

物业公司财务内控与财务风险防范研究

■ 陈晟华

[华侨城物业（集团）有限公司，广东 深圳，518000]

物业公司作为城市小区管理的一部分，负责为居民提供优质服务，而财务管理能够帮助物业公司提升自身的运营状况。物业公司在现阶段得到了显著发展，但是它的内部控制和财务管理工作却出现了一些问题，因此，物业公司必须加强对这一工作的认识，并及时解决这些问题，以此保证公司的可持续发展。物业公司存在诸多财务风险，其中包括员工的专业性、公司的内部管理体系等，这些问题都会给物业公司带来财务上的危险。本文介绍物业公司财务内部控制与财务风险的含义、物业公司实行内部管制的保障、物业公司财务内控现状、财务内控下物业公司财务风险影响因素及有效控制物业公司财务风险对策。

一、物业公司财务内部控制与财务风险的含义

（一）财务内部控制

物业公司财务管理的目的是确保公司财产的安全，在公司运作中发现财务问题，并高效开展会计工作。在物业公司的经营活动中，公司的内部控制是对公司收入、支出、物资等进行有效控制。物业公司的经营主体是在实施财务控制时，按照相关法律法规进行有效的财务管理，并运用大数据体现物业公司目前的实际情况，为今后的财务工作指明新思路。

（二）内部财务管理与风险管理之间的关系

站在公司的内部和外部角度来看，公司的财务内部控制对公司的财务风险防范具有十分关键的作用，因此，公司应加强财务内部控制，从中发现财务管理的潜在风险，以实现公司的整体运营效果，促进公司的正常发展。正确认识风险，并对其进行分析和评价，能提高其有效性。物业公司进行财务管理，可以有效计划费用开支的，最大限度地利用资本，减少因经营活动造成的资产流失。

二、物业公司实行内部管制的保障

（一）服务质量保障

客户是一个公司最主要的业务，它直接关系到一个公司的发展。因为各小区业主的居住习惯及个体状况各有不同，所以物业公司要针对其特点开展弹性工作，建立一支拥有专业化素质的人才团队，

并大力培养全面人才，从而确保公司的优质服务，为公司的内部管理工作打下坚实基础。

（二）人力资源保障

要想让公司保持充足的人力，需建立健全的福利体系来稳固职工。对新来的员工，可以耐心指导，对能力强、为公司做出贡献的人员，可对他们进行激励。另外，公司可以拓宽招聘渠道，培训相关人员，扩大招聘渠道，扩大人力资源。

（三）财政保证

物业公司的经营活动比较多，因此在开支上遇到的问题较多，特别是在开支的细节上，要做得更加细致，以保证公司内部控制的高效运作。物业公司应强化财务管理，做好财务经营，有针对性地制订适合物业公司发展的经营管理体系。此外，物业公司可以设立专门的财务人员来解决财务危机，确保公司财务数据的准确、及时。健全的内部控制体系和专业的职能可以为公司的内部管理工作提供保证。

三、财务内控下物业公司财务风险影响因素

（一）缺乏内部控制体系

物业公司要想获得持续发展，必须建立健全的内部管理体系。虽然许多物业公司建立了相关的内部管理体系，但是实际运行的结果却并不如人意，未达到预期目标。比如，多数物业公司未将其视为公司运作的一个关键环节，缺少独立审核机构来开展相关工作，这种做法不仅会减弱其功能，而且会使其功能发生变化，也缺少一套对有关工作进行规范的内部监督体系。物业公司缺乏有效的内部监督管理体系，已成为制约我国物业市场发展的重要因素。

例如，一些公司现行的内控体系大多是照搬同类公司或其他公司的做法，重复比例接近 80%，未充分考虑公司的业务特征与发展状况，没有正确把握公司的财务内部管理，既没有与现实需要相适应，也没有很好的适应能力。

