

【DOI】10.12315/j.issn.1673-8160.2020.21.036

物业服务企业财务管理研究

张 瑶

(成都秦川物联网科技股份有限公司,四川 成都 610000)

摘 要:随着人们对生活服务水平的要求不断提高,作为新兴服务行业的物业服务得到了快速的发展。业主对物业服务水平的需求不断提高,企业经营成本不断提高,但物业管理服务费在较长时间内很难快速增长,为了实现既定的经营战略目标,形成竞争优势,企业必须重视内部财务管理。基于此,本文对物业服务企业财务管理存在的主要问题进行了分析,并提出合理的对策,以帮助企业实现战略目标。

关键词:物业服务企业;财务管理

近年来,随着我国经济的发展,物业服务企业迎来了前所未有的发展机遇,同时也面对着严峻的考验。为满足业主不断提高的服务需求,物业服务企业需提供优质物业管理服务,强化企业财务管理,进而确保企业良好稳定发展,提高企业的市场竞争力。

一、物业服务企业财务管理概述

财务管理是一项综合性强、涉及面广、具有战略管理意义的财务活动,先进的财务管理理念能够有效指导物业服务企业的运营发展。物业服务企业的财务管理工作主要涉及梳理财务制度、规范财务核算、加强全面预算和风险管理、及时催收应收款项并做好资金管理、合理控制经营成本等事项。

在物业服务市场竞争日趋激烈的背景下,物业管理服务费在较长时间内很难快速增长,而人们对服务水平要求不断提高,经营成本不断提升,企业的利润空间不断降低,因此企业必须高度重视财务管理工作,有效控制经营成本,提高经营收益水平。企业预算是各级各部门工作的奋斗目标、协调工具、控制标准、考核依据,在经营管理中发挥着重大作用,是企业财务管理中的重要构成部分。企业需不断强化财务管理中的预算管理,应围绕企业的战略目标和业务计划有序开展,引导各部门聚焦战略、专注执行、达成绩效,通过及时监控、分析等把握预算目标的实现进度并实施有效评价,对企业经营决策提供有效支撑。

企业的财务管理工作,应以业务为先导,并嵌入企业管理活动的各个层次、环节、领域。有效的财务管理,需要明确战略目标和方向,熟悉企业的经营业态并将业务与财务有效融合,将生产经营活动的事后监督改为事前、事中、事后的全过程监控,刚性与柔性相结合,不断平衡长期与短期目标、整体与局部利益、收入与支出、结果与动因等关系,通过对财务指标进行横向、纵向分析,及时发现问题及风险事项,提出改进建议和控制措施。只有这样,才能为企业长远持续发展提供切实的保障,才能实现企业价值最大化。

二、物业服务企业财务管理存在的主要问题

(一)缺乏财务管理意识

目前,物业服务与人们的日常生活紧密相关,是一个给业主提供服务的行业,行业门槛较低,企业管理层往往注重服务质量而忽视财务管理,财务管理意识薄弱,将企业财务人员的工作重心定位为事后的记账、报销和报税,可能导致人力、物力资源的浪费。再加上物业服务企业面对的是分散的业主,

成本涉及人员、保洁、绿化、工程维修维护等多个方面,收入、成本确认比较烦琐复杂,财务人员将工作重点放在财务核算而忽视了财务管理,没有为管理者提供合理有效的经营决策建议,企业财务目标不明确,工作效率低下。

(二)财务人员配备不充分,缺乏一定的专业素质

有些物业服务企业,尤其是中小型物业服务企业认为财务的主要工作仅仅是对收取的物业费登记入账,为了节省成本开支,财务人员配备不充分,或配备的财务人员专业素质不过硬,没有经过系统地学习财务专业知识,甚至将收费员或行政兼职作为企业会计,违反了不相容岗位分离的原则,这种做法不能满足现代化财务管理的需要,不利于实现企业的发展目标,还有可能给企业造成损失,制约企业的可持续发展。

