6	W3 (%)
C1	1	1/2	1	1/4	1/3	1/3	7.814
C2	2	1	1	1	1	1	17.889
C3	1	1	1	1	1	1	15.937
C4	4	1	1	1	1	1	20.08
C5	3	1	1	1	1	1	19.14
C6	3	1	1	1	1	1	19.14

最大特征值 $\lambda_{\max}=6.169$, $CI=0.034$, $RI=1.25$, $CR=0.027$;

表 4.9 财务风险因素集 D 的权重

	D1	D2	D3	D4	D5	W4 (%)
D1	1	1/4	1/3	1/5	1/3	7.895
D2	3	1	1	1	1	23.134
D3	2	1	1	1	1	21.332
D4	4	1	1	1	1	24.504
D5	3	1	1	1	1	23.134

最大特征值 $\lambda_{\max}=5.039$, $CI=0.01$, $RI=1.11$, $CR=0.009$;

以上四个评价矩阵的 CR 值都是小于 0.1 的, 这表明各个评价矩阵都符合一致性检验的要求。

4.4.2 对重大错报风险进行评估

首先, 设立评价因素组。选定评估因素后, 将评估对象划分为一组评估因素, 从而形成一组评估因素 (即关键因素集)。根据评估重大错报风险的指标体系, 确定一级指标集 $U=\{A, B, C, D\}=\{\text{运营风险因素, 内部控制风险因素, 战略风险因素, 财务风险因}$

素}; 二级指标集: $A=\{A1, A2, \dots, AI\}$; $B=\{B1, B2, \dots, BI\}$

其次, 确定评语集。为每个评价指标分配的分数和等级构成一个评语标准集。根据评估的要求, 对等级进行细分, 如高、较高、中、较低、低等, 这些评价构成评语集。在这种情况下, 根据重大错报风险的特性, 将评语集的等级划分为 $V=\{\text{高, 中, 低}\}$, 也就是说, 等级划分为 $V=\{V1, V2, V3\}$ 。为了使重大错报风险能够被有效地应用到审计风险模型, 将为每个评语级别给出一个明确的参考值, 以及一个对应的分值, 以便更好地识别出不同的风险等级, 从而构建一个完整的评价集, 最终设立分值集为 (0.7, 0.5, 0.3)。

再次, 运用问卷调查法, 由有经验的审计工作人员通过发放问卷、访谈、调查和查询等方式了解 W 集团的基本审计情况, 然后对评价指标的每个要素给定评价结果, 并确定一个模糊的评价矩阵。如表 4.10 所示。

表 4.10 重大错报风险评估指标

一级指标	二级指标	高	中	低	权重 (%)
运营风险	工程项目规划	0	0.4	0.6	6.384
	项目实施进度	0.6	0.3	0.1	22.467
	房屋质量风险	0.7	0.2	0.1	23.798
	项目监管能力	0.8	0.2	0	24.884
	对外投资风险	0.6	0.4	0	22.467
内部控制 风险	内部控制环境	0	0.6	0.4	8.84
	内部控制实行的有效性	0.6	0.4	0	19.291
	内部控制制度的充分性	0.8	0.1	0.1	19.291
	内部审计监督的有效性	0.8	0.2	0	20.238
	信息和沟通质量	0.6	0	0.4	18.03
战略风险	建立合规文化	0	0.4	0.6	14.311
	经营发展战略	0.3	0.4	0.3	7.814
	组织内部框架	0.5	0.3	0.2	17.889
	企业文化建设	0.2	0.5	0.3	15.937
	市场供求变化	0.3	0.7	0	20.08

	宏观经济状况	0.3	0.6	0.1	19.14
	国家政策变化	0.1	0.8	0.1	19.14
财务风险	预算管理	0.5	0.3	0.2	7.895
	筹资能力	0.7	0.3	0	23.134
	偿债能力	0.6	0.2	0.2	21.332
	资金运营风险	0.6	0.3	0.1	24.504
	回款能力	0.7	0.2	0.1	23.134

根据表 4.10 数据可得出一级评价指标 A、B、C、D 的单因素评价矩阵。

(1) 运营风险因素 A 的模糊综合评价。

A = {工程项目规划, 项目实施进度, 房屋质量风险, 项目监管能力, 对外投资风险},
V = {高, 中, 低}, 可得运营风险因素的单因素评价矩阵:

$$R1 = \begin{Bmatrix} 0 & 0.4 & 0.6 \\ 0.6 & 0.3 & 0.1 \\ 0.7 & 0.2 & 0.1 \\ 0.8 & 0.2 & 0 \\ 0.6 & 0.4 & 0 \end{Bmatrix}$$

前面已算出 A 的权数矩阵为 W1 = (0.064, 0.225, 0.238, 0.249, 0.225)

$$B1 = W1 \times R1 = (0.636, 0.281, 0.085)$$

(2) 内部控制风险因素 B 的模糊综合评价。

B = {内部控制环境, 内部控制执行有效性, 内部控制制度合理性, 内部审计监督有效性, 信息与沟通质量, 合规文化建设}; V = {高, 中, 低}, 可得内部控制风险因素的单因素评价矩阵:

$$R2 = \begin{Bmatrix} 0 & 0.6 & 0.4 \\ 0.6 & 0.4 & 0 \\ 0.8 & 0.1 & 0.1 \\ 0.8 & 0.2 & 0 \\ 0.6 & 0 & 0.4 \\ 0 & 0.4 & 0.6 \end{Bmatrix}$$

内部控制 B 的权数矩阵为 W2 = (0.088, 0.193, 0.193, 0.202, 0.18, 0.143)

$$B2 = W2 \times R2 = (0.540, 0.247, 0.212)$$

(3) 战略风险因素 C 的模糊综合评价。

$C = \{\text{经营发展战略, 组织内部框架, 企业文化建设, 市场供求变化, 宏观经济状况, 国家政策变化}\}$; $V = \{\text{高, 中, 低}\}$, 可得战略风险因素的单因素评价矩阵:

$$R3 = \begin{Bmatrix} 0.3 & 0.4 & 0.3 \\ 0.5 & 0.3 & 0.2 \\ 0.2 & 0.5 & 0.3 \\ 0.3 & 0.7 & 0 \\ 0.3 & 0.6 & 0.1 \\ 0.1 & 0.8 & 0.1 \end{Bmatrix}$$

