

高等教育自学考试物业管理专业

物业管理 财务基础

(学习指导)

田巧娣编

西安地图出版社

高等教育自学考试物业管理专业

物业管理财务基础



西安地图出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理财务基础(学习指导)/田巧娣编. 西安:西安地图出版社,2002.2

ISBN 7-80670-202-4

I. 物... II. 田... III. 物业管理:财务管理—IV. F293.33
资料

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 009956 号

物业管理财务基础(学习指导)

田巧娣 编

(西安友谊东路 334 号 邮政编码 710054)

新华书店经销 长安大学雁塔印刷厂

850×1168 毫米 32 开本 7.5 印张 198 千字

2002 年 3 月第 1 版 2002 年 3 月第 1 次印刷

印数:1-1000

ISBN 7-80670-202-4/F·12

定价:15.80 元

前 言

高等教育自学考试是国家的学历考试制度，其职责就是在高等教育这个水平上倡导自学、鼓励自学、帮助自学，为每一个自学者铺就成才之路。1997年，在广东省自学考试委员会的领导下，经过管理学界、物业管理界许多专家的努力，诞生了国内第一个物业管理专业的学科设置和考试计划，同时也编写了国内第一套高等教育自学考试物业管理专业专科系列教材。本书是根据教材《物业管理财务基础》编写的教学辅导材料。

本书采用图解形式来反映物业管理公司的财务管理理论与方法，这本身就是一种实用技术。它通过图文并茂的方式，简练明快的格调，使复杂、单调、陌生的财务制度及财务管理理论与实务融为一体，使之变得形象生动、条理清晰，这有利于自学者掌握、了解新知识、新信息；有利于自学者增强创新意识、培养实践能力、形成自学能力；也有利于自学者学以致用、解决实际工作中所遇到的问题。

本书是在总结多年物业管理专业教学和成人教学的实践经验基础上编写的。全书包括三部分。第一部分采用图解形式反映各章节的要点，并对重点、难点进行讲解，每章后附有各类题型练习。第二部分是答疑与解题参考。第三部分为附录，其中附有四张资金时间价值计算表和两套《物业管理财务基础》考试卷。

本书的编辑出版，得到了西安高等职业技术学院教务处处长许永年老师、翟亚萍老师的大力支持与热情帮助。对此，谨致诚挚的谢意。

由于作者水平有限，书中错误、疏漏在所难免，恳请广大读者及时批评指正。

编者

2002年2月

目 录

第一章 导 论	1
【本章要点提示】	1
【各类题型练习】	6
第二章 物业管理财务的理论基础	10
【本章要点提示】	10
【本章难点讲解】	14
【典型例题】	26
【各类题型练习】	34
第三章 物业管理会计	42
【本章要点提示】	42
【本章难点讲解】	45
【各类题型练习】	51
第四章 物业管理财务的组织与制度安排	55
【本章要点提示】	55
【各类题型练习】	57
第五章 物业管理的财务预算	60
【本章要点提示】	60
【本章难点讲解】	62
【各类题型练习】	68

第六章 物业管理的资金来源	74
【本章要点提示】	74
【本章难点讲解】	77
【各类题型练习】	79
第七章 物业管理的资金运用	83
【本章要点提示】	83
【各类题型练习】	87
第八章 物业管理会计报表及其编制	91
【本章要点提示】	91
【本章难点讲解】	95
【典型例题】	100
【各类题型练习】	104
第九章 物业管理的财务分析	109
【本章要点提示】	109
【典型例题】	113
【各类题型练习】	123
答疑与解题参考	129
第一章 导 论	129
第二章 物业管理财务的理论基础	135
第三章 物业管理会计	146

第四章 物业管理财务的组织与制度安排·····	154
第五章 物业管理的财务预算·····	158
第六章 物业管理的资金来源·····	167
第七章 物业管理的资金运用·····	174
第八章 物业管理会计报表及其编制·····	183
第九章 物业管理的财务分析·····	191
一九九九年八月物业管理财务基础试卷·····	206
二〇〇一年七月物业管理财务基础试卷·····	212
附录 1 复利终值系数表($FVIF$ 表) ·····	217
附录 2 复利现值系数表($PVIF$ 表) ·····	220
附录 3 年金终值系数表($FVIFA$ 表) ·····	223
附录 4 年金现值系数表($PVIFA$ 表) ·····	226