(三)缺乏完善的财务管理体系

有些中小物业服务企业业务规模小、人员配备不充分、管理岗位设置不全,没有树立科学的财务管理理念,没有健全的财务管理制度,财务工作以管理者的经验喜好而开展,缺乏制度刚性约束,财务管理不规范,增加了企业的经营和财务风险。有的企业虽然建立了财务管理制度,却未按制度有效执行,管理形同虚设,内部控制失效,无法发挥管控和监督作用。缺乏完善的预算管理制度,预算的编制、执行与考核没有相关制度约束,财务预算指导、分析、管理体系缺失,无法实现企业既定的目标。^[1]

(四)财务核算不规范

物业服务企业经济业务种类繁多,包括物业管理服务和增值服务收入,成本涉及人员、保洁、绿化、工程维修维护等多个方面,有些物业服务企业未按最新的会计准则规定进行账务处理,未按照权责发生制确认收入和成本,财务核算不规范,账目不清晰、不准确,会计信息不能真实、准确、完整地反映企业的财务状况和经营成果,无法依据财务数据进行财务分析,不能及时通过财务指标变动发现公司存在的问题和风险。

(五)成本控制重视度不够,资金管控和利用率较低

目前有些物业服务企业为提高企业的影响力,更关注服务质量,而忽略了成本控制。物业服务企业的资金来源主要是物业管理费,其收费对象为众多零散的业主,受客观因素的影响,收缴率不高,且物业管理服务费在较长时间内很难快速增长,但业主对服务水平的需求不断提高进而导致物业服务的运营成本不断提升,且成本支出不能拖延,企业对资金支出没有严格的审批制度,没有资金预算,资金支出随意,这就导

致资金流入少而支出多,资金结余较少,资金利用率较低,再加上物业服务企业业务规模有限,注册资本较低,可供抵押的资产不多,融资能力较弱,很可能引发财务风险。

三、加强物业服务企业财务管理的有效对策

(一)提高对财务管理的认知

企业管理者需拥有长远的经营战略思维,不仅要重视企业经营服务质量,还要高度重视财务管理工作,树立正确的财务管理理念,可结合自身实际情况并借鉴同行业标杆管理经验,制定财务管理组织架构体系,提高工作效率和效果。财务人员需具备处理不同业务形态的财务能力,将业务与财务有效融合,做好事前的财务预测、事中的财务核算、事后的财务分析工作,及时把握财务风险,为经营决策提供建议,最终实现企业价值最大化。

(二)合理配备财务人员,提高财务人员专业素质

物业服务企业需要根据业务性质及业务量的多少合理配备财务人员,确保独立完成各自的相关工作,做到相互制衡与监督,进而提高工作效率。一方面,招聘财务人员时需提高专业门槛,要求相关人员系统地学习过财务知识,取得财会相关方面的证书;另一方面,需对财务人员进行培训,提升财务人员专业水平;此外,财务人员需自主学习并掌握最新的财务税收规定,自主提高专业素养,提高解决问题的能力。为满足企业财务管理需求、实现发展战略目标提供切实的保障。

(三)建立健全财务管理制度

财务管理制度是企业制度的重要组成部分,健全的财务管理制度是企业稳定长远发展的保障,先进的财务管理理念能够有效指导物业服务企业的运营发展。健全的企业财务管理需要不断强化预算管理,依据企业战略目标和发展方向,平衡长期与短期目标,整体与局部利益、收入与支出、结果与动因等关系,事前、事中、事后的全过程系统地反映并监控企业的生产经营活动,及时对财务指标进行横向、纵向分析,发现问题及风险事项,提出改进建议和控制措施,为企业持续健康稳定的运行提供有效的保障。

