



高职高专“十一五”规划教材

物业财务管理基础

◎ 孙晓静 梁瑞智 主 编
王华新 副主编



化学工业出版社



www.cip.com.cn

读科技图书 上化工社网



高职高专物业管理专业规划教材

物业管理概论	安 静
房屋建筑工程概论	李 爽
房地产开发与经营	何 红
物业管理法规与案例分析	邢国威
物业设备设施维护与管理	刘绪荒
物业管理经营	杨永杰 汤守才
物业环境管理	张宏伟
物业管理实用英语	史晔华
物业财务管理基础	孙晓静 梁瑞智
楼宇智能化	王桂娟 刘绪荒
物业管理实训教程	安 静 杨永杰

ISBN 978-7-122-03656-8



9 787122 036568 >

定 价：22.00元

高职高专“十一五”规划教材

物业财务管理基础

孙晓静 梁瑞智 主 编
王华新 副主编



化学工业出版社

· 北京 ·

本书以现代企业财务管理的理论和实践为依托,以物业管理公司资金运动的特征为主线,结合最新的物业管理政策法规规定,吸收物业管理公司财务管理过程中的基本经验,对物业管理公司财务管理的基本知识,物业管理公司的资金筹措、资金运用、收入与盈余管理的方法和技巧作了重点阐述,对物业管理公司的财务分析等内容作了详细的介绍。全书内容循序渐进,体现了物业管理公司资金管理的全过程。

本书既可作为高职高专院校物业管理专业教材,亦可作为物业管理从业人员培训用书,还可供广大从事物业管理财务工作的财会人员学习参考,以开阔理财思路,提高理财技巧。同时,也可供关心物业管理公司经营的广大业主等社会公众阅读。

图书在版编目(CIP)数据

物业财务管理基础/孙晓静,梁瑞智主编. —北京:化学工业出版社,2008.10

高职高专“十一五”规划教材

ISBN 978-7-122-03656-8

I. 物… II. ①孙…②梁… III. 物业管理:财务管理-中国-高等学校:技术学院-教材 IV. F299.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第134253号

责任编辑:李彦玲 于 卉
责任校对:郑 捷

文字编辑:张 娟
装帧设计:史利平

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)

印 装:北京云浩印刷有限责任公司

787mm×1092mm 1/16 印张11¼ 字数272千字

2008年10月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686)

售后服务:010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:22.00元

版权所有 违者必究

前 言

从我国物业管理的发展现状看，南方、经济发达地区、沿海城市、大城市开展早，发展快；北方、经济不发达地区、内陆城市和中小城市推进得较慢。国家《“十五”计划发展纲要》中明确地提出，要规范发展物业管理业。物业管理不仅能延长物业的使用寿命，使其保值增值，而且在改变城市面貌、推进城市化进程中也起到了重要的作用。物业企业的财务管理在物业管理中起着重要的作用。它可以帮助物业企业提高盈利和发展能力；它是物业公司为了以最低的成本筹集资金、最大限度地提高资本运用效果和实现利润而对企业筹资活动、投资活动和分配活动所进行的管理。

本书以现代企业财务管理的理论和实践为依托，以物业管理公司资金运动的特征为主线，结合最新的物业管理政策法规规定，以财政部最新颁布的《企业会计准则》和《企业会计准则——应用指南》为依据，吸收物业管理公司财务管理过程中的基本经验，对物业管理公司财务管理的基本知识，物业管理公司的资金筹措、资金运用、收入与盈余管理的方法和技巧作了重点阐述，对物业管理公司的财务分析等内容作了详细地介绍。全书内容循序渐进，体现了物业管理公司资金管理的全过程。

本书由孙晓静、梁瑞智主编。参加本书编写的有：河北能源职业技术学院孙晓静第一、二章；河北能源职业技术学院孙晓静、樊宝玉第三章；山东商业职业技术学院王华新第四、八章；河北能源职业技术学院刘海涛第五、六章；北京农业职业学院梁瑞智第七、九章。