U3 的权数矩阵为 $W3 = (0.078, 0.179, 0.159, 0.201, 0.191, 0.191)$

$B3 = W3 \times R3 = (0.281, 0.573, 0.145)$

(4) 财务风险因素 D 的模糊综合评价。

$D = \{\text{预算管理, 筹资能力, 偿债能力, 资金运营风险, 回款能力}\}$; $V = \{\text{高, 中, 低}\}$, 可得战略风险因素的单因素评价矩阵:

$$R4 = \begin{Bmatrix} 0.5 & 0.3 & 0.2 \\ 0.7 & 0.3 & 0 \\ 0.6 & 0.2 & 0.2 \\ 0.6 & 0.3 & 0.1 \\ 0.7 & 0.2 & 0.1 \end{Bmatrix}$$

U4 的权数矩阵为 $W4 = (0.079, 0.231, 0.213, 0.245, 0.231)$

$B4 = W4 \times R4 = (0.638, 0.255, 0.106)$

最后, 进行全面和模糊评价。在这个阶段, 对重大错报风险范围内的运营风险点、内部控制风险点、战略风险点和财务风险点进行模糊评价, 并确定每个因素与评语集不同级别的隶属程度。之后应采用此评价结果对重大错报风险进行更高层次的模糊综合评价。

由 B1, B2, B3, B4 可得到综合评价矩阵:

$$R = \begin{Bmatrix} 0.636 & 0.281 & 0.085 \\ 0.540 & 0.247 & 0.212 \\ 0.281 & 0.573 & 0.145 \\ 0.638 & 0.255 & 0.106 \end{Bmatrix}$$

$W = (0.103, 0.272, 0.324, 0.301)$

$B = W \times R = (0.495, 0.359, 0.145)$

根据对 W 集团内部审计重大错报风险的分析, 其隶属度分别为 0.495、0.359 和

0.145, 这表明, 根据最大隶属度原则, W 集团内部审计重大错报风险较高。通过更加精细的量化分析, 可以更准确地预测出重大错误的可能性。

进一步量化分析重大错报风险的概率: $P=B \times V = (0.495, 0.359, 0.145) \times (0.7, 0.5, 0.3) = 56.95\%$, 可得重大错报风险水平为 56.95%, W 集团发生重大错报的可能性较大。

4.4.3 对检查风险进行评估

同理可得, 对检查风险进行评估, 运用的方法与确定重大错报风险因素的指标权重方法相同。利用层次分析法, 由经验丰富审计人员对各因素进行比较分析, 建立一个两两比较的评价矩阵, 并根据公式计算出权重。

确定主因素集的相对权重 W。如表 4.11 所示。

表 4.11 检查风险主因素集的权重

	F	G	H	K	W (%)
F	1	1/4	1/5	1/3	7.837
G	4	1	1	1	30.845
H	5	1	1	1	32.614
K	3	1	1	1	28.704

最大特征值 $\lambda_{\max} = 4.025$, $CI = 0.008$, $RI = 0.882$, $CR = 0.009 < 0.1$, 这表明各个指标的权重是合理的, 满足了一次性检验的要求。同理可得, 指标体系中检查风险四个相关风险因素的评价矩阵及权重如下列各表所示:

表 4.12 内部审计环境因素集 F 的权重

	F1	F2	F3	W (%)
F1	1	1	2	41.26
F2	1	1	1	32.748
F3	1/2	1	1	25.992

最大特征值 $\lambda_{\max}=3.054$, $CI=0.027$, $RI=0.525$, $CR=0.051$;

表 4.13 审计业务管理因素集 G 的权重

	G1	G2	G3	G4	W (%)
G1	1	1	1/3	1/2	15.418
G2	1	1	1	1	24.13
G3	3	1	1	1	31.757
G4	2	1	1	1	28.696

最大特征值 $\lambda_{\max}=4.118$, $CI=0.039$, $RI=0.882$, $CR=0.045$;

表 4.14 审计业务实施因素集 H 的权重

	H1	H2	H3	H4	H5	W (%)
H1	1	1/2	2	1/3	1	13.669
H2	2	1	1	1	1	22.468
H3	1/2	1	1	1	1	17.028
H4	2	1	1	1	1	22.468
H5	3	1	1	1	1	24.366

最大特征值 $\lambda_{\max}=5.318$, $CI=0.08$, $RI=1.11$, $CR=0.072$;

表 4.15 后续审计因素集 K 的权重

	K1	K2	K3	W (%)
K1	1	1	1/2	25.992
K2	2	1	1	41.26
K3	2	1	1	32.748

最大特征值 $\lambda_{max}=3.054$, $CI=0.027$, $RI=0.525$, $CR=0.051$;

上述四个评价矩阵的 CR 值都是小于 0.1 的, 即说明各个评价矩阵都通过了一致性检验。

依照检查风险评价指标体系, 设立一级指标集 $U=\{F, G, H, K\}=\{\text{内部审计环境因素, 审计业务管理因素, 审计业务实施因素, 后续审计因素}\}$; 二级指标集: $F=\{F1, F2, \dots, FI\}$; $G=\{G1, G2, \dots, GI\}$

针对评价指标的各因素给出评价结果, 确定模糊评价矩阵。如表 4.16 所示。

表 4.16 检查风险评价指标

一级指标	二级指标	高	中	低	权重(%)
内部审计环境	内部审计的独立性	0.6	0.4	0	41.26
	内部审计的权威性	0.6	0.2	0.2	32.748
	对内部审计部门的满意度	0	0.4	0.6	25.992
审计业务管理	审计工作的科学性	0.5	0.3	0.2	15.418
	审计人员的合理性	0.7	0.3	0	24.13
	审计质量控制措施	0.8	0.1	0.1	31.757
	审计计划的制定与落实	0.6	0.4	0	28.696
审计业务实施	审计计划的可行性	0.2	0.8	0	13.669
	审计流程的科学性	0.4	0.4	0.2	22.468
	审计证据的有效性	0.3	0.4	0.3	17.028
	工作底稿的规范性	0.2	0.5	0.3	22.468
	审计报告真实性	0.5	0.4	0.1	24.366
后续审计	审计风险提示督促	0	0.8	0.2	25.992
	后续审计情况的跟踪	0.7	0.2	0.1	41.26
	责任人追究到位情况	0.5	0.5	0	32.748

与重大错报风险各因素评价方法相同, 根据表 4-16 数据可得出一级评价指标 F、G、H、K 的单因素评价矩阵。可得到

$$B1=W1 \times R1 = (0.444, 0.335, 0.221)$$

$$B2=W2 \times R2 = (0.672, 0.265, 0.063)$$

$$B3=W3 \times R3 = (0.335, 0.478, 0.188)$$

$$B4=W4 \times R4 = (0.453, 0.454, 0.093)$$

由 B1, B2, B3, B4 可得到综合评价矩阵:

$$R = \begin{Bmatrix} 0.444 & 0.335 & 0.221 \\ 0.672 & 0.265 & 0.063 \\ 0.335 & 0.478 & 0.188 \\ 0.453 & 0.454 & 0.093 \end{Bmatrix}$$