财务管理涉及资金管理、财务核算、成本费用控制、财务预测、财务监督等众多事项,完善的财务管理制度包括货币资金管理制度、固定资产管理制度、关联交易管理制度、全面预算管理制度等,企业需结合自身情况不断规范相关财务制度,通过制定全面的财务管理制度,规范企业整体运营流程,细化财务管理工作的责、权、利,使企业处于良好的运营管理结构中。除了制定全面完善的财务管理制度,还要对制度的执行和落实情况进行监督和评价,分析实际执行过程中遇到的问题、制度执行不到位的原因以及可能产生的后果,对不合理的部分进行修正、补充和完善,对应该执行相关制度而未执行的违规违章行为,结合公司考核制度给予相应的处罚,对执行较好的部门和员工给予一定的奖励,做到奖惩分明,确保财务管理制度的有效执行,保证企业健康稳定地运行。

(四)规范企业财务核算

为提升物业服务企业财务核算水平,企业财务应严格按照会计准则的规定进行账务处理,实施权责发生制。具体来讲,收入方面,需要按照业务活动分别设置会计科目进行核算,预收物业费、当月的物业费和应收未收的物业费需准确反映。确认收入的同时还要计算出为了获得收入所发生的费

用,做到成本与收入一一匹配。成本费用方面,物业服务企业成本主要是人工成本,此外还包括清洁费用、绿化养护费用、秩序维护费用、办公费用、管理费用、折旧等,对不同类别的成本需建立相应账目,独立核算,并结合权责发生制,识别和界定各项费用的归属,对于公摊费用,需制定科学的成本分摊方法进行确认。应收账款核算方面,物业服务企业可以运用系统软件进行管理,及时登记业主信息,设置物业费收费标准和催收时间,及时发送信息提醒业主缴纳相关费用,提高核算的准确性和一致性。只有规范的企业财务核算,才能真正准确地反映企业的财务状况和经营成果,及时发现问题,为管理者做出决策提供准确的数据支持。

(五)合理控制经营成本,完善资金管理

财务人员需事先参与到企业实际业务中,比如参与合同的审批、识别合同风险点,准确掌握合同的付款节点,识别财务风险。物业服务企业合理控制经营成本主要是控制人工成本,为降低人力成本,一方面,可以通过优化组织结构,完善考核机制,引导员工树立服务意识,加强对员工的培训,激发员工的主观能动性,提高工作效率和工作积极性,确保为企业做出更大的贡献;另一方面,可以通过建立信息化系统代替部分劳务用工,提高工作效率和准确性,从长远来看,可以节约企业成本。此外,对于发生的保洁服务、维修领料、水电费等,财务人员需认真审核确认相关单据,金额较大的,需履行招投标手续确定合格供应商。在物业费很难大幅增长的情况下,合理控制经营成本是实现企业价值最大化的有力保障。

资金是保证企业持续发展的关键资源,建立健全科学有效的资金管理体系是必不可少的管理内容。这就要明确岗位职责,严格执行财务支出审批制度,规范资金收付业务;要建立内部审计制度,坚决杜绝企业内部人员利用职务便利挪用公款、盗用资金;要规范资金预算管理,全程监控收入预算的执行情况,要求所有的资金支出需编制资金支出预算,在预算范围内严格按照企业财务支出审批制度来执行;要拓宽融资渠道,除了银行贷款外,在条件成熟时与资本市场对接,建立符合资本市场要求的公司治理机制,通过资本市场满足企业融资需求;要整合企业资源,采取有效措施降低往来款项资金占用,严格控制负债率,有效利用企业资金,提高资金使用效率。只有建立了完善的资金管理体系,才能确保企业财务管理工作的有效实施,进而保证企业健康稳定的运转。

四、结语

只有加强企业内部财务管理,才能提升企业效益。由于物业管理服务费在较长时间内很难快速增长,但业主对服务水平的需求不断提高进而导致物业服务的经营成本不断提升,为了实现既定的经营战略目标,提升效益水平,企业必须高度重视财务管理工作。企业可以结合自身发展情况,建立健全财务管理制度,提高财务人员专业素质,规范财务核算,合理控制成本开支,提高财务管理水平,确保企业在市场竞争中可持续发展。

参考文献

[1]刘冰.物业服务企业财务管理存在的问题及对策[J].纳税,2020(34):83-84.

作者简介:张瑶(1988-),女,山西临猗人,研究方向:财务管理。