

# 试析物业公司财务内控与财务风险防范

■ 李婧婧

(烟台蓝天投资开发集团有限公司, 山东 烟台, 264003)

现阶段,随着我国社会主义经济的发展不断进步,物业公司在发展过程中也在不断对内部管理进行完善。当前物业公司财务内控中存在一些风险问题,因此,物业公司管理人员需要对此给予重视,展开及时的管理控制工作,以达到物业公司在当前时代中稳定发展的目的。

在当前时代,物业公司随着时代发展逐渐进步,但由于传统模式存在的问题未能及时得到解决,因此影响了现阶段物业公司的内部管理。为控制并降低物业公司内部风险,公司管理人员需加强对内部控制及风险管理的重视,同时根据其内部存在的财务风险采取与之对应的解决措施,进而促使物业公司在新时代实现可持续发展。

## 一、物业公司财务内控和财务风险防范的分析

随着社会的不断发展,物业公司面临的竞争压力不断提升。在这样的背景下,内部控制的重要性更加凸显。从总体看来,物业公司控制财务风险能够实现良性发展。物业公司需要运用科学的方式针对物业公司内部的经营活动开展预测和分析,进而更好地对其展开评估工作。良好的内部控制能够将市场作为导向,引导物业公司更好地发展自身项目,使物业公司快速实现自身的经营目标,进而更好地完善物业公司内部的资产,帮助物业公司更好地开展相关经营活动。

从物业公司管理人员的角度来看,内部控制工作需要从自评、自我调整及控制三方面展开。物业公司在发展过程中会遇到各种不同程度的风险。较小的风险可能会使物业公司的经营活动受影响,严重的风险因素可能会使物业公司濒临破产。无论哪种风险都会对物业公司的可持续发展产生一定的不良影响。如果此时仍采用传统的内部管理方式,不提高对现有问题的重视程度,就会导致物业公司的发展受到限制。财务管理和内部控制之间有着一定的联系,能够发挥相辅相成的作用。因此,内部控制和财务管理工作在展开的过程中,需要另一方对其进行支持。

## 二、物业公司内控管理中存在的问题

### (一)缺乏完善的内控管理体系

内控管理是一项系统且具有综合性的工作,物

业公司在进行内控管理的过程中,有必要科学精准地建设完善的内控管理体系,以此促进物业公司的健康有序发展,夯实物业公司的发展基础。但现阶段,物业公司内控管理机制设置不够合理与科学,财务风险的整体防范预警能力相对不足,财务内控效果整体不高,这无疑会在一定程度上制约财务风险的整体防范水平。内控体系的缺失,会使其丧失监督管理的作用。

### (二)缺乏高效化的监督管理机制

物业公司在内控管理的过程中,内控管理举措的全面贯彻必须辅以相对完善的监督管理机制,以此精准把控监督管理的各个环节。现阶段,在监督管理的过程中,物业公司尚缺乏独立的监督管理机构及高素质的监督管理人员。这使得工作中存在形式主义的问题,导致风险管理和内控管理无法发挥应有的作用。

### (三)缺乏科学的风险意识

在物业公司经营及发展过程中,高效的内控管理离不开高度的风险意识。现阶段,物业公司相关领导干部及人员的风险意识相对不高,在风险管控的过程中缺乏主动性,这无疑会影响财务管理的有效实施,也制约着物业公司的长效发展。

## 三、物业公司业财务内控与财务风险控制的有效措施

### (一)建立健全财务内部控制机制

物业公司在财务管理过程中需要提升运营方案的灵活程度,进而更好地完善风险防范方案,对物业公司内部的活动展开严密监控,提高物业公司的风险预防能力。在物业公司持续快速发展的进程中,科学且精细的财务内控机制体系与完善且科学的财务风险防范体系始终发挥着关键的作用。物业公司在落实内控管理制度的同时,应该同步完善相关的管理体系,积极完善相关的机制体系,如培训机制、考核机制等,确保内控管理人员能够严格按照自身的任务分工做好本职工作,进一步推动内控管理工作的深入持续发展。物业公司在内控管理的实践过程中,应该优化财务工作环境。物业公司要想更好地提升内部的管理能力与风险防范能力,