（二）缺乏内部控制的认识

虽然目前我国公司的内部管理已经逐渐成熟，很多公司开始关注内部控制，但是其发展潜力还很

大。物业公司对其管理的重视程度不够,导致其工作低效,缺乏有效的内部管理体系,这使得物业公司难以有效开展业务活动。因此,在提高公司的内控能力的前提下,公司必须不断改进和健全公司的内部管理制度和系统,对员工进行相应的训练,使他们认识到自己在工作中的作用,进而真正落实公司内部管理,促进公司的可持续发展。

(三) 缺少监测机制

物业公司要想在激烈的市场中占有一席之地,必须加强对物业公司的内部监控。在健全的监管机制指导下,物业公司可以建立健全的内部监控系统 and 最优的管理系统来保证公司运作。对物业公司来说,健全的公司内部监控体系包括问责和监察等方面,需强化公司的内部治理,提高公司的经营效率,确保公司会计资料的准确性,为公司发展做出合理决定。目前,物业公司普遍存在的问题是拖欠,尽管有明确的期限,但无法在短期内收集业主应缴纳的费用,而且一些业主必须不断催收,这加大了公司资金的回收负担。这些问题都是由于缺少对物业公司的财务监管造成的,也会由于监管体制问题,使其无法得到切实保障,给物业公司带来巨大的经济损害。

(四) 控制手段单一

物业公司在进行财务管理时,往往无法达到其应有的效果,其中最重要的是缺乏有效的内部管理工具。如果不能保证公司的内部管理能力,那么公司的资金流动就会变得非常困难,且难以对公司的现金流动进行监控。因此,即使有内部管理体系,物业公司的功能仍有待增强。在公司的内部控制体系中,存在着控制手段单一的情况,如果不能很好地处理,将导致公司的内部治理工作陷入混乱。

四、有效控制物业公司财务风险对策

(一) 立足于公司发展,健全内部控制体系

物业公司应立足于当前的发展战略取向,根据既定的发展目标做好物业公司的内部控制工作。首先,在公司的发展过程中,物业公司应从外部入手建立一个良好的内控制度,以促进公司的整体发展,使公司内部员工意识到财务内部控制的重要作用。只有他们重视公司的经营理念,在观念上做好顶层规划,才能逐步完善公司的内部控制制度。其次,物业公司应厘清自身的财务内部控制体系,并对其进行有效管理。

例如,物业公司在构建内部控制体系的过程中,可以参考最常用的公司组织架构,其中,第一

层由公司高层主管领导,是整个公司头脑;第二层由公司管理层组成,它的职责是管理日常的财务事务;第三层是公司各有关单位的财务和主管,他们是公司的核心管理人员。通过以上三种方法,可以对物业公司的内部治理体系进行设置,使其能够顺畅地进行内部控制。

(二) 基于对公司的风险认识,完善内部控制体系

物业公司的内部控制体系建设是为了确保各项工作能在恰当的引导下进行。物业公司应充分重视内部控制,并充分发挥其在公司经营中的重要地位。首先,根据有关的法律和法规,结合自己的经营状况,对物业公司的经营实践进行分析和研究,为物业公司制订一套行之有效的内控管理体系。其次,物业公司应充分运用有效的风险管理机制,完善公司的内部治理体系。建立有效的风险管理体系,可发现自身存在的问题,并对自身面对的风险进行评价,进而对风险原因进行研究。最后,加强公司内部的风险防范,可以为物业公司的经营管理制度制订相应的风险管理措施,从而提高物业公司的管理水平。

第一,为使物业公司与业主之间的联系更加紧密,在订立物业服务合同时,要充分利用公司的费用和收益,进行合理的费用分析和计算,并制定出合适的服务价格和时间。第二,在安全监管期间,物业公司必须要有24小时值班,并对辖区进行不定时巡查,并持续拓展其使用范围。运用现代的信息技术,对社区的治安状况进行监控,同时要当地的警局配合,充分使用各种人力物力,确保小区的安全。第三,物业公司应对停车场进行合理的设计,设置电子化的监视和自动进出设施,并对收费的员工进行上岗前的训练,并建立清晰的工作流程,对未交税的业主进行强制的追讨。同时,对于所有的公用设备和设施,都要有一个清晰的维护体系,并进行定期的维护。第四,会计必须要有一个好的会计基础,要清楚的了解公司在经营过程中存在的各种问题,并且要有相应的发票,这样才能够减少公司的税费负担。在进行财务核算时,必须确保资金流动和单据的一致性,以防止出现税收风险。第五,实行多元化的赢利模式,仅凭物业管理费用难以维系,因此可以采取有偿服务、车辆看管、室内清洁等服务。针对客户的个人需求,可逐渐提高物业的服务品质,确保提供的服务涉及与物业相关的日常事务,如代驾、接送孩子等。随着时代的快速发展,房地产公司的发展空间越来越大,各部