由于编者水平有限，本书不足之处恳请读者批评指正。

编者

2008年8月

目 录

第一章 物业企业财务管理概论	1
第一节 物业企业财务管理概述	1
一、物业企业财务管理的概念	1
二、物业企业财务管理的特点	3
第二节 物业企业财务管理目标	4
一、物业企业财务管理目标的含义和种类	4
二、利益冲突的协调	6
第三节 物业企业财务管理的基本环节	7
第四节 物业企业财务管理环境	9
一、经济环境	9
二、法律环境	10
三、金融环境	11
思考练习题	12
第二章 物业企业财务管理的基础	13
第一节 资金的时间价值	13
一、资金时间价值的概念	13
二、资金时间价值的计算	13
第二节 风险及其衡量	18
一、风险的概念及种类	18
二、风险的衡量	19
三、风险和报酬的关系	21
思考练习题	22
第三章 会计的基本知识	24
第一节 会计概述	24
一、会计的概念	24
二、会计要素	25
三、会计的基本职能	27
第二节 会计核算基本理论	28
一、会计核算的基本程序	28
二、会计核算的方法	29
三、会计等式的内容	30

四、会计科目的含义	32
五、会计账户的含义	33
六、借贷记账法	35
第三节 会计凭证和会计账簿	41
一、会计凭证	41
二、会计账簿	44
思考练习题	49

第四章 物业企业的筹资管理 50

第一节 物业企业筹资管理概述	50
一、物业企业筹资的概念	50
二、物业企业筹资动机	50
三、物业企业筹资的渠道与方式	51
四、物业企业筹资的类型	52
第二节 产权性筹资	53
一、吸收直接投资	53
二、发行普通股股票	54
三、发行优先股股票	57
四、留存收益筹资	59
第三节 债权性筹资	60
一、长期借款筹资	60
二、发行债券筹资	61
三、租赁筹资	63
第四节 筹资成本	65
一、资本成本概述	65
二、资本成本的计量	66
第五节 筹资决策	71
一、杠杆效应	71
二、资本结构决策	74
思考练习题	78

第五章 物业企业流动资金管理 80

第一节 现金管理	80
一、企业持有现金的动机	81
二、现金管理的基本要求及原则	81
三、现金的日常控制	82
第二节 应收账款管理	83
一、应收账款概述	83
二、应收账款的成本	83
三、信用政策的制定	84
四、应收账款的日常管理	87

第三节 存货管理	88
一、存货的功能与成本	88
二、存货需要量的预测	89
三、存货的控制	90
思考练习题	92
第六章 物业企业投资管理	93
第一节 物业企业投资管理概述	93
一、投资的含义	93
二、投资的分类	93
第二节 项目投资管理	94
一、非贴现的分析评价方法	94
二、贴现的分析评价方法	97
三、联管投资管理	101
第三节 证券投资管理	102
一、证券及其种类	102
二、证券投资的目的和特征	103
三、证券投资的对象与种类	103
四、股票投资	104
五、债券投资	107
六、基金投资	109
思考练习题	112
第七章 物业企业成本费用管理	114
第一节 物业企业成本费用管理概述	114
一、成本费用的概念及其构成	114
二、成本费用管理的基本原则	116
三、成本费用管理的内容	116
第二节 成本费用预测	117
一、成本费用预测的意义	117
二、成本费用预测的原则	118
三、成本费用预测的步骤	119
四、成本费用预测的方法	120
第三节 成本费用预算	123
一、成本费用预算的作用	123
二、成本费用预算的编制程序	124
三、成本费用预算的编制方法	125
第四节 成本费用的控制与考核	129
一、成本费用控制	129
二、成本费用考核	132
思考练习题	134

第八章 物业企业营业收入与利润管理————136

第一节 收益管理	136
一、物业企业收入的概念及其构成	136
二、物业企业利润的构成	137
第二节 利润分配	138
一、分配原则	138
二、分配程序	139
三、分配政策	139
思考练习题	143

第九章 物业企业财务分析————144

第一节 物业企业财务分析概述	144
一、财务分析的目的	144
二、财务分析的基础	145
三、财务分析的方法	149
四、财务分析的步骤	153
五、财务分析的局限性	153
第二节 物业企业财务比率分析	154
一、偿债能力分析	154
二、资产管理能力分析	157
三、盈利能力分析	158
第三节 物业企业财务状况的评价	160
一、沃尔评分法	160
二、杜邦财务分析体系	161
思考练习题	162

附录————163

附录一 物业管理企业财务管理规定	163
附录二 复利系数表	166
附表1 1元的复利终值系数表	166
附表2 1元的复利现值系数表	167
附表3 1元的普通年金终值系数表	168
附表4 1元的普通年金现值系数表	169

