

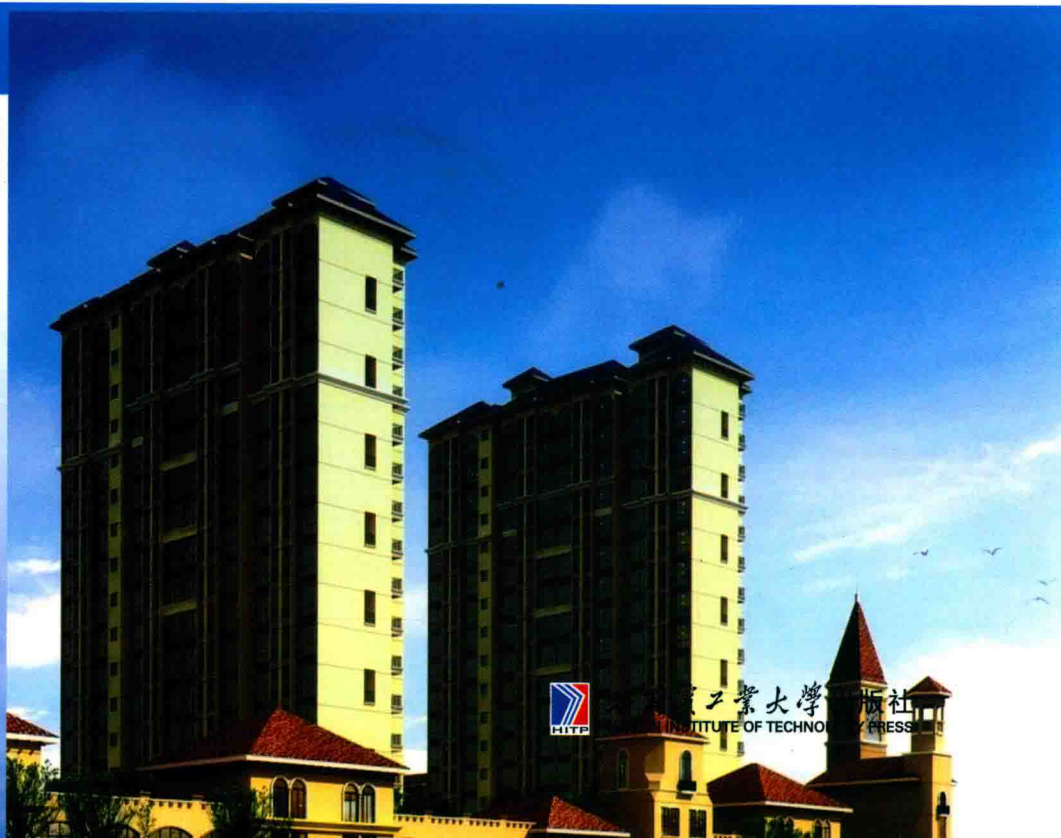


高等院校“十三五”规划教材·经济管理类

物业企业财务管理

WUYE QIYE CAIWU GUANLI

主编 苏雪峰 李佳明



高等院校“十三五”规划教材·经济管理类

物业企业 财务管理

主 编 苏雪峰 李佳明
副主编 姚树莲 纪莉莉

哈尔滨工业大学出版社

2016年3月

内 容 简 介

本书以现代企业财务管理理论与《物业管理企业财务管理规定》为依据,结合最新的物业管理政策法规,系统地介绍了物业企业财务管理的相关理论和实践操作方法。主要内容包括物业企业财务管理概论;货币时间价值与风险分析;物业企业筹资管理;资金成本与资本结构;物业企业投资管理;物业企业营运资金管理;物业企业财务预算;物业企业利润管理;物业企业财务分析。

本书可以作为物业管理专业本科生教材,也可以作为其他专业财务管理方面的参考教材,还可以作为物业管理行业从业人员的学习参考读物。此外,还可以供关心物业服务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

物业企业财务管理/苏雪峰,李佳明主编. —哈尔滨:哈尔滨工业大学出版社,2016.6

ISBN 978-7-5603-6083-6

I. ①物… II. ①苏…②李… III. ①物业管理企业-财务管理-教材 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 135222 号

策划编辑 杨秀华

责任编辑 苗金英

封面设计 刘长友

出版发行 哈尔滨工业大学出版社

社 址 哈尔滨市南岗区复华四道街 10 号 邮编 150006

传 真 0451-86414749

网 址 <http://hitpress.hit.edu.cn>

印 刷 哈尔滨工业大学印刷厂

开 本 787mm×1092mm 1/16 印张 13 字数 315 千字

版 次 2016 年 6 月第 1 版 2016 年 6 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5603-6083-6