就要构建良好的内部氛围。因此,相关管理人员在日常管理的过程中,应当不断帮助职工提升自身的风险防范意识,帮助职工提高自身的风险应对措施的效果和质量。在这一过程中,管理人员可以通过定期培训的方式,帮助职工提升自身的风险防范能力,进而构建更为良好的物业公司内部环境,提高物业公司整体的风险防范能力。

在实践中,物业公司需要转变自身发展理念,合理安排财务管理工作,在制度体系建设方面加大力度,全面优化财务工作环境。物业公司管理人员需要帮助员工树立良好的风险防范意识,在工作过程中将财务风险防范与财务内部控制的价值作为展开生产经营活动的基础。物业公司在防范风险的过程中需要对固定资产与流动资金进行严密管控,进而更为全面地防范潜在风险。

物业公司应注重构建精细化的内控管理体系,科学配置高效的内控管理组织机构,充分全面地安排财务内控的工作职责与任务分工等,积极引导相关人员,使其对内控管理工作高度重视,从而进一步夯实物业公司整体的实效发展。内部环境对财务内部控制与风险防范十分重要。物业公司应当结合自身特点,根据内部的环境展开分析。管理人员需要运用科学的措施为内部环境的改善提供依据。物业公司通过定期培训、开展会议的方式能够帮助管理者更新自身管理理念,进而更好地完善物业公司管理制度,创新自身物业公司内部的风险防范措施。物业公司领导者需要重视法人治理的功能,从内部着手,构建更为科学的管理机制,提升决策的科学程度,促使物业公司内部的管理措施得到落实,进一步提升物业公司内部的财务风险管理能力。因此,物业公司要加大宣传推广力度,要加强人员培训教育等,全面夯实干部职工的内控管理水平。物业公司在进行财务内部控制管理的过程中,应当将内部环境作为基础,构建良好的物业公司文化,帮助员工提高自身风险防范意识和内控管理能力。财务内部控制机制不仅能在物业公司运营过程中对项目进行监控,还能对部门之间的互相制约进行监控。

## (二)完善物业公司财务内控监督评价体系的健全

物业公司需要积极开展科学的财务处理流程评价工作。建立完善、科学的监督体系能确保评价工作开展的合理性,为物业公司财务内部管理体系建设提供基础保障。物业公司的内控管理难以长期、有效地发挥作用,是由于缺乏完善监督考核体系与

风险的评估,这会在很大程度上对物业公司的发展造成影响。为此,物业公司应在进行内控管理的同时,积极建立健全监督考核体系。同时,在物业公司发展过程中,为提升财务风险防范能力,相关人员需要在完善监督体系的基础上全面提高风险评估能力。此外,在监督管理的过程中,物业公司要就财务风险的防控水平、内控管理的实施情况、干部职工的参与积极性及工作实效等方面进行全方位、全过程的监督。同时,在监督管理的实践过程中,物业公司应着力构建科学的管理组织体系,科学配置高素质的内控管理人员,充分细化内控管理的职责及任务分工,按照责任目标进行精细化的监督考核。物业公司还需要落实好奖惩机制,让员工对监督评价工作有正确的思想认知,并在奖励激励和正确思想两方面引导下,实现对财务内控工作的有效开展。物业公司内控管理监督评价体系的建设,需要公司领导紧密结合物业公司的实际发展特点,通过分析物业公司经营运营各个环节中存在的财务风险问题,进而制订科学、合理,切实可行的应急预案。内控管理人员应以分布任务的形式,向监督部门发布执行命令,以保障监督部门可以切实履行自身的监督职能。一旦发现个别部门或者个别人员存在突出问题,要及时进行整改,必要时可以采取惩戒的方式,以此提升其他员工的重视。例如,对物业公司财务活动中暗含的潜在财务风险问题,物业公司财务审计和监督部门必须要站在全局的角度,对风险问题进行综合性分析挖掘,确保风险问题的精准性,从而实现风险应急处理方案编制和制订的合理性和可行性,以避免财务风险问题的进一步扩大。最后,公司还要确保内部审计部门的独立性,尽可能地杜绝财务监督评价中徇私舞弊问题的发生。