参考文献————170

第一章

物业企业财务管理概论

【学习目标】 本章主要从理论上总括介绍物业企业财务管理的含义、财务管理的目标、财务管理的内容、财务管理的环节以及财务管理的理财环境,使学生对物业财务管理有一个总体的了解。本章是物业财务管理的理论基础。通过本章学习,使学生掌握物业财务管理的概念、财务活动和财务关系、财务管理的目标;了解财务管理的环境,为后面各章学习打下良好的基础。

第一节 物业企业财务管理概述

“物业”是指以土地及以土地上的建筑物形式存在的不动产。物业管理是指物业产权人、使用人委托物业管理企业运用现代化的经营手段和修缮技术,对已投入使用的各类物业(包括房屋及其设备以及相关的居住环境等)统一进行维护、修缮、服务的管理活动。通过这一系列的管理活动,来提高物业的经济价值和使用价值,为物业产权人和使用人创造一个舒适方便的居住和工作环境。物业企业正是通过这一系列的管理活动,使得物业企业可以取得相对稳定的经营收入。这就是物业企业区别于其他类型企业的一大特点,它决定了物业企业财务管理有别于一般企业具有自身的特点。同时,物业管理企业和其他一般企业一样,都是一个独立的经济核算组织,追求的是以较小的投入来获取最大的收益,所以它又与一般企业有某些共性,表现在它的管理活动是一种独立的经济活动,也涉及企业资金的取得及运动情况。

一、物业企业财务管理的概念

物业企业财务管理是物业企业经营管理的一个重要组成部分,是有关资金的获得、有效运用和分配的管理工作。要理解财务管理的概念,首先要分析什么是财务活动和财务关系。

(一) 物业企业财务活动

物业企业财务活动是指物业企业在经营管理过程中的资金运动及其体现的财务关系,包括资金的筹集、投放、使用、收回及分配等一系列行为。其中,资金的投放、使用和收回可统称为投资。

1. 物业企业的资金活动

物业企业在日常的物业经营活动中,要进行物业的出售、出租、维修和养护等一系列活动,会发生一系列的以现金收支为主的企业资金收支活动,我们称之为物业企业的资金运动。

随着物业企业经营活动的不断进行,资金运动将表现为从货币资金形态开始,经过资金循环,又回到货币资金形态的运动过程。首先,资金是企业进行物业经营活动不可缺少的物质基础。企业若想经营,必须以占有或能够支配一定数量的资金为前提,从各种渠道以各种

形式筹集到一定数量的资金，这是资金运动的起点。通常通过吸收投资人的投资或形成负债资金这两个渠道筹集货币资金。其次，企业将采购、维护、保养使用的各种设备或材料形成各种储备，从事物业服务管理或经营活动，所以资金的形态通常是由货币资金形态转化为储备资金形态，再转化为生产资金形态。同时，这一过程还要支付工资和其他营业费用，这部分资金直接由货币资金形态转化为生产资金形态。最后，随着房产出租、出售以及对物业使用人或各业主有偿提供各种物业服务的结束，取得相应的收入，又收回了货币资金，完成了物业资金的循环。企业还要对收益在国家、企业及投资者个人之间进行分配。资金的这种周而复始的循环即物业企业的资金运动。财务管理就是对物业企业资金运动的管理，其管理对象就是收到和支付的资金。

2. 物业企业财务活动的内容

物业企业财务活动从整体上讲主要包括以下三个方面。

(1) 筹资活动 指企业为了满足投资和用资的需要，筹措和集中所需资金的过程。筹资活动就是要解决如何取得企业所需要的资金，包括筹资渠道和方法、筹资时间和数量等。在筹资过程中，企业所需要解决的关键问题有两个：一是确定筹资规模，以保证投资所需要的资金；二是要合理确定筹资结构，以降低筹资成本和风险。所谓筹资结构，是指权益资金与负债资金的比例关系。该比例太大或太小对企业的经营都会产生不好的影响。一般来说，完全通过权益资金筹资是不明智的，因为企业不能得到负债经营的好处，但负债比例过大，企业随时可能因为不能清偿到期债务而陷入财务危机。因此，确定最佳筹资结构，是筹资管理的重要目标。