第一章 导 论

【本章要点提示】

一、财务管理的演变

19 世纪中叶随着股份有限公司的出现, 市场体系特别是金融市场体系的建立、发展和完善, 企业经营活动日趋复杂、多样, 企业面临着如何筹集资金、使用资金的重大问题, 于是在许多公司内部成立了专门负责这些工作的部门——财务管理部门, 财务管理作为一项独立的职能从其他管理中分离出来了。

财务管理实践的发展, 促进了财务管理理论的研究。1897 年美国著名的财务管理专家格林出版了财务管理论著《财务管理》, 这标志着财务管理学的正式产生。

现代财务管理的发展过程大致经历了三个阶段:

财务管理 发展阶段	时 间	财务管理 主要职能	理论研究 重 点
筹资财务 管理阶段	19 世纪末到 20 世纪 30 年代	◆ 预计公司资金 需求量; ◆ 筹措公司所 需要资金。	◆ 研究如何有效 筹措资金; ◆ 合理安排资本 结构。
内部财务 管理阶段	20 世纪 30 年代到 50 年代	◆ 从外部筹资 转向内部资产 管理	◆ 研究公司资金 如何有效运用
综合财务 管理阶段	20 世纪 50 年代以后	◆ 呈现多元化 发展趋势, 既 注重筹资、内 部财务管理, 又注重投资管 理。	◆ 强化企业应变 能力, 谋求企业 价值最大化。

二、财务管理的环境

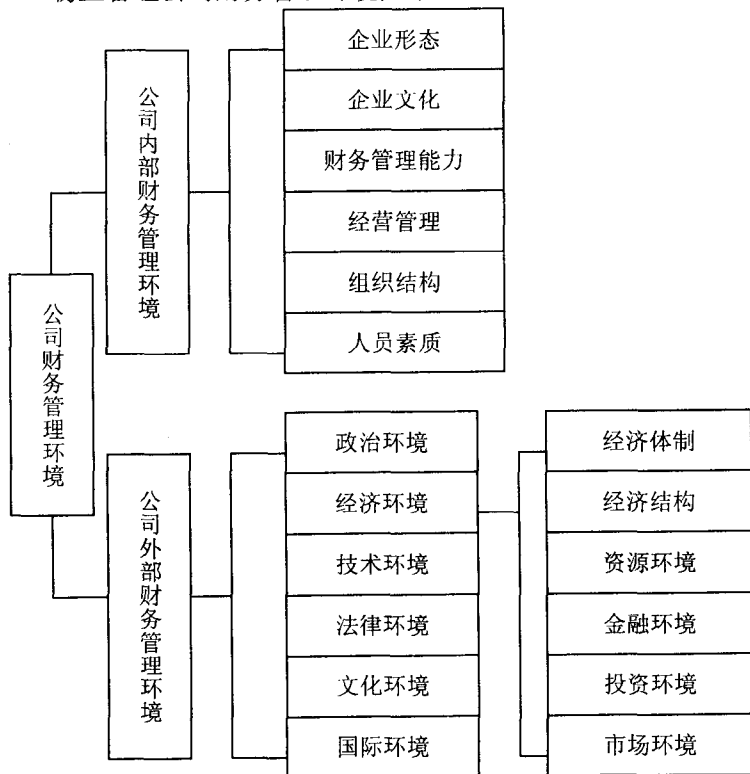
财务管理环境是指公司财务管理工作的一系列因素的总和。研究财务管理环境具有重大意义。