## (三)加强财务风险识别

在识别风险的过程中,物业公司要遵守谨慎性原则,留好风险储备基金,保证风险发生后物业公司能够运用提前准备的基金度过风险。如果物业公司自身承担的资产负债较高,那么物业公司的风险发生概率也会随之提升。因此,公司通过这样的方式能够有效降低财务风险发生概率。在这一过程中,管理人员应当盘活物业公司内部的存量,加快对闲置资产的处理速度,促使管理人员能够更好地保证回收资金能够被运用到物业公司实际生产过程中,降低物业公司的资金压力,进而帮助物业公司获得更好的发展。中小型物业公司可以构建资金使

用监管制度,通过在物业公司内部设置专门机构对资金管理展开定期考核,并将各个部门本年度使用资金的情况进行分析。在考核过程中,管理人员应当重视年初设定的目标的额度与适应额度的对比,进而找出不同部门在实际工作过程中存在的薄弱环节及潜在风险,提升资金的使用效率,降低风险发生的可能。物业公司需要强化自身对流动资金的管理,进而更好地提升资金在物业公司内部的周转率,提高物业公司自身的变现能力,降低物业公司的债务周期,提高本物业公司的偿债能力。

#### (四) 建立健全财务风险预警机制

在日常工作过程中,物业公司需要根据已有信息展开预测,并运用较为具体的数据展开分析进而消除可能产生的隐患,帮助物业公司提前做好应对方案,避免由于风险处理不够及时而造成物业公司出现损失的情况发生。物业公司在开展财务风险防控工作中,必须要注重对财务各类数据的有效整合,对各类数据进行有效分析,保障各类数据信息的及时性和精准性,为开展各类经营活动和制订经营决策提供数据保障,使资金能够科学合理地应用到各项财务活动中,从而降低财务风险的发生概率。对一般物业公司来说,风险预警机制主要是通过将财务报告,经营计划及相关内部信息数据进行分析整合的方式作为依据展开计算,进而对物业公司可能存在的风险进行分析,并对相关人员进行预警。同时,物业公司需要做好财务活动监督与控制工作,通过建立和完善财务预警机制,建设信息化财务预警平台,及时对财务管理过程中的风险问题进行预警,发现潜藏的风险因素,并及时对预算指

标进行调整,以降低物业公司财务风险发生概率。

#### (五) 通过信息化建设提升管理人员的综合素养

物业公司在内控管理及财务风险防范的过程中,还必须着重提升干部职工的内控意识及财务风险防范意识,全面提高员工的整体专业化素养。物业公司通过信息化管理,能帮助内控管理部门进行高效的信息数据整合,实现数据的有效融合。物业公司依托高效化的信息管理体系,能实现对财务管理的信息数据的全面汇总及高效整合,继而更好地帮助管理层制订决策,全面保障决策的合理性。物业公司在内控管理及财务风险防范的过程中,要想实现对关键的信息数据的整合利用,提升信息数据的应用实效,就应该全面开展信息化建设,积极配置高素质的内控管理人员。在实践过程中,物业公司要构建完善的人才培训体系,实现对专业人才的持续教育。在培训教育的过程中,物业公司既要提升他们的内控管理专业素养,又要夯实他们的信息素养及意识,确保他们能够更好地开展本职工作,真正保障物业公司的健康发展。

#### 四、总结

部分物业公司在管理过程中,其财务内部控制管理及财务风险控制都略有不足,这会影响到公司的发展。因此,物业公司管理人员需要提高对其管理的重视,进而加强财务内控管理,降低财务风险,促使物业公司能够在不断发展的新时代中持续进步。

【作者简介】李婧婧(1983—),女,山东烟台人,本科,中级会计师,烟台蓝天投资开发集团有限公司,研究方向为财务管理。