定 价 32.00 元

(如因印装质量问题影响阅读,我社负责调换)

前 言

我国“十三五”规划纲要草案提出:“要加快推动服务业优质高效发展。开展加快发展现代服务业行动,扩大服务业对外开放,优化服务业发展环境,推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸,生活性服务业向精细和高品质转变。”物业管理作为我国改革开放之后的一个新兴服务行业,是近20年来随着我国市场经济的发展迅速成长起来的,是与民众接触最多的服务行业,其行业和企业的发展关乎老百姓的日常基本生活。我国绝大多数物业服务企业规模偏小,但却“五脏俱全”,其内部职能部门缺一不可。财务管理作为企业的经济命脉,在物业企业的管理中也占有极其重要的地位。现在,越来越多的像物业服务企业这样的小型企业已经意识到“小公司理财”的迫切性。为适应不断发展的物业管理行业的需要,业界不断地引用国内外现代企业财务管理技术,用它来评价企业的经营风险与财务风险以及相关收益,同时,他们应用财务管理理念指导企业管理,使企业在保证生存的前提下求发展,在发展的过程中求获利。

财务管理课程是管理类学科课程体系的一个重要组成部分。以往的大专院校教材中存在着重理论、轻实践等不足之处,尤其对于像物业管理这样的非财务类专业学生学习起来会觉得实用性不够。为此,编者根据我国大专院校物业管理本科专业的培养方案、教学目标及物业企业财务管理课程的基本要求编写了本书。本书坚持理论“够用”、实践“适用”的原则,力求突出物业管理专业教育的特点,注重职业技能和能力的培养,具有较强的针对性。

本书可以作为物业管理专业本科生教材,也可以作为其他专业财务管理方面的参考教材,还可以作为物业管理行业从业人员的学习参考读物。此外,还可以供关心物业服务公司经营的广大业主等社会公众阅读。

本书由苏雪峰拟定大纲,并完成最后的统稿与定稿工作。各章具体的编写分工为:第1章、第2章、第5章由苏雪峰编写;第3章由李俊编写;第4章、第7章由李佳明编写;第6章由纪莉莉编写;第8章由杨欣艳编写;第9章由姚树莲编写。

本书在编写过程中参考了相关的书籍和资料,借此向所有参考文献的作者表示感谢。由于编者水平有限,书中难免有疏漏和不足之处,恳请广大读者批评指正!

编 者

2016年3月

目 录

第1章 物业企业财务管理概论	1
1.1 物业企业财务管理概述	1
1.2 物业企业财务管理环境	4
1.3 物业企业财务管理目标	11
本章小结	14
课后习题	14
第2章 货币时间价值与风险分析	16
2.1 货币时间价值	16
2.2 价值风险分析	27
本章小结	33
课后习题	33
第3章 物业企业筹资管理	36
3.1 物业企业筹资概述	36
3.2 资金筹集渠道	42
本章小结	50
课后习题	50
第4章 资金成本与资本结构	51
4.1 资金成本	51
4.2 杠杆分析	58
4.3 资本结构	64
本章小结	71
课后习题	71
第5章 物业企业投资管理	74
5.1 物业企业投资种类	74
5.2 物业企业项目投资	77
5.3 物业企业其他投资	97
本章小结	99
课后习题	99
第6章 物业企业营运资金管理	102
6.1 营运资金概述	102
6.2 现金管理	103
6.3 应收账款管理	110

6.4 存货管理	115
6.5 维修资金管理	120
本章小结	121
课后习题	121
第7章 物业企业财务预算	123
7.1 财务预算的含义与体系	123
7.2 财务预算的编制	130
本章小结	149
课后习题	149
第8章 物业企业利润管理	152
8.1 物业企业利润的形成	152
8.2 物业企业利润的分配	154
本章小结	161
课后习题	161
第9章 物业企业财务分析	162
9.1 财务分析概述	162
9.2 财务分析方法	165
9.3 财务指标分析	168
9.4 财务综合分析	178
本章小结	180
课后习题	180
课后习题参考答案	182
附录	194
参考文献	202