(1) 研究财务管理环境，是物业管理公司进行财务管理决策的基础，也是保证财务管理正确决策的前提。

(2) 研究财务管理环境，可以帮助物业公司及时了解财务管理环境的变化，保证财务管理决策的及时有效。

(3) 研究财务管理环境，能够预测物业管理公司环境发展变化的趋势，为决策具有长远性和超前性提供依据。

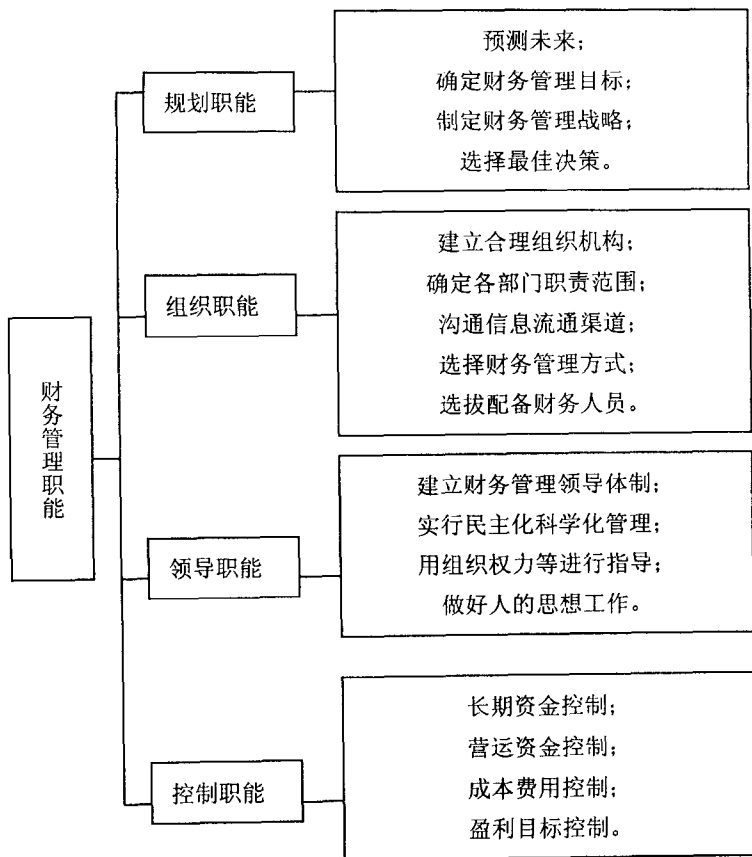
物业管理公司财务管理环境如下：



三、财务管理的职能

财务管理职能是指财务管理本身所固有的职责与功能，其理论基础是马克思所阐明的管理二重性原理。

按照企业管理的二重性原理，可以把企业管理进一步区分为合理组织生产力和维护生产关系两个基本职能。我们将管理二重性原理和物业管理公司财务管理的性质、内容结合起来，可以将物业管理公司财务管理的职能划分为四大基本职能：