进行模糊综合评价:

$$B=W \times R = (0.481, 0.394, 0.125)$$

根据对 W 集团内部审计检查风险的分析, 其隶属度分别为 0.481、0.394 和 0.125, 这表明, 根据最大隶属度原则, W 集团内部审计检查风险较高。通过更加精细的量化分析, 可以更准确地预测出重大错误的可能性。

进一步量化分析检查风险的概率: $P=B \times V = (0.481, 0.394, 0.125) \times (0.7, 0.5, 0.3) = 57.12\%$, 可得检查风险水平为 57.12%, 因此 W 集团发生检查风险的可能性大。

通过对 W 集团的分析, 通过建立一套完善的评价指标体系, 并采用多种分析方法, 对 W 集团的重大错报风险和检查风险进行了全面的评估, 结果表明, 当前的宏观经济形势及社会环境, 以及 W 集团目前的内部控制、业务运作及审计管理等方面风险均存在较大的不确定性。经过深入分析, 发现 W 集团存在较大的重大错报风险和检查风险, 需要进行严格的审计程序。评估结果与 W 集团的正常表现在各方面都是一致的, 因此制定的评估指标体系和采用的综合模糊分析方法是有效的。

因此, W 集团的内部审计风险较高, 需要采取一定的措施来降低内部审计风险, 包括监测内部审计风险, 完善内部审计制度, 优化审计程序, 改进审计方法和技术等, 从而努力降低其审计风险水平。

5 W 集团风险导向内部审计优化路径

5.1 优化内部审计环境

5.1.1 强化管理层对内部审计的关注度

在大型房地产企业中，管理层的重视程度决定了内部审计的成败，因此，企业应该采取有效措施，彻底摒弃传统的审计方法，采取更加科学、合规的风险导向内部审计，把风险控制放在首位，提升审计人员的专业水平，这样才能真正提高企业的整体运营效率。

W 集团的审计部门主要集中在总部的审计中心和区域公司的审计处，但这种组织架构存在着诸多缺陷，无法有效地支撑内部审计的实施，而且目前的审计体系也存在着许多不足之处。现有的审计结构也不完善，其组织结构不利于内部审计工作的开展。营造有利于内部审计发展的环境，管理层需要强化对内部审计的关注程度，对内部审计的职能有清晰完整的认识，并需要客观明确内部审计的风险管理功能。只有正确定位内部审计职能，全面发展以风险为导向的内部审计工作，才能及时发现问题并制定相应的解决对策，改善企业的经营状况，从而达到内部审计的增值效果。

5.1.2 建立健全内部审计规章制度

当前，W 集团已经具有一套内部审计制度体系，但还有不足。内部审计体系可以作为建立不同规程方法和专业管理制度的基础。应根据当前的审计情况，依照先进企业的内部审计标准，加强对 W 集团内部审计规章制度的制订，以便更好地执行实践操作，并制定出详细的操作指南和规范性制度。

一方面，W 集团在编制实务指南规章时，应充分参考借鉴《中国内部审计实务指南》以及中国内部审计协会的相关研究成果，采取全面的措施，建立一套完整的内部审计流程，以便更好地识别企业的财务、运营、项目管理等多种风险，同时也能够充分利用审计经验，以达到最佳的审计效果，并保障指南中的内部审计方法和管理具有一致性和规范性。全面推行风险导向内部审计，准确识别和评估企业的审计风险，通过全面的风险管理和信息技术的应用，可以更好地实施内部审计，从而提高审计的效率和质量。规范审计人员的工作活动，以达到内部审计的有效性和高效性。

另一方面，在对规程类相关制度的构建中，W 集团应当根据“依法”的要求，制定出一套完善的内部审计技术管理和风险识别程序，以确保审计工作的有效实施。此外，W 集团还应根据自身的经营管理、业务活动的特点，对规程类相关制度制定出一套完善

的审计机制，包括项目管理审计、管理层离任审计、招投标审计、合同合规审计以及子公司内部控制审计等方面，以确保审计工作的有效实施，从而对各经营业务活动做出合理性、规范性的审计制度。

5.1.3 完善内部审计组织机构并规范审计流程

W 集团组织结构不符合公司对审计工作的要求，随着房地产开发的迅猛发展，项目数量众多，资金流动性强，这也为审计人员提出了更高的要求。但是，由于总公司和区域公司的审计人员数量较少，加上审计人员的综合素质、专业水平以及内部审计经验的缺乏，使得审计工作变得更加艰巨，难以承担巨大的工作量。因此，改进 W 集团内部审计的组织架构是至关重要的。

第一，W 集团应为了确保一线公司的财务状况良好，可以从总部和区域公司选取优秀的审计人员，他们将提供专业的咨询和指导，并且由经验丰富的审计人员组成，以确保审计结果的准确性、可靠性和可操作性。其关键目的在于核实公司财务报告中数据的真实性，评估公司项目的风险，衡量项目的可行性。审计部门应负责测试各部门内部控制的有效性，审核资源的使用情况，提高资源使用的有效性。虽然设立了审计部门，但年度审计仍需由总部审计部门进行。这不仅节省了总部审计部门了解一线公司业务的时间，而且在每次年度审计中，审计部门都能提供相对准确的风险领域数据，起到向总部审计部门提供信息的辅助作用。

第二，在隶属关系方面，为了能够降低一线公司管理层对其内部审计工作的干预程度，总部审计部门应直接由董事会管理，而区域公司的审计部门和一线公司成立的审计部门都应由总部审计部门管理，办公室虽设在所属的子公司，但隶属总部，不受子公司负责人的控制，从而加强审计部门的独立性。

第三，总部和区域公司审计工作人员在实施审计活动时，应严格遵循审计规章制度，保证其审计工作质量。如果在审计过程中出现问题，应及时告知被审计部门，并定期向上级审计部门汇报工作进展和成果。一线公司审计人员不能因为消极怠工，要加强自身的学习，提升其专业素质，并对公司项目的各个业务环节进行监督，从而真正发挥内部审计的作用。

第四，在优化审计组织结构后，可以引入不同区域公司相互审查的方法。例如，总部审计部门可以通过抽签决定两个地区公司的相互审计。这在一定程度上可以防止一线公司的管理层与审计部门发生冲突和偏袒，也可以让审计人员加深对公司运营活动的全面了解，并能学习其他一线公司的良好管理经验，为自身公司的审计管理活动提出优秀

建议。

5.1.4 完善内部审计监督制度

W 集团在其总部设有监察中心，并在其每个一线公司设有监察部门。这些部门的主要任务是监督和控制公司各职能部门的日常运作，检查业务活动是否符合公司的制度标准。然而，由于对内部审计工作的监督很少，在各一线公司审计部成立后，公司管理部门对内部审计的监督力度有待提高，为确保审计质量和效率，并为企业发展提供有力支持，监督工作也需要进一步改进。