门也应逐渐开发新的服务,以更好地满足业主的需要。

(三)加强对风险的监测,强化资金管理

建立有效的风险警报系统,可以及时发现风险,并通过相应的防范手段提高公司治理的效能。对物业公司来说,要想提高自身的风险管理水平,必须借助内部控制对风险进行预警。首先,物业公司可以构建财务危机的预警指数来保证公司在面临财务危机时能够及时获得预警信息,并根据自己的经营特征合理借鉴国外公司的成功经营经验,制订相应的预警信号分析指数,根据不同的经营状况制订相应的对策。其次,物业公司可以在资金流动方面建立一个短期的财务风险预警机制。物业公司对自己资金流动状况进行分析,可合理判断自己能否长期运作,并依据分析得到的结论向公司发出警告。最后,物业公司应建立长期的财务风险警示体系,它与短期的风险警示体系不一样,是以公司债务偿还能力和发展潜力为依据的,可以反映公司的实际盈利水平。另外,物业公司应将财务体系与风险预警体系关联起来,使其能在传递过程中对公司发展产生直接影响。

(四)健全体制,强化人才培养

不管是对公司进行财务内控,还是对公司进行财务风险防范,都必须有人实施,因此,公司财务管理队伍的整体质量直接关系到公司的财务安全和风险防范工作的质量,物业公司要想做好财务内部控制工作,发挥关键作用,离不开内部财务人员的高效工作和有效配合。物业公司今后要重点发展人力资源,充分吸收财务管理人员,积极开展人力资源评估,为公司引进合格的财务人员。同时,企业要对现有财务管理人员进行持续的管理教育,保证他们拥有一定的专业技能,为财务管理工作打下良好基础,提高管理理念、管理技能及财务风险防范能力,用最新的技术知识武装头脑,整体提升财务管理队伍的综合素质水平。

比如,针对核心技术人员可开展计算机技术培训、针对“新鲜血液”可进行基础知识培训,“查缺补漏”,让所有的“短板”问题成为他们的“长板”。

(五)对各种活动,物业公司必须实行一致的管理制度

制定通行IC卡,能方便财务管理部门对车辆的数目和费用有全面的了解。每月底,需检查费用,并交给财政主管。对系统进行持续改进,可以强化全业务过程的监控。从物业公司的内控现状来看,

虽然公司的内控工作已开始实施,但在经营过程中仍存在诸多改进的余地。

例如,公司可以充分运用信息技术,动态跟踪全过程,具体做到以下几点。第一,将财务监管工作列为基本工作,对与资金流相关的经营活动进行统计,加强各部门之间的联系和沟通,向财务部反馈信息。第二,充分利用审计职能,对不规范的程序进行修改,优化整体业务过程,推动内部控制工作的有序开展。

五、结论

综上所述,随着我国经济的快速发展,物业行业面临着越来越多的挑战。物业公司作为一个具有较高经济效益的行业,其发展必然会面临很多问题,如果物业公司缺乏信用,其收费就会变得十分艰难。因此,物业公司要想获得可持续发展,必须从内部和外部的双重压力着手,加强对内部管理和财务风险的预防。因此,物业公司必须构建适合自己的机制,加强对员工内控管理的认识,使全体员工正确认识公司的经营活动,并积极投身公司发展。另外,物业公司应充分了解内部管理制度和财务风险,为物业公司发展创造一个更加完善的环境。

【作者简介】陈晟华(1975—),男,广东普宁人,本科,中级会计师,华侨城物业(集团)有限公司,研究方向为物业公司财务内控与风险防范。