通过筹资活动可以形成两种不同性质的资金来源。一是权益资金，也叫自有资金，是企业通过向投资者吸收直接投资、发行股票、企业内部留存收益等方式取得的，不需要企业归还，可供企业长期使用，因此这部分资金筹资风险小，但期望的报酬率高。二是借入资金，是指企业向债权人借入的资金，包括向银行借款、发行债券、利用商业信用等方式从银行及各种金融机构取得的资金。这些资金需要按期归还本金，并支付一定的利息，有一定的风险，但要求的报酬率比筹集权益资金低。

企业筹集资金表现为资金的流入。企业偿还借款，支付利息、股利以及付出各种筹资费用等，则表现为资金的流出。这种因为资金筹集而产生的资金流入和流出，就是企业由筹资而引起的财务活动，是物业企业财务管理的主要内容之一。

(2) 投资活动 通过筹资行为，企业可以取得资金，而筹资的目的是为了投资使用，以谋求最大的经济效益。否则，筹资就失去了目的和效用。

投资是指企业根据项目资金需要投出资金的行为。企业投资可分为广义的投资和狭义的投资两种。广义的投资包括对外投资（如投资购买其他公司股票、债券，或与其他企业财务管理环节联营，或投资于外部项目）和内部使用资金（如购置固定资产、无形资产、流动资产等）。狭义的投资仅指对外投资。

企业在投资过程中，必须考虑投资规模（即为确保获取最佳投资效益，企业应投入的资金数额），同时还必须通过投资方向和投资方式的选择，确定合适的投资结构，提高投资效益、降低投资风险。

(3) 分配活动 企业通过投资和资金的营运活动可以取得相应的收入，并实现资金的增值。企业取得的各种收入在补偿成本、缴纳税金后，还应依据有关法律对剩余收益进行分配。广义地说，分配是指对企业各种收入进行分割和分派的行为；狭义的分配仅指对企业净

利润的分配。

企业实现的净利润可作为投资者的收益,分配给投资者或暂时留存企业(作为投资者的追加投资)。企业需要依据法律的有关规定,合理确定分配规模和分配方式,确保企业取得最大的长期利益。

(二) 财务关系

企业资金投放在投资活动、资金运营活动、筹资活动和分配活动中,与企业各方面有着广泛的财务关系。这些财务关系主要包括以下几个方面。

1. 企业与投资者之间的财务关系

这主要是指企业的投资者向企业投入资金,企业向其投资者支付投资报酬所形成的经济关系。

2. 企业与债权人之间的财务关系

这主要是指企业向债权人借入资金,并按合同的规定支付利息和归还本金所形成的经济关系。

3. 企业与受资者之间的财务关系

这主要是指企业以购买股票或直接投资的形式向其他企业投资所形成的经济关系。

4. 企业与债务人之间的财务关系

这主要是指企业将其资金以购买债券、提供借款或商业信用等形式出借给其他单位所形成的经济关系。

5. 企业与供货商、企业与客户之间的财务关系

这主要是指企业购买供货商的商品或接受其服务,以及企业向客户销售商品或提供服务过程中形成的经济关系。

6. 企业与政府之间的财务关系

这主要是指政府作为社会管理者,通过收缴各种税款的方式与企业发生的经济关系。

7. 企业内部各单位之间的财务关系

这主要是指企业内部各单位之间在生产经营各环节中互相提供产品或劳务所形成的经济关系。

8. 企业与职工之间的财务关系

这主要是指企业向职工支付劳动报酬过程中所形成的经济利益关系。

二、物业企业财务管理的特点

物业企业经营活动的复杂性,决定其财务管理具有如下特点。

第一,物业企业财务管理是一项综合性的价值管理工作。企业管理在实行分工、分权的过程中形成了一系列专业管理,有的侧重于使用价值的管理,有的侧重于价值的管理,有的侧重于劳动要素的管理,有的侧重于信息的管理。社会经济的发展,要求财务管理主要是运用价值形式对经营活动实施管理。通过价值形式,把企业的一切物质条件、经营过程和经营结果都合理地加以规划和控制,达到企业效益不断提高、财富不断增加的目的。因此,财务管理既是企业管理的一个独立方面,又是一项综合性的价值管理。

第二,财务管理与企业各方面具有广泛联系。在企业中,一切涉及资金的收支活动,都与财务管理有关。事实上,企业内部各部门与资金不发生联系的现象是很少见的。因此,财务管理的触角常常伸向物业经营的各个角落。每一个部门都会通过资金的使用与财务部门发