监察机构需要来监督和审查内部审计人员的工作，因为一些一线公司的管理人员权力过大，从而内部审计人员的工作可能会受到影响，或者审计人员可能会因为不关注被审计单位的内部审计工作而忽略了重要的审计事项。在审计工作中，监察机构可定期向审计部门询问工作进展情况，为了提高风险意识，约束内部审计人员的行为，对具体审计项目的工作进行定期审查，以确保符合《内部审计条例》的要求，遵循审计程序，监察部门应直接向总部报告，以确保独立性不受影响。

5.2 完善风险导向内部审计

5.2.1 以风险为导向编制审计计划

合理的审计计划能够有效利用以风险为导向的内部审计资源，在 W 集团内部实施基于风险的内部审计，首先要加强对审计计划的重视。

当制定内部审计计划时，审计人员应该首先了解公司的长期经营计划，并且要求其管理层提供必要的信息。为了确保审计的准确性，审计人员还需要召开会议，并与公司的领导层进行沟通，以便更好地了解企业的经营状况，。对被审计单位的经营环境中所有可能出现的风险点和各项目中的潜在风险进行分析记录，并及早采取措施防范可能存在的风险，以公司发展目标为基础，加强对业务的关注度，利用先进的审计技术和方法，全面识别风险。

其次，运用风险评估方法，按照重要性和发生概率的程度对所有风险进行排序，确定每个风险的等级层次，并根据这个层次表建立风险等级评估表。风险发生的可能性的判断标准如表 5.1 所示，风险影响程度的判断标准如表 5.2 所示。

表 5.1 风险发生的可能性等级表

等级	性质	可能发生的概率
----	----	---------

A	几乎不可能发生	小于 15%
B	不太可能发生	15%—35%
C	可能	35%—65%
D	很可能发生	65%—85%
E	基本确定发生	大于 85%

根据风险的特征，将其划分为五个等级：从低到高，程度按 A-E 的顺序增加。每个等级都有一个明确的界限，即风险的程度和概率。从最低的几乎不可能到最高的基本确定，从最低的 15%到最高的 85%。经过评估风险的可能性，可以将其分为不同的等级，并且根据不同的等级，确定风险的影响程度。见表 5.2：

表 5.2 风险的影响程度等级表

等级	性质	可能影响程度
A	非常小	15%以下
B	很小	15%—35%
C	中等	35%—65%
D	很大	65%—85%
E	非常大	85%以上

对风险的影响程度进行等级评估，将其划分为 A-E 五个等级，其中，A 的可能性最高，而 E 的可能性最低。此外，还将对每一种风险的可能性及其可能带来的影响，进行双重评估，以确定一个最佳的风险评估等级。通过对比分析结果，编制风险等级评价表。

再次，在年度审计计划中对最重要的项目进行优先排序。为它们分配最合适的审计资源，识别和监测关键风险，提出有效的意见，将有限的审计资源分配给关键风险领域，尽可能地降低风险的影响程度。最终，通过制定合理的审计计划，将风险的负面影响降到最低，对审计资源进行合理配置，开展审计工作。

5.2.2 测试控制设计和实施的有效性

有效的公司治理必须有完善的内部控制体系作为基础。鉴于当前内部审计环境不太

乐观、内部控制执行的有效性不足等因素，导致 W 集团的内部控制风险较高，因此在审计工作过程中必须对内部控制设计的合理性和实施的有效性进行测试。

审计工作人员需要评估内部控制制度的完整性和充分性。这包括检查被审计单位各部门的管理行为，以确定其内部控制是否按照集团规章制度的要求构建，内部控制是否涵盖了项目进展的整个过程，从设计到规划、技术管理、结算、销售和服务等，各个环节的实施是否符合现代风险导向审计的规定，检查设计是否合适，内部控制是否能在项目过程中有效地发挥其作用。评估结束后，将内部控制设计中的不足之处告知集团管理层，并提出优化和纠正建议，同时跟进进一步的工作，以调整被审计公司的内部控制体系。

5.2.3 出具风险导向内部审计报告

W 集团基于风险的内审体系还有不足，对风险领域的关注不够。区域公司审计部门在对一线公司进行审计后，应编写一份基于风险的内审报告。该审计报告应全面客观的反映被审计单位的问题，使管理层能够迅速了解公司的经营和控制活动，并从报告中发现问题。W 集团以风险为导向的内审报告应补充以下内容：

风险项，作为一家大型房地产公司，W 集团面临着各种风险，在整个审计过程中需要重点关注这些风险。在评估和审查了各种重大风险后，审计报告应着重强调对风险项的认识，披露对公司业绩有重大影响且发生概率高的风险问题，并按影响和发生的概率进行排序。

风险成因，在审计过程中，审计人员不仅要评估和核查风险点，还要特别关注这些风险，分析这些风险发生的原因和情况，使这些风险在源头上得到缓解。例如，为了避免施工风险、房屋质量风险等一系列问题，必须在招标前对投标公司的专业技术水平、经验、知识、经验、技术、管理水平等方面进行全面的审核与评估，以确保项目的顺利实施。如果事先不对投标公司的工作能力进行审查和评估，就容易导致集团面临着与招标有关的重大风险。因此，W 集团可以根据合作伙伴历年的工作水平和诚信度进行记录，并建立数据库，在一定程度上可以减少招标风险的影响。

5.2.4 建立风险数据库

结合 W 集团的自身情况，其审计人员经过精心的分析、识别、评估，建立起一个完善的风险数据库，从而实现对各种风险的综合管控，使得审计人员能够清晰、全面地把握企业所面临的各种风险，从而提高企业的经营效率。在实际工作中能预测和识别不同

的风险，从而制定合理有效的应对措施。

第一，建立一个完善的风险信息数据库，不仅可以提高信息的可靠性，还可以有效减少人力和物力投入，避免重复识别同一风险，准确记录风险意义，从而大大降低审计人员的工作量，提升审计部门的工作效率和准确性，从而有效提升内部审计的效果。通过建立完善的风险信息数据库，可以更好地预测集团的发展趋势，并制定有效的风险防范措施和实时风险控制工具，从而确保集团的长期发展。

第二，努力拓展内部信息交流和共享的渠道，以便更好地识别和管理各类风险。目前，W 集团已经建立了一个风险数据库，并在这个数据库上建立了一个独立的业务流程管理系统，但这是一个孤立的系统，与其他系统没有紧密结合起来。有关风险的信息不仅应在内部审计人员之间，而且应在部门之间进行沟通和交流。这将防止审计人员因缺乏业务知识或经验不足而忽视重要的风险，并为管理层提供了做出管理决策和指导内部审计工作的参考。

