

Reflection on Strengthening Financial Internal Control of Property Management Enterprises

Ping Huang

Guizhou Qianyuan Certified Public Accountants Co., Ltd., Guiyang, Guizhou, 550000, China

Abstract

In the context of the rapid development of the real estate market, property management has also made corresponding progress. During the implementation of property management, the market is the center, with multi-level and all-round characteristics, and also has its own special management method. For financial management in enterprises, the content is often more trivial and complicated. Therefore, full attention should be given to financial internal control to achieve long-term and healthy development.

Keywords

property management; financial internal control; the real estate market

加强物业管理企业财务内部控制的思考

黄萍

贵州黔元会计师事务所有限公司, 中国·贵州 贵阳 550000

摘要

在房地产市场快速发展的背景下, 物业管理也得到了相应进步。物业管理在实施过程中, 是将市场作为中心, 具有多层次、全方位的特点, 也有自身特殊的管理方式。对于企业当中的财务管理来讲, 往往内容更加琐碎、复杂。因此, 应给予财务内部控制充分重视, 实现长远、健康的发展。

关键词

物业管理; 财务内部控制; 房地产市场

1 引言

人们生活水平逐渐提高过程中, 物业管理已经成为服务行业中的重要组成, 在推动城市、社会和谐发展方面发挥着重要作用。物业管理水平和物业管理企业的发展紧密相关, 其中财务内部控制又是财务管理的重要组成。当前, 物业管理企业在盈利状况方面差强人意, 而出现这一问题的主要原因在于财务内部控制相对欠缺, 以致于其缺乏较强的市场竞争力, 在此情况下物业管理企业需强化财务内部控制的实施^[1]。

2 财务管理运用于物业管理中的重要作用

2.1 有利于资金科学运作

资金管理属于财务管理当中的核心, 资金管理在实施时需对资金进行合理筹集。物业管理企业在筹资时, 应对资金余缺情况进行充分考虑, 保证闲置资金的合理运用。同时,

需对银行贷款利率有细致了解, 掌握其变动趋势, 对短期借款与长期借款结构进行合理安排, 保证资金满足需求的条件下, 尽量将资金成本降低并且保证资金在使用时的合理性。物业管理企业在发展中最好运用集权式管理方式, 这样能够避免资金在使用时出现散乱的情况, 也能强化闲散资金在研究开发以及对外投资方面的运用。企业在控制使用资金时, 既可以运用内部调拨资金的形式, 也可以运用现金收支报表的形式, 进而实现对资金的有效节约。

2.2 有利于财务预测和财务计划的制定

在市场经济中, 物业管理企业应该抓住机遇, 提升市场竞争力, 制定科学经营目标。在此情况下, 对财务预测方面有了更高要求。财务管理在实施时, 不仅包括利润预测、成本预测等几方面, 也需包括技术改造、产品开发的项目可行性、资金运作等多个方面的预测, 通过预测的实施, 能够促进产业结构调整的实施, 进而为经营者制定决策提供依据。财务

计划主要是建立在财务预测基础上制定的经营目标。

3 物业管理企业在财务内部控制方面存在的主要问题

3.1 内部控制意识比较薄弱

多数物业管理企业存在对财务内部控制缺少充分重视的问题,认为在进行内部控制时,仅需进行财务记录与财务检查,这在一定程度上使内部控制在功能与范围上都有所缩小。同时,部分企业认为进行内部控制只是简单对各项规章制度汇总,感觉制定对应的程度控制没有太大必要。在此情况下,物业管理企业在发展中难以获得较好财务内部控制效果。

3.2 尚未建立完善内部控制体系

就中国当前物业管理企业来讲,经营规模普遍比较小,整体运营过程也缺乏规范性,物业管理在实施过程中,经常会出现一些问题,这些问题出现的主要原因在于企业自身职能缺乏全面性,即使部分企业制定了和财务内部控制相关的制度,但是在具体实施时仍有较多问题存在。

3.3 财务工作人员专业素质有待提升

当前多数物业管理企业当中的财务工作人员专业素质不高,对企业当中实施的内部控制措施和内部控制程序缺少充分认识和了解,因此在正式开展财务工作时,往往会出现一些问题。在此情况下,需素质较高的财务工作人员执行工作内容,否则财务内部控制自身效用将难以充分发挥出来。同时,在实际工作中,部分企业当中的财务人员会受领导思想意识的影响,以致于内部控制难以得到有效实施。