生联系，都要在合理使用资金、增收节支等方面接受财务部门的指导，并受到财务制度的制约，以此来保证企业经济效益的提高。

第三，财务管理能迅速反映物业企业经营状况。在企业管理中，决策是否得当、经营是否合理，都迅速地在企业财务指标中得到反映。例如，如果企业服务质量优良，经营管理水平高，则可带动业务发展，实现服务与经营两旺，资金周转加快，盈利能力增强，这一切都可以通过各种财务指标迅速反映出来。这也说明，财务管理工作既有其独立性，又受整个企业管理工作的制约。财务部门应通过自己的工作，向企业领导及时通报有关财务指标的变化情况，以便把各部门的工作都纳入到提高经济效益的轨道，努力实现财务管理的目标。

第二节 物业企业财务管理目标

一、物业企业财务管理目标的含义和种类

物业企业财务管理目标是企业财务管理活动所希望实现的结果。它是评价企业理财活动是否合理有效的基本标准，是企业财务管理工作的行为导向，是财务人员工作实践的出发点和归宿。财务管理目标制约着财务工作运行的基本特征和发展方向。不同的财务管理目标，会产生不同的财务管理运行机制。因此，科学地设置财务管理目标，对优化理财行为、实现财务管理的良性循环具有重要的意义。

值得注意的是，财务管理目标的设置，必须要与企业整体发展战略相一致，符合企业长期发展战略的需要，体现企业发展战略的意图。

另外，财务管理目标还应具有相对稳定性和层次性。相对稳定性是指尽管随着一定的政治、经济环境的变化，财务管理目标可能会发生变化，人们对财务管理目标的认识也会不断深化。如我国计划经济体制下，财务管理是围绕国家下达的产值指标来进行的，所以那时的财务管理目标可以看做是“产值最大化”。改革开放初期，企业经营活动的中心从关注产值转变为关注利润。这时的财务管理目标就是“利润最大化”。但是财务管理目标是财务管理的根本目的，是与企业长期发展战略相匹配的。因此，在一定时期内，应保持相对稳定。财务管理目标的层次性则是指总目标的分解，即把企业财务的总目标分解到企业的各个部门，形成部门目标，甚至再进一步分解到班组和岗位。特别值得一提的是，财务目标的分解应该与企业战略目标的分解同时进行，以保证财务目标的落实与企业战略目标的落实相一致。

企业财务管理目标有以下几种具有代表性的模式。

1. 利润最大化目标

利润最大化目标就是假定在投资预期收益确定的情况下，财务管理行为将朝着有利于企业利润最大化的方向发展，以追逐利润最大化作为财务管理的目标。其主要原因有三：一是人类从事生产经营活动的目的是为了创造更多的剩余产品，在商品经济条件下，剩余产品的多少可以用利润这个价值指标来衡量；二是在自由竞争的资本市场中，资本的使用权最终属于获利最多的企业；三是只有每个企业都最大限度地获得利润，整个社会的财富才可能实现最大化，从而带来社会的进步和发展。在社会主义市场经济条件下，企业作为自主经营的主体，所创利润是企业一定期间全部收入和全部费用的差额，是按照收入与费用配比原则加以计算的。它不仅可以直接反映企业创造剩余产品的多少，而且也从一定程度上反映出企业经济效益的高低和对社会贡献的大小。同时，利润是企业补充资本、扩大经营规模的源泉。

因此,以利润最大化作为理财目标是有一定的道理的。

利润最大化目标在实践中存在以下难以解决的问题:①这里的利润是指企业一定时期实现的税后净利润,没有考虑资金时间价值;②没有反映创造的利润与投入的资本之间的关系;③没有考虑风险因素,高额利润往往要承担过大的风险;④片面追求利润最大化,可能导致企业短期行为,与企业发展的战略目标相背离。

2. 每股收益最大化目标

所有者作为企业的投资者,其投资目标是取得资本收益,具体表现为净利润与出资额或股份数(普通股)的对比关系。这种关系可以用每股收益这一指标来反映。每股收益是指归属于普通股股东的净利润与发行在外的普通股股数的比值。它的大小反映了投资者投入资本获得回报的能力。