5.3 加强内部审计信息化建设

5.3.1 积极采用大数据审计技术

为解决 W 集团风险导向的内部审计问题，必须加强内部审计大数据化建设，包括积极引入大数据审计技术等。在对 W 集团内部审计信息化建设的分析中，重点是加强对内部审计收集信息的管理和信息系统的應用。

第一，应特别注意内部审计信息的管理。关于 W 集团目前实行的审计系统，管理层应加强对这一系统的重视和优化。从系统的角度来看，每个业务领域的所有业务数据都应该整合到这个系统中，将内部审计和业务系统的内容全面整合，这样内部审计人员就可以实时访问关键业务数据。可以为访问更重要和更机密的数据设置授权。根据内部审计工作人员的访问需求，他们可以向上级申请授权，以查看相关数据。

第二，积极引用大数据审计技术。通过信息技术系统的应用，在整个在线预警过程中，要求随时登记可疑风险和超警戒指标的数据，并进行分类、审核或分发给现场审计人员进行现场审计，然后对问题进行远程审计，以进行实时分析，并实时存储审计工作底稿。首先利用系统可以加强对审计人员进行培训。该系统提供了最适合 W 集团需要的财务会计、管理控制和业务经营的模式。因此，审计系统可用于审计人员培训，提升审计人员的计算机操作水平。其次，远程审计的风险管理机制也得到了改善。系统采集的相关数据由审计部门以现场审计的形式与原始数据进行比对，如果审计后出现问题，

会及时纠正错误的信息。最后，在与信息化相关的审计中，风险控制也得到了加强。公司的系统管理人员定期对系统进行检查，防止出现故障，提高信息安全。

5.3.2 建立大数据中心共享审计数据

W 集团的内部审计工作至关重要，因为需要负责对所有的项目进行全面的风险评估。集团拥有诸多的项目，但它们的共性却十分明显，即存在许多类似的风险。W 集团已经成功地建立起一个完善的风险数据库，它不仅收集了大量的项目风险，而且还为审计工作者提供了一个便捷的渠道，使得他们能够更精准地识别和评估各种风险，从而大大提升了审计的效率。通过使用共享的风险数据库，能够更有效地进行审计数据的管理。

第一，系统地建立审计信息化平台。首先，W 集团要树立审计信息化的理念。要充分重视用审计信息化的思维来指导审计实践，使审计信息化的理念深入到内部审计人员的头脑中，使他们自觉地进行审计信息化建设，改善目前内部审计信息化建设不足、发展不平衡的局面。其次，要完善基础数据库的建设。要使内部审计结果正确，审计数据要客观、真实，要切实反映被审计单位的情况。如果被审计单位的数据受到内外部因素和问题的影响，原有的内部审计数据就可能不再客观真实，进而影响审计工作和审计结果。

第二，建立并逐步完善一体化的内部审计信息系统。首先，应该对现有的各类业务软件进行整合，实现数据的集中存储与处理。这样既方便审计人员获取数据，又有利于审计部门与其他相关部门之间的协作配合；而完善的审计信息系统可以将公司不同部门的信息联系起来，满足内部审计人员对各方面信息的需求。其次，为加强综合审计信息系统与公司业务的衔接，W 集团仍需完善其业务流程，整合公司业务流程中的不同管理模块，实现数据共享，并为内部审计人员提供相应的系统权限。

建立大数据中心可以极大地提升审计工作人员的工作效率，减少识别风险和重复收集案件数据的时间，同时也为各一线公司的管理人员提供了一个有效的平台，从而更好地了解其他一线公司的特点和经营问题，从而更有效地实现审计目标。做出自身的管理调整，并向管理层提出相关改进措施。这些数据可以作为管理层科学决策的依据。

5.3.3 实行非现场信息化审计的新技术

非现场信息化审计主要依靠网络技术连接被审计单位，实现及时有效的审计活动，全方位的内部审计工作，并能实时发现和纠正内部管理流程的错误、内部控制和风险管理流程的不足，对被审计公司进行实时跟踪和事后监督。以保持集团的良好发展和正

常运作，实现公司的可持续发展。

第一，扩大非现场信息化审计的覆盖范围。在传统的内部审计中，存在着抽样风险，因为内部审计人员只对要审计的部分问题进行抽样，用于事后审计，被审计单位只是样本或数据的一部分，而被审计单位整体的性质和特点是通过对被审计样本的性质和特点的分析得出。在公司运营和交易过程中实时审查数据和信息的能力，使公司的内部审计部门能够及时有效地发现和解决问题，从而促进内部审计从“结果导向审计模式”向“过程导向审计模式”的转变，从而使公司的内部审计部门能够及时有效地发现和解决各种问题。

第二，加强现场审计与非现场审计相结合。首先，非现场信息化审计可以创新审计方法，在现场审计前收集大量的被审计单位相关项目的信息和数据，从而及早发现被审计项目的问题和审计过程的不足，完善公司的风险预警机制。其次，非现场审计还可以提高审计效率，减少不必要的时间浪费，降低成本，提高效益。最后，非现场信息化审计也可以帮助公司更好地理解业务流程和经营情况，有助于制定合理的战略规划和决策。

5.4 建立完善的审计人才管理制度

5.4.1 建立以风险为导向的地产审计团队

培养具有风险审计技能的房地产团队，可以从三个方面入手。这三个方面是：专业能力、整体素质和职业道德。

首先，从专业性的角度发展基于风险的审计技能，培养相关审计人才。由于房地产公司可能存在审计人员不足的问题，首先要增加审计人员的数量。在组织改进的基础上，房地产公司可以引进多专业的工作人员。就房地产公司而言，审计人员的引进不仅限于财务专业人员，还需要引进法律、计算机、数据处理、财务和其他专业领域的人才，房地产公司也可以通过与高校大学合作培养人才来发展自己的人才资源项目。内部审计团队的丰富经验有利于全面识别房地产公司不同活动领域的风险。建立一个具有多元化专业化的内部审计团队，能够满足房地产审计的复杂要求，保证了内部审计工作的成功开展。内部审计小组的所有成员都必须掌握风险管理的专业知识和技巧，以便为内部审计提供准确的风险识别与评估服务。

其次，从整体素质角度看，应培养以风险为导向的审计人员。特别是要从风险导向的角度强化内部审计工作人员的风险评估和评价能力，W 集团需要培养内部审计人员的

分析能力、逻辑能力和风险管理意识。W 集团还应该加强内部审计人员的沟通能力，以解决审计过程中的潜在冲突和纠纷，尽可能获得最完整的审计信息，全面评估风险。

最后，以风险为导向的审计人员应接受职业道德方面的培训。内部审计人员的职业道德是风险导向的内部审计的保障。特别是在房地产公司，内部审计工作人员的工作涉及很多机密信息。审计人员需要在工作中保持诚实和正直，对工作实行尊重保密原则，是防止内部审计信息泄露的一个有效途径。