3.4 缺乏完善内部监督

很多物业管理企业没有建立专门的内部审计机构,以及负责进行内部审计的工作人员,这在一定程度上说明企业不够重视内部审计工作的实施,以致于内部审计自身作用难以得到充分发挥。同时,在内部监督方面也相对缺乏,在此情况下,难以及时发现企业当中存在的问题,也不能根据问题提出针对性解决对策,进而使企业在经营中遭受损失。除此之外,由于内部监督的欠缺,企业也难以对面临的风险进行判断和预警。

4 物业管理企业中财务内部控制有效实施策略

4.1 提升管理人员内部控制意识

企业当中的管理人员作为企业核心,其素质对企业发展

有直接影响。由于企业管理人员是财务内部控制的主要参与者和实施者,因此需注重其自身内部控制意识的提高,形成全新内部控制理念,进而为财务部门进行内部控制和内部管理打下良好理论基础。同时,企业应重视内控文化建设,将内部控制思想理念融入到企业文化建设中,进而使员工在文化熏陶下受到潜移默化的影响。除此之外,企业应加强对内部控制思想的宣传,使员工对内部控制相关内容有充分认识与了解。在此过程中,管理人员应做到严于律己,自觉遵守企业和内部控制相关的规章制度。

4.2 完善内部控制体系

物业管理企业在发展过程中,应注重内部控制体系建设。就当前企业发展现状来讲,内部控制体系建设中存在较多问题,有很多不健全之处。而对于物业企业来讲,进行财务管理和财务控制的重要前提和基础,财务管理的有效实施有利于建立较为完善的内部控制体系。因此,企业在发展中,应积极转变内部控制体系当前建设现状,积极建立相关的内部控制制度。在此过程中,需将国家相关部门制定的法律法规以及政策性政策作为依据,只有在此基础上,才能为物业管理企业的持续健康发展创造良好条件。在具体实施时,需制定明确内部控制标准,并且物业企业需将标准和自身行业特点结合在一起,保证财务内部控制在实施时做到有所依据。除此之外,企业应重视对内部控制工作的落实,使内部控制工作渗透在财务管理工作中的各个环节,并且在发现问题之后,及时对问题进行处理。

4.3 提升财务人员专业素养

物业管理企业当中的财务人员是执行内部控制制度的重要力量,身份比较特殊,如果工作人员素质不高,企业在进行财务管理过程中,往往会有较大偏差出现,进而引发问题。因此,企业在选择财务管理工作人员时,需进行严格甄别,防止不具备会计专业知识的人员担任出纳或者是会计工作^[1]。同时,由于财务工作人员的工作会对企业财务管理情况产生比较直接的影响,因此需尽量选择责任意识较强以及思想素质较硬的工作人员负责财务工作,并且注重对工作人员的业务能力培训以及继续教育,促进其职业素养的提升,使其成为专业技能较强,职业道德修养较高的工作人员。并且逐渐提升自身创新能力与创新意识。

4.4 加强内部监督

企业在发展中,应自己建设内部审计机构,加大内部监督整体力度,并且在机构中设置专业的审计人员。而审计人员在工作中,应站在公平和公正的角度,不遮掩发现的问题,及时将问题上报,并督促整改。在具体实施时,可以以企业的具体业务为切入点,进而降低问题发生概率。同时,企业应注重财务预算管理的实施,运用预算管理方式发现实际指标和预算指标之间存在的差异性,及时解决差异性,尽最大可能实现财务目标,并且保证企业当中各个部门统筹规划的顺利进行。通过内部监督的实施,能够在一定程度上促进内部控制各个方面的规范运行,也能使内部控制在具体实施时更具针对性、方向性。

5 结语

总之,社会经济快速发展过程中,物业管理行业变的日趋成熟,在市场激烈竞争中,既面临着机遇,也面临着挑战。企业要想在激烈竞争中获得一席之地,就需注重财务管理的强化,推动内部财务控制的有效实施,进而使内部控制在实施时充分发挥自身作用与价值。只有在此基础上,才能使物业管理企业得以有效实施,推动企业的发展与壮大。

参考文献

- [1] 桑梅. 大数据时代企业财务内部控制探讨 [J]. 财会学习, 2020(12):246-248.
- [2] 晁素香. 内部控制在企业集团财务管理中的实践分析 [J]. 财会学习, 2020(12):50-51.