每股收益最大化的目标将企业实现的利润额同投入的资本或股本数进行对比,能够说明企业的盈利水平,可以在不同资本规模的企业或同一企业不同期间之间进行比较,揭示其盈利水平的差异。与利润最大化目标一样,该指标仍然没有考虑资金时间价值和风险因素,也不能避免企业的短期行为,可能会导致与企业的战略目标相背离。

3. 企业价值最大化目标

投资者建立企业的重要目的,在于创造尽可能多的财富。这种财富首先表现为企业的价值。企业价值就是企业的市场价值,是企业所能创造的预计未来现金流量的现值,反映了企业潜在的或预期的获利能力和成长能力。未来现金流量的现值这一概念,包含了资金的时间价值和风险价值两个方面的因素。因为未来现金流量的预测包含了不确定性和风险因素,而现金流量的现值是以资金的时间价值为基础对现金流量进行折现计算得出的。

以企业价值最大化作为财务管理的目标,其优点主要表现在以下几个方面。①该目标考虑了资金的时间价值和风险价值,有利于统筹安排长短期规划、合理选择投资方案、有效筹措资金、合理制定股利政策等。②该目标反映了对企业资产保值增值的要求。从某种意义上说,股东财富越多,企业市场价值就越大,追求股东财富最大化的结果可促使企业资产保值或增值。③该目标有利于克服管理上的片面性和短期行为。④该目标有利于社会资源合理配置。社会资金通常流向企业价值最大化或股东财富最大化的企业或行业,有利于实现社会效益最大化。

以企业价值最大化作为财务管理的目标也存在以下问题。①尽管对于股票上市企业,股票价格的变动在一定程度上揭示了企业价值的变化,但是股价是受多种因素影响的结果,特别是在资本市场效率低下的情况下,股票价格很难反映企业所有者权益的价值。②为了控股或稳定购销关系,现代企业不少采用环形持股的方式,相互持股。法人股东对股票市价的敏感程度远不及个人股东,对股票价值的增加没有足够的兴趣。③对于非股票上市企业,只有对企业进行专门的评估才能真正确定其价值。而在评估企业的资产时,由于受评估标准和评估方式的影响,这种估价不易做到客观和准确,这也导致企业价值确定的困难。

应当注意的是,现代企业是多边契约关系的总和。股东作为所有者在企业中承担着最大的权利、义务、风险和报酬,地位当然也最高,但是债权人、职工、客户、供应商和政府也因为企业而承担了相当的风险。①随着举债经营的企业越来越多,举债比例和规模也较以前有所扩大,使得债权人风险大大增加。②在社会分工细化的今天,由于简单的体力劳动越来越少,复杂的脑力劳动越来越多,分工越来越细化,使得职工的再就业风险也不断增加。③在现代企业制度下,企业经理人受所有者的委托,代理其管理和经营企业。在激烈竞争的

市场和复杂多变的形势下, 代理人所承担的责任越来越重大, 风险也随之加大。④随着市场竞争和经济全球化的影响, 企业与顾客以及企业与供应商之间不再是简单的买卖关系, 更多的情况下是长期的伙伴关系, 处于一条供应链上, 并共同参与同其他供应链的竞争, 创造多赢的局面。这时, 供应商、顾客和企业往往会共同承担一部分风险, 须彼此兼顾各方的利益。⑤政府, 不论是作为国有企业的出资人, 还是监管机构, 其风险也是与企业各方的风险相关联的。因此, 在确定企业财务管理目标时, 不能忽视这些相关利益群体的利益。无论忽视了哪一方的利益, 都不仅不会带来企业价值的最大化, 甚至会对企业产生致命的伤害。

因此, 企业价值最大化目标, 就是在权衡企业相关者利益的约束下实现所有者或股东权益的最大化。这一目标的基本思想就是在保证企业长期稳定发展的基础上, 强调在企业价值增值中满足以股东为首的各利益群体的利益。

企业价值最大化目标的具体内容包括以下几个方面: ①强调风险与报酬的均衡, 将风险限制在企业可以承受的范围内; ②强调股东的首要地位, 创造企业与股东之间利益的协调关系; ③加强对企业代理人, 即企业经理人或经营者的监督和控制, 建立有效的激励机制, 以便企业战略目标的顺利实施; ④关心本企业一般职工的利益, 创造优美和谐的工作环境和合理恰当的福利待遇, 培养职工长期努力地为企业工作; ⑤不断加强同债权人的关系, 请债权人参与重大财务决策的讨论, 培养可靠的资金供应者; ⑥关心客户的长期利益, 以便保持收入的长期稳定增长; ⑦加强与其他企业的合作, 共同面对市场竞争, 并注重企业形象的宣传, 遵守承诺, 讲究信誉; ⑧保持与政府部门的良好关系。