5.4.2 拓宽审计人才引进渠道

为了适应新时代的要求，企业需要有一支综合素质强、专业技术高的内部审计队伍。当前，W 集团招聘人才资源主要有两个途径：校园招聘和社会招聘。从高校招聘的毕业生实践经验不多，对课本上的大部分理论知识实际应用较少，很难把理论和实践相结合，所以当面对复杂的情况时，我们往往缺乏一个清晰的解决方案。

W 集团应从以下几个方面拓宽审计人员的招聘渠道。首先，应制定内部推选制度。内部推选制度可以为有才能的同行提供机会，并为成功的内部推选人员提供奖金等奖励，以激励员工的内部推选活动。第二，可以明确审计人员的职业前景，并提供加薪、增加福利和社会保障等措施，以提高对优秀审计人员的吸引力。第三，在区域公司以及一线公司设立审计部门后，应建立明确的晋升制度，调动员工的积极性，让区域公司和一线公司的审计人员有机会到总部工作。

5.4.3 加强对审计人员技能培训与考核

W 集团不仅要大力招募优秀的审计人员，而且还要积极投入资源，加强对审计人员的培训，严格把关专业技能，以提升他们的工作能力，可以从以下几个方面进行。

第一，为了保证培训质量，总部审计中心应该定期组织专业的培训活动，并设立严格的考核标准，以便让所有参与者都能够获得最佳的学习体验。培训完成后，所有参与者都必须接受严格的测试，以衡量他们是否真正掌握了最新的知识，并给出客观的评估和打分，对分数不符合标准的应进行复核。对培训的效果进行评估，如对分数不达标者进行再培训，直至完全掌握培训内容。

第二，为了提升审计人员的专业技能和工作能力，应该加强对他们的信息技术、法律知识和软件技能的培训。为此，可以邀请专家或高校教师来现场授课，让他们学习如何正确使用财务审计软件，提高审计人员的信息处理能力和工作效率。

第三，应加强审计人员对风险识别和敏感性的培训。为了提高审计人员对公司所面

临的风险的理解，区域经理可以发挥作用，向审计人员介绍公司的内部和外部环境，对于每个审计任务，有经验的审计人员可以培训审计项目组成员，提高审计工作人员识别和评估风险的能力。加强他们在公司的风险识别和评估技能的各个方面发挥作用。

6 结论与展望

6.1 结论

本文分析了 W 集团内部审计的现状，选取了影响内部审计风险的重要指标，构建了 W 集团的内部审计风险评估体系是由专家们经过精心打分和层次分析法确定的，并且使用模糊综合评价法来实现对各项评估指标的定量评价，以确保其准确性和可靠性。对 W 集团的内部审计风险综合评价等级和分值进行计算，并提出了具有针对性的解决措施。本研究的结果可以有效指导 W 集团内部审计的发展，提高审计质量。虽然解决方案和方法是针对 W 集团的具体案例研究提出的，但解决问题的思路和逻辑可以指导整个房地产行业的内部审计发展。从本文的研究中可以得出以下结论。

(1) 房地产公司的审计人员必须加强对风险的重视程度。审计人员在处理风险方面的压力越来越大。与其他行业相比，房地产行业面临的风险更大、更多样化。W 集团的项目审计在各个阶段都面临着风险，从准备到执行、完成、结算和售后，但审计人员在各审计阶段中还存在没有充分注意到风险的问题。公司在对诸多风险进行处理时也不够客观，内部审计的实施流程也不够发达完善。企业只有重视风险，尽早识别和评估风险，提前制定对策，才能在激烈的竞争中拥有一席之地。

(2) 审计人员的整体素质对审计质量至关重要。为了提升审计人员的专业素养，公司应该采取有效措施，包括开展定期的技术培训、实践考核、绩效考核等，并设置有效的奖惩机制，来激发审计人员的学习动力，增强他们的责任心与自豪感。此外，审计部门应建立一支完整的审计队伍，以满足房地产行业的审计需求。

6.2 不足与展望

本文建立了 W 集团的内部审计风险评价体系，通过对该集团审计工作的评价和分析，验证了评价体系，说明评价体系是可行的。在方法上，采用层次分析法对评价指标进行权重分配，采用模糊综合评价法进行评价，具有较强的逻辑性、科学性和客观性。但是，在评价指标的选取和研究数据的获取上，存在着专家意见体现不充分，覆盖面不够，量化的指标少，研究数据的来源和数量有限，研究资料不够丰富，偏重于风险评价的应用研究，理论研究不足等问题。这些问题都要在今后的研究中加以解决，以进一步完善评价体系，提高评价体系的科学性和适用性，通过提供有效的工具和方法，帮助企业降低内部审计风险，并充分发挥内部审计的作用。加强企业内部控制，提高公司治理水平，帮助企业实行高质量发展。

参考文献

- [1] Cordos George-Silviu. Analysis of Internal Audit Practices on FTSE100[J]. Procedia Economics and Finance, 2014, 15: 1265-1272.
- [2] COSO: COSO Internal Control Framework, 2004, 5-9.
- [3] Collier, PM, Bery, A. J., Burke, G. Risk and Management Accounting: Best Practice Guidelines for Enterprise-wide Internal Control Procedures[J]. CIMA Publishing, Oxford, 2007, 5-19.
- [4] David McNamee. Risk-based auditing[J]. The Internal Auditor, 1997, 8: 22-27.
- [5] G. K. Turnbull. Urban Growth Controls: Transitional Dynamics of Development Fees and Growth Boundaries[J]. Journal of Urban Economics, 2007, 55: 215-237.
- [6] Koutoupis, A., & Tsamis, A. Risk based internal auditing within Greek banks: a case study approach. Journal Of Management & Governance, 2009, 13(1/2), 101-130.
- [7] Lawrence B. Sawyer. The Practice of Modern Internal Auditing[M]. 1973.
- [8] Moeller, Robert. Managing internal auditing in a post-SOA world[J]. Journal of Corporate Accounting & Finance, May/ Jun 2004, 15, 4, 41-45.
- [9] W. R. Kinney, 2003. Auditing Risk Assessment and Risk Management Processes, Research.
- [10] Zainal Abidin, Nor Hafizah. Factors influencing the implementation of risk-based auditing. Asian Review of Accounting. 2017(25): 361-375.
- [11] 王光远. 现代内部审计十大理念[J]. 审计研究, 2007, (02): 24-30.
- [12] 王兵, 刘力云, 张立民. 中国内部审计近 30 年发展: 历程回顾与启示[J]. 会计研究, 2013, (10): 83-88+97.
- [13] 程平, 崔纳牟倩. 大数据时代基于财务共享服务模式的内部审计[J]. 会计之友, 2016, (16): 122-125.
- [14] 秦荣生. 我国内部审计的新使命与发展新路径[J]. 会计之友, 2019, (08): 2-5.
- [15] 童恒龙, 蔡文雅. 新时代内部审计的职能定位研究[J]. 智库时代, 2020, (01): 43-44.
- [16] 鲍国明. 推动内部审计结果运用促进内部审计高质量发展[J]. 中国内部审计, 2020, (01): 4-11.
- [17] 刘秋明. 论企业风险管理 内部控制 内部审计[J]. 交通财会, 2003, (11): 12-14.
- [18] 郑小荣. 风险导向内部审计若干理论问题探讨[J]. 审计与经济研究, 2006, (01): 27-30.
- [19] 李曼, 刘继明, 陆贵龙. 风险导向内部审计的价值实现[J]. 财会通