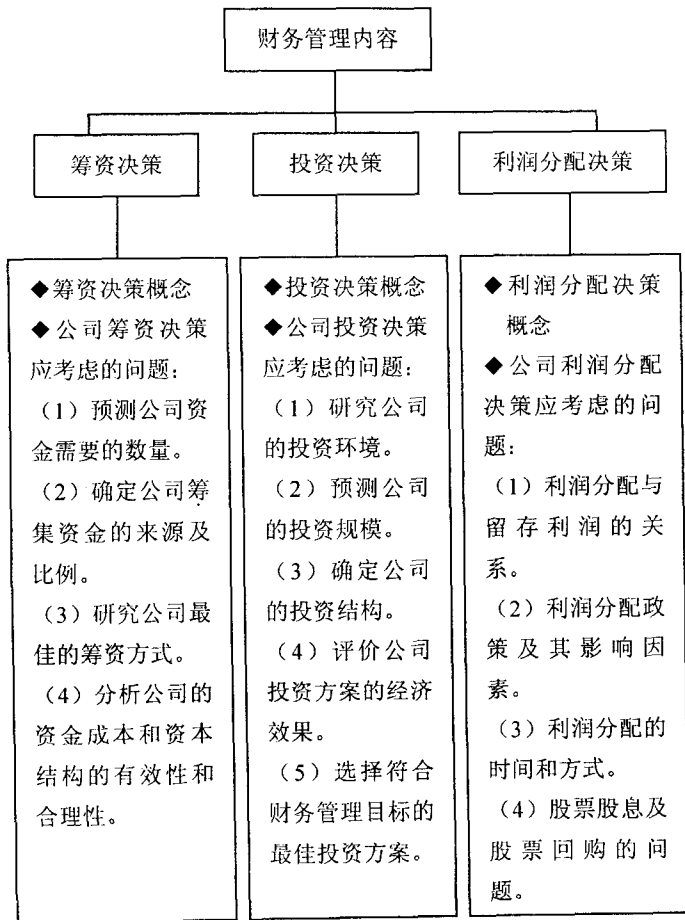
四、财务管理的目标

财务管理目标就是物业管理公司进行财务管理所要达到的目标，是评价财务管理活动是否合理的标准。制定财务管理目标是物业管理公司财务管理成功的前提。财务管理目标有以下类型：

财务管理目标	含 义	缺 陷
◆ 利润最大化	利润最大化是指公司的利润额在尽可能短的时间内达到最大。	未考虑资金时间价值； 忽略承担的风险因素； 倾向短期利益最大化； 管理层缺乏动力； 约束公司开发合作项目； 该目标含义不清。
◆ 利益满足	利益满足是指公司使股东和管理层的各自利益均得到满足。	概念模糊不清； 竞争能力丧失； 矛盾无法解决； 危机仍然存在。
◆ 管理层报酬最大化	管理层报酬最大化是指公司管理层的福利和利益的最大化。	未强调利润等目标最大； 管理层会作出错误决策。
◆ 股东财富最大化	股东财富最大化是指公司在考虑资金时间价值和投资风险价值的基础上合理经营，采用最优的财务管理政策，不断增加公司的财富，使公司的价值达到最大化。	缺乏信心； 误导评价。
◆ 社会职责	社会职责是指公司目标和社会目标相一致。	效率低、价格高； 竞争能力下降。

五、财务管理的内容

财务管理内容是指财务管理具体从事哪些方面的工作。一般来说,财务管理是有关公司资金的筹集、投放、使用和分配等方面的管理工作。物业管理公司要实现股东财富最大化的财务管理目标,至少要做好筹资决策、投资决策和利润分配决策,这是财务管理的三项基本内容。



【各类题型练习】

一、单项选择

1. 1897 年美国财务管理专家 () 出版了世界上第一本财务管理论著《财务管理》，这标志着财务管理的正式产生。
A 米德 B 戴维 C 迪安 D 格林
2. 财务管理的最基本内容是 ()
A 筹资决策 B 投资决策 C 利润分配决策 D 长期决策
3. 财务管理的首要职能是 ()
A 领导 B 组织 C 控制 D 规划
4. 现代公司最合理的财务管理目标是 ()
A 利润最大 B 利益满足 C 股东财富最大 D 社会职责
5. 利益的满足是指公司使 () 的各自利益均得到满足。
A 股东和债权人 B 股东和管理者
C 管理层和债权人 D 财务管理部门与相关利益部门
6. 内部财务管理阶段，财务管理研究的重点是 ()
A 筹集资金 B 合理安排资本结构
C 企业价值评估 D 资金运用
7. 公司内外部财务管理环境的关系是 ()
A 两者孤立存在 B 内部财务管理环境起决定性作用
C 两者互不制约 D 外部财务管理环境起决定性作用
8. 保证完成财务管理目标的最终手段是 ()
A 控制职能 B 领导职能 C 组织职能 D 规划职能
9. 下列属于公司内部财务管理环境的有 ()
A 资源环境 B 经济体制 C 技术环境 D 财务管理能力
10. 下列属于经济环境的有 ()
A 资源环境 B 技术环境 C 经营管理 D 企业文化