二、利益冲突的协调

将企业价值最大化目标作为企业财务管理目标的首要任务, 就是要协调相关利益群体的关系, 化解他们之间的利益冲突。协调相关利益群体的利益冲突, 要把握的原则是: 力求企业相关利益者的利益分配均衡, 也就是减少各相关利益群体之间的利益冲突所导致的企业总体收益和价值的下降, 使利益分配在数量上和时间上达到动态的协调平衡。

(一) 所有者与经营者的矛盾与协调

在现代企业中, 所有者一般比较分散, 经营者一般不拥有占支配权地位的股权, 他们只是所有者的代理人。所有者期望经营者代表他们的利益工作, 实现所有者财富最大化。经营者则有其自身的利益考虑。对经营者来讲, 他们所得到的利益来自于所有者。在西方, 这种所有者支付给经营者的利益被称为享受成本。但问题的关键不是享受成本的多少, 而是在增加享受成本的同时, 是否更多地提高了企业价值。因而, 经营者和所有者的主要矛盾就是经营者希望在提高企业价值和股东财富的同时, 能更多地增加享受成本; 所有者和股东则希望以较小的享受成本支出带来更高的企业价值或股东财富。为了解决这一矛盾, 应采取让经营者的报酬与绩效相联系的办法, 并辅之以一定的监督措施。

(1) 解聘 这是一种通过所有者约束经营者的办法。所有者对经营者予以监督, 如果经营者未能使企业价值达到最大, 就解聘经营者。经营者害怕被解聘而被迫实现财务管理目标。

(2) 接收 这是一种通过市场约束经营者的办法。如果经营者经营决策失误、经营不力, 未能采取一切有效措施使企业价值提高, 该公司就可能被其他公司强行接收或吞并。相应地, 经营者也会被解聘。经营者为了避免这种接收, 必须采取一切措施提高股东财富和企业价值。

(3) 激励 即将经营者的报酬与其绩效挂钩,以使经营者自觉采取能提高股东财富和企业价值的措施。激励通常有两种基本方式。①“股票期权”方式。它是允许经营者以固定的价格购买一定数量的公司股票,当股票的市场价格高于固定价格时,经营者所得的报酬就越多。经营者为了获取更大的股票涨价益处,必然主动采取能够提高股价的行动。②“绩效股”形式。它是公司运用每股收益、资产收益率等指标来评价经营者的业绩,视其业绩大小给予经营者数量不等的股票作为报酬。如果公司的经营业绩未能达到规定目标,经营者也将部分丧失原先持有的“绩效股”。这种方式使经营者不仅为了多得“绩效股”而不断采取措施提高公司的经营业绩,而且为了使每股市价最大化,也采取各种措施使股票市价稳定上升,从而增加股东财富和企业价值。

(二) 所有者与债权人的矛盾与协调

所有者的财务目标可能与债权人期望实现的目标发生矛盾。首先,所有者可能要求经营者改变举债资金的原定用途,将其用于风险更高的项目,这会增大偿债的风险,债权人的负债价值必然会实际降低。若高风险的项目一旦成功,额外的利润就会被所有者独享;若失败,债权人却要与所有者共同负担由此而造成的损失。这对债权人来说,风险与收益是不对称的。其次,所有者或股东可能未征得现有债权人同意,而要求经营者发行新债券或举借新债,致使旧债券或老债券的价值降低(因为相应地偿债风险增加)。

为协调所有者与债权人的上述矛盾,通常可采用以下方式。

(1) 限制性借债 即在借款合同中加入某些限制性条款,如规定借款的用途、借款的担保条款和借款的信用条件等。

(2) 收回借款或停止借款 即当债权人发现公司有侵蚀其债权价值的意图时,采取收回债权和不给予公司增加放款的措施,来保护自身的权益。

第三节 物业企业财务管理的基本环节

物业企业财务管理的环节是指物业企业财务管理的工作步骤与一般工作程序。一般而言,物业企业财务管理包含以下几个环节。

1. 规划和预测

财务规划和预测首先要以全局观念,根据企业整体战略目标和规划,结合对未来宏观、微观形势的预测,建立企业财务的战略目标和规划。企业战略目标的实现需要确定与之相匹配的企业财务战略目标,因此财务战略目标是企业战略目标的具体体现,财务战略规划是企业整体战略规划的具体化。