- 讯, 2010, (18):157-160.
- [20] 张丽英, 杨俊峰. 我国内部审计模式导向转变及路径分析[J]. 河北经贸大学学报, 2015, 36(02):103-107.
- [21] 贺雪霞, 李明辉. 对风险导向内部审计内涵的探讨[J]. 财会通讯, 2019, (19):104-108.
- [22] 任丽. 基于新 COSO 框架的企业风险导向审计模式分析[J]. 财会通讯, 2019, (31):78-81.
- [23] 李海. 房地产公司治理与内部审计的现状分析和对策研究[J]. 现代商业, 2008(2):72-73.
- [24] 王玉宝. 浅议房地产开发企业的内部审计与风险管理[J]. 中国商论, 2015, (17):76-78.
- [25] 房地产企业风险导向内部审计体系优化——以 S 企业为例[D]. 刘向博. 南京审计大学, 2020.
- [26] 梅瑰. 论如何做好房地产公司内部税务控制管理[J]. 纳税, 2019, 13(14):25+28.
- [27] 刘旭凯. 房地产企业融资风险及其防范措施探讨[J]. 商讯, 2019, (05):77-78.
- [28] 王福平. 投资性企业审计风险的控制对策研究——以房地产企业为例[J]. 中国商论, 2020, (06):152-153.
- [29] 孟秀云. 风险导向审计在企业审计领域的实践探索[J]. 经济管理文摘, 2020(18):63-64.
- [30] 付立红. 基于风险导向的企业内部审计探索[J]. 财会学习, 2020(19):119-120.
- [31] 陶琰. 风险导向型内部审计在企业风险管理中的运用[J]. 财经界, 2020(34):243-244.
- [32] 基于风险导向的 HY 公司内部审计问题研究[D]. 张宁. 辽宁大学, 2017.
- [33] 王福平. 房地产企业风险导向内部审计问题研究[J]. 财经界(学术版), 2019(02):134.
- [34] 王桂琪. 房地产企业集团公司治理与内部审计研究[J]. 经济师, 2019(02):103+105.
- [35] 洪亮. 房地产企业内部审计优化对策研究[J]. 企业改革与管理, 2019(19):122-123.
- [36] 黄煌. 浅析现代投资控股型企业内部审计体系建设[J]. 现代商业, 2019(18):148-149.
- [37] 马红亮. 房地产公司风险导向内部审计案例分析[J]. 中国内部审计

- 计, 2012(10):48-55.
- [38] 房建林. 房地产企业风险导向内部审计现状与对策思考[J]. 中国集体经济, 2019(16):48-49.
- [39] 裴斐. 内部审计在企业风险管控中的积极作用分析[J]. 营销界, 2020(11):133-134.
- [40] 司拴琴. 房地产企业内部审计应该关注的问题[J]. 中国经贸, 2015(11):285-286.
- [41] 风险导向内部审计的应用及优化研究[D]. 王雪. 北京交通大学, 2019.
- [42] 袁志刚. 风险导向审计在集团公司内部审计中的应用[J]. 房地产导刊, 2015(12):20-21.
- [43] 德州市农村信用社内部审计风险评价及应用[D]. 张宝森. 武汉工程大学, 2015.
- [44] FL 房地产公司内部审计问题研究[D]. 许佳竹. 辽宁大学, 2020.
- [45] 罗瑜. 房地产企业内部审计的完善[J]. 当代经济, 2014(17):32-33.
- [46] 金阳集团风险导向内部审计研究[D]. 苏杰. 湖南大学, 2020.

附录

附录 1:

尊敬的专家:

你好!首先,感谢您能抽出时间来回答以下问卷。这份问卷主要用于学术研究,不会公开使用。如果您在填写问卷时有任何问题或意见,请随时联系。为了进一步调查 W 集团内部审计风险状况,建立了内部审计风险评价体系,对 W 集团内部审计风险进行量化评估。在指标体系中,影响因素的权重是按照 1 到 9 的比例确定的。1 表示两个因素的重要性相同;3、5、7 和 9 表示两个因素的重要性相对于对方来说逐渐增加;2、4、6 和 8 表示上述两相邻判断的中值。本问卷用于完成硕士论文,请您根据实际情况如实填写。

1. 请您根据指标重要程度对 W 集团内部审计重大错报风险主因素在表 1 中打分。

表 1 W 集团重大错报风险主因素集

	运营风险 A	内部控制 B	战略风险 C	财务风险 D
运营风险 A	1	/	/	/
内部控制 B		1	/	/
战略风险 C			1	/
财务风险 D				1

2. 请您根据指标重要程度对 W 集团内部审计重大错报风险运营风险因素集在表 2 中打分。

表 2 运营风险因素集 A

	工程项目规划	项目实施进度	房屋质量风险	项目监管能力	对外投资风险
工程项目规划	1	/	/	/	/
项目实施进度		1	/	/	/
房屋质量风险			1	/	/
项目监管能力				1	/
对外投资风险					1

3. 请您根据指标重要程度对 W 集团内部审计重大错报风险内部控制风险因素集在表 3 中打分。

表 3 内部控制风险因素集 B

	内部控制环 境	内部控制实 施的有效性	内部控制制 度的充分性	内部审计监 督的有效性	信息和沟通 质量	合规文化 建设
内部控制环 境	1	/	/	/	/	/
内部控制实 施的有效性		1	/	/	/	/
内部控制制 度的充分性			1	/	/	/
内部审计监 督的有效性				1	/	/
信息和沟通 质量					1	/
建立合规文 化						1