二、多项选择

1. 公司内部财务管理环境包括 ()
A 企业文化 B 经营管理 C 组织机构

- D 技术环境 E 企业形态
2. 财务管理职能包括 ()
- A 控制 B 监督 C 组织 D 规划 E 领导
3. 现代财务管理的发展趋势 ()
- A 内容复杂化 B 手段现代化 C 内容简单化
D 范围国际化 E 形式多样化
4. 利润最大化作为现代财务管理目标不恰当, 因为 ()
- A 考虑了时间价值 B 考虑了风险
C 利润最大化含义不清 D 管理层缺乏动力
E 倾向短期利润最大化
5. 股票市场价格是由 () 决定的
- A 资金时间价值 B 盈利成就 C 风险评估
D 公司文化 E 不可控因素
6. 属于公司外部的经济环境有 ()
- A 资源环境 B 金融环境 C 投资环境
D 市场环境 E 技术环境
7. 公司的总目标有下列几种类型 ()
- A 利润最大化 B 利益满足 C 社会职责
D 股东财富最大化 E 管理层报酬最大化
8. 财务管理发展阶段包括 ()
- A 筹资财务管理阶段 B 内部财务管理阶段
C 国际化财务管理阶段 D 综合财务管理阶段
E 现代化财务管理阶段
9. 企业按其组织形式分为 ()
- A 国有企业 B 个人企业 C 合伙企业
D 公司企业 E 集体企业
10. 公司筹集资金要考虑以下因素 ()
- A 公司资金需要的数量 B 公司筹集资金的来源及比例
C 公司筹资风险 D 公司的筹资成本
E 确定公司的最佳资本结构

三、填空

1. 物业管理公司财务管理的对象是（ ）。
2. 物业管理公司财务管理的首要职能是（ ）。
3. 一般认为财务管理发展经历了（ ）、（ ）和（ ）三个财务管理阶段。
4. 财务管理环境包括（ ）环境和（ ）环境。
5. 财务管理的内容包括（ ）、（ ）和（ ）。
6. 公司在筹集资金时，必须在（ ）与（ ）之间进行权衡，以确定最佳筹资方式。
7. 筹资财务管理阶段的财务工作的重心是（ ）。
8. 内部财务管理阶段的财务工作的重心是（ ）。
9. 综合财务管理阶段的财务工作的重心是（ ）。
10. 公司投资，按时间长短可划分为（ ）和（ ）。

四、判断题

1. 法人必然是会计实体，而会计主体并不一定必然是法人。
2. 企业有比公司更为广泛的含义，是以盈利为目的的法人组织。
3. 内部财务管理阶段的工作重心是有效地筹集资金、合理安排资本结构。
4. 公司外部财务管理环境是一个动态变化且不可控制的因素，因而总是不以公司的意志为转移的。
5. 由于企业的内部财务管理环境是起决定性作用的，因此企业在进行财务决策时，可以不考虑外部财务管理环境。
6. 利益的满足这一目标只是强调适当的成果，能使公司的财务管理部门和市场管理部门的各自利益均得到满足。
7. 由于不可控因素对股票市场价格影响是很大的，因此股票价值最大化不能作为现代公司最合理的财务管理目标。
8. 社会职责目标过分强调公司应承担它给社会所带来的害处，从而导致公司经营管理效率下降。
9. 财务管理的各项内容是相互独立的，它们各自从不同的方面实现着企业的财务管理目标。

10. 物业管理公司与一般企业相同，都要以盈利为目的，所以它与一般企业的财务管理具有共性。

五、名词解释

- 1. 财务管理
- 2. 财务管理职能
- 3. 财务管理环境
- 4. 内部财务管理环境
- 5. 外部财务管理环境
- 6. 股东财富最大化
- 7. 利润分配决策

六、简答题

- 1. 简述财务管理的产生和发展。
- 2. 物业管理公司财务管理的对象是什么？
- 3. 什么是公司财务管理环境？
- 4. 物业管理公司财务管理具有哪些职能？
- 5. 什么是筹资决策？公司筹集资金应考虑哪些问题？
- 6. 什么是投资决策？公司投资决策应考虑哪些问题？

七、论述题

- 1. 为什么将股东财富最大化作为公司最合理的财务管理目标？
- 2. 试述公司内外部财务管理环境的关系。

第二章 物业管理财务的理论基础

【本章要点提示】

一、资金时间价值原理

物业管理公司财务管理的本质是对其资金进行规划和控制，而资金离开了时间因素就无法对其价值进行正确的计算。资金具有时间价值是有条件的，其价值大小由多种因素决定。