在财务战略的指导下,企业财务人员要根据企业财务活动的历史资料考虑现实的要求和条件,对企业未来的财务活动作出较为具体的预计和测算。测算各项生产经营方案的经济效益,为决策提供可靠的依据;预计财务收支的发展变化情况,以确定经营目标;测定各项定额和标准,为编制计划、分解计划指标服务。

2. 财务决策

企业财务管理人员应当按照财务战略目标的总体要求,利用专门的方法对各种备选方案进行比较和分析,并从中选出最佳方案。

财务决策是财务管理的核心,财务预测是为财务决策服务的。决策的成功与否直接关系到企业的兴衰成败。

财务决策主要包括确定决策目标、提出备选方案、方案优选等步骤。

财务决策的方法主要有两类：一类是经验判断法，是根据决策者的经验来判断选择，常用的方法有淘汰法、排队法、归类法等；另一类方法是定量分析法，是应用决策论的定量方法进行方案的确定、评价和选择，常用的方法有数学分析法、数学规划法、概率决策法、效用决策法、优选对比法等。

3. 财务预算

财务预算是指企业根据各种预测信息和各项财务决策确立的预算指标和编制的财务计划。

企业在制定财务目标、财务规划后，首先要在整个企业内部建立财务预算体系，并根据各种预测信息和各项财务决策确立财务预算的指标和编制财务计划。预算体系的建立和财务预算的编制是实现企业财务目标乃至实现企业整体战略目标的出发点和基础。财务预算就是企业财务战略规划的具体计划，是控制财务活动的依据。

财务预算一般包括以下环节：分析财务环境，确定预算指标；协调财务能力，组织综合平衡；选择预算方法，编制财务预算。

值得注意的是，财务预算应纳入到企业全面预算的体系中去，作为企业全面预算体系的重要组成部分。

4. 财务控制

财务控制就是对预算和计划的执行进行追踪监督、对执行过程中出现的问题进行调整和修正，以保证预算的实现。

在控制过程中，由于企业各个部门的运作及预算的执行都会最终以价值的形式体现出来，都会对企业的资金运动产生影响，这就需要协调企业各部门的关系，发动和激励企业全体员工参与全面预算的落实和执行，以使得企业的经营能高效运转，实现价值增值。此外，还要协调好与企业外部各方面的关系，并充分利用各方面的资源，为企业谋取更大的利益。

为保证对各部门财务预算的执行情况进行有效的监督和控制，需要设计适当合理的财务控制制度，同时保证这种财务控制制度符合企业整体对内部控制制度的要求。

更为重要的是，要对财务活动的各个环节进行风险控制和管理，以保证目标和预算的执行。风险控制和管理就是要预测风险发生的可能性，尽可能地提出预警方案，确定和甄别风险，采取有效措施规避、化解风险或减少风险所带来的危害等。

5. 财务分析、业绩评价与激励

财务分析主要是根据财务报表等有关资料，运用特定方法，对企业财务活动过程及其结果进行分析和评价的一项工作。财务分析既是对已完成的财务活动的总结，也是财务预测的前提，在财务管理的循环中起着承上启下的作用。财务分析是评价和衡量企业、部门以及各级管理人员经营业绩的重要依据，是挖掘潜力、改进工作、实现财务管理目标和企业战略目标的重要手段，是合理实施企业决策的重要步骤。财务分析包括以下步骤：占有资料，掌握信息；指标对比，揭露矛盾；分析原因，明确责任；提出措施，改进工作。

在财务分析的基础上建立的经营业绩评价体系是企业建立激励机制和发挥激励作用的依据和前提，而激励机制的有效性是企业目标实现的动力和保证。一般来说，经营业绩评价体系应该是一个以财务指标为基础，包括非财务指标的完整的体系。非财务指标主要包括企业的战略驱动因素，如客户关系、学习和成长能力、内部经营过程等。一个完善的业绩评价体系应该力求达到内部与外部的平衡和长期与短期的平衡。