4. 请您根据指标重要程度对 W 集团内部审计重大错报风险战略风险因素集在表 4 中打分。

表 4 战略风险因素集 B

	经营发展 战略	组织内部 框架	企业文化建 设	市场供求变 化	宏观经济状 况	国家政策 变化
经营发展战略	1	/	/	/	/	/
组织内部框架		1	/	/	/	/
企业文化建设			1	/	/	/

市场供求变化	1	/	/
宏观经济状况		1	/
国家政策变化			1

5. 请您根据指标重要程度对 W 集团内部审计重大错报风险财务风险因素集在表 5 中打分。

表 5 财务风险因素集 A

	预算管理	筹资能力	偿债能力	资金运营风险	回款能力
预算管理	1	/	/	/	/
筹资能力		1	/	/	/
偿债能力			1	/	/
资金运营风险				1	/
回款能力					1

6. 请您根据指标重要程度对 W 集团内部审计检查风险主因素在表 6 中打分。

表 6 W 集团检查风险主因素集

	内部审计环境	审计业务管理	审计业务实施	后续审计
内部审计环境	1	/	/	/
审计业务管理		1	/	/
审计业务实施			1	/
后续审计				1

7. 请您根据指标重要程度对 W 集团内部审计检查风险内部审计环境因素集在表 7 中打分。

表 7 内部审计环境风险因素集

	内部审计的独立性	内部审计的权威性	对内部审计部门的满意度
--	----------	----------	-------------

内部审计的独立性	1	/	/
内部审计的权威性		1	/
对内部审计部门的满意度			1

8. 请您根据指标重要程度对 W 集团内部审计检查风险审计业务管理因素集在表 8 中打分。

表 8 审计业务管理风险因素集

	审计工作的科学性	审计人员的合理性	审计质量控制措施	审计计划的制定与落实
审计工作的科学性	1	/	/	/
审计人员的合理性		1	/	/
审计质量控制措施			1	/
审计计划的制定与落实				1

9. 请您根据指标重要程度对 W 集团内部审计检查风险审计业务实施风险因素集在表 9 中打分。

表 9 审计业务实施风险因素集

	审计计划的可行性	审计流程的科学性	审计证据的有效性	工作底稿的规范性	审计报告的真实现性
审计计划的可行性	1	/	/	/	/
审计流程的科学性		1	/	/	/
审计证据的有效性			1	/	/
工作底稿的规范性				1	/
审计报告的真实现性					1

10. 请您根据指标重要程度对 W 集团内部审计检查风险后续审计因素集在表 10 中打分。

表 10 后续审计风险因素集

	审计风险提示督促	后续审计情况的跟踪	责任人追究到位情况
审计风险提示督促	1	/	/
后续审计情况的跟踪		1	/
责任人追究到位情况			1

附录 2:

W 集团内部审计风险专家评价问卷

尊敬的专家:

您好!首先,感谢您抽出时间来回答以下问卷。本问卷主要用于学术研究,不会公开使用。本问卷旨在探讨对 W 集团内存在的内部审计风险的评估。本问卷仅用于个人研究和完成硕士论文。数据处理是加密的,请您如实完成问卷。

填表说明:本调查问卷分为 W 集团内部审计重大错报风险因素评价及 W 集团内部审计检查风险因素评价两个表格,共有 37 项评价指标,请您依据 W 集团内部审计的实际情况,根据评价内容对其各指标进行评价。只需在专家评价栏选择一项即可。

表 1 W 集团内部审计重大错报风险因素评价

一级指标	二级指标	风险较高	风险中等	风险较低
运营风险	工程项目规划			
	项目实施进度			
	房屋质量风险			
	项目监管能力			
	对外投资风险			
内部控制风险	内部控制环境			
	内部控制执行有效性			
	内部控制制度合理性			
	内部审计监督有效性			
	信息与沟通质量			
战略风险	合规文化建设			
	经营发展战略			
	组织内部框架			
	企业文化建设			
	市场供求变化			
	宏观经济状况			
	国家政策变化			

财务风险	预算管理
	筹资能力
	偿债能力
	资金运营风险
	回款能力

表 2 W 集团内部审计检查风险因素评价

一级指标	二级指标	风险较高	风险中等	风险较低
内部审计环境	内部审计的独立性			
	内部审计的权威性			
	对内部审计部门的满意度			
审计业务管理	审计工作的科学性			
	审计人员的合理性			
	审计质量控制措施			
	审计计划的制定与落实			
审计业务实施	审计计划的可行性			
	审计流程的科学性			
	审计证据的有效性			
	工作底稿的规范性			
	审计报告的真实性			
后续审计	审计风险提示督促			
	后续审计情况的跟踪			
	责任人追究到位情况			

致谢

一晃已三年，匆匆又夏天。“致谢”的部分代表了我的研究生学习生活的尾声，从 2020 年初秋，一直延续至 2023 年盛夏。尽管心中充满了无尽的不舍，但是无可奈何，只能接受这一切。在即将开启新的旅程之际，我要感谢母校培育，感谢我所遇到的良师益友。

盛行千里，不忘师恩。首先，我要感谢我的导师李长兵老师，我很高兴在研究生期间能够得到李老师的指导和帮助。李长兵老师温柔耐心，从小论文的准备、发表；到在毕业论文的撰写过程中，需要仔细挑选题目，撰写开题报告，并进行修订，最终完成论文，然而他总是厌其烦地帮助我审阅论文，对我的问题指点迷津，使我能够顺利完成论文。李长兵老师是一位负责任的导师，他在我三年的研究生学习期间给了我极大的帮助。他不仅在学术上严谨认真，而且在日常生活中也给予了我极大的鼓励和指导，他的潺潺师恩深深地影响了我，我无比感激老师的付出。同时我还要感谢研究生期间的所有老师，感谢他们对我的教诲和引导、关心和帮助，

焉得萱草，言树之背。我感谢我的父母在我二十多年的学习生涯中无私地付出，他们的付出是我成长的动力和支持，给了我无私的爱与包容，让我能够没有顾虑，放心大胆的追逐自己的梦想。开学时全家人送我来兰求学的画面还记忆犹新，转眼间三年已过。我希望我没有辜负他们送我上学时对我的期望，希望我在今后的日子里能继续让他们感到骄傲。

同窗数载，知己难寻。感谢我的朋友们，他们在我悲伤和困惑的时候给了我安慰和帮助，幸福的瞬间我们一起开怀，美好的学生时期我们共同走过。谢谢他们给我信心，让我成长。愿我们在未来的岁月里都能发光发热，成为最好的自己，保持热爱，奔赴山海。

以梦为马，不负韶华。最后，我要感谢我自己。感谢自己一直默默努力认真学习，去热爱去追梦，始终保持乐观。感谢自己的勇敢，感谢自己一点一滴的成长。虽从来不曾优秀过，也从来不曾放弃过。

愿此去前程似锦，归来依旧如故。