第1章 物业企业财务管理概论

【学习目标】

通过本章的学习,要求认识物业企业财务管理基本内容及其重要的财务关系,了解物业企业财务管理的相关环境,掌握物业企业财务管理的目标。

【本章导读】

随着全球经济一体化,我国已经成为世界第二大经济体,世界 500 强中出现了越来越多的中国企业,大型企业在国民经济中占有举足轻重的地位,然而数量众多的中小型企业却是我国经济发展的真正原动力。中小企业在经营发展过程中充满了各种风险与不确定性,很多企业并没有等到“开花结果”的那一天就纷纷“陨落”了。现实中,那些风险意识强,保持资产、资本结构合理,保持较高资本流动性的,尤其是有着优秀管理团队和团结上进的员工群的企业,非但没有被风险和困难打倒,反而化风险为发展良机,不断进取,壮大了自己。而这一切很大一部分都得益于他们平日管理的财务活动与财务关系,他们通过科学合理的财务管理方法保障并发展了企业。

1.1 物业企业财务管理概述

1.1.1 物业企业的特点

物业企业是近年来新兴的企业,与传统的制造企业和商品流通企业在经营上有很大的差别。物业管理是指物业管理经营者受物业所有人的委托,依照国家有关法律规范,按照合同或契约行使管理权,运用现代管理科学和先进的维修养护技术,以经济手段对物业实施多功能、全方位的统一管理,并为物业所有人和使用人提供高效、周到的服务,使物业发挥最大的使用价值和经济价值。从事物业管理的单位或组织就是物业企业。

物业管理经营者是指从事物业管理的企业或组织。物业所有者是指房屋所有权人,即业主;物业管理的管理对象是物业;物业管理的服务对象是人,即物业的所有权人和使用人。物业管理是集管理、经营、服务于一体的有偿经济活动。

物业管理按产业性质属于第三产业的服务性行业,其基本出发点是根据社会生产力发展水平和人们对生活需求的变化,根据人文科学及构建和谐社会的要 求,运用现代管理科学、环境生态科学等学科衍生出的先进的维修养护技术,运用经济手段管理房产物业,为业主、住户提供所需的全方位、多层次的管理服务。同时,物业企业运用物业独特的造型设计和整体规划,向居民展示物业的历史和本地区的文化、习俗。物业管理是集科学性与艺术

性、实物管理与非实物管理为一体的特殊性质的服务。

在市场经济条件下,物业管理实行有偿服务,这也是物业企业生存的基本条件。这一经济性质为物业收费提供了依据,为维修、养护物业,延长物业使用寿命提供了经济保证。物业企业通过提供良好的服务以求提高业主物业投资的经济效益和社会效益。同时,物业管理工作又是一项具有较强生态效益和社会效益的服务。

1.1.2 物业企业的财务活动

企业生产经营过程是实物商品运动和资金运动统一的过程。企业生产经营过程一方面表现为实物商品或服务提供的运动过程;另一方面表现为其价值的运动过程,即表现为资金运动过程。资金运动以资金循环的形式存在,表现为一个周而复始的周转过程。它以价值形式综合地反映着企业的生产经营过程。企业的资金运动,构成企业生产经营的一个独立方面,具有自己的运动规律,这就是企业的财务活动。

企业的资金运动,从表面上看是钱和物的增减变动,其实,钱和物的增减变动都离不开人与人之间的经济利益关系。企业财务是指企业在生产经营过程中客观存在的资金运动及其体现的经济利益关系。

财务活动是指资金的筹集、投放、使用、收回与分配等一系列行为,从整体上看包括以下4个方面:

1. 筹资活动

物业企业为了提供物业服务,必须占有或支配一定量的资金,无论是设立物业企业还是进行企业扩张,物业企业都需要从各种渠道以各种方式筹集资金,这是资金运动的起点。筹资是指物业企业为了满足投资、用资的需要筹措和集中所需资金的过程。

物业企业筹资可以有两种不同性质的资金来源:一是物业企业权益资金。目前我国大多数物业企业主要以吸收投资者直接投资和留存收益转增资本方式取得权益资金。少数规模较大的物业企业还可以通过发行股票来取得权益资金,虽然这种方式还不普遍,但却是今后物业企业最有前途也将是最主要的权益资金来源。二是债务资金。目前我国大多数物业企业可以通过向银行借款、利用商业信用等方式取得资金。达到国家规定要求的物业企业还可以发行债券筹措资金。筹资既表现为取得资金,也包括资金退出企业,如偿还借款、支付利息、支付股利及支付其他各种筹资费用。

2. 投资活动

物业企业取得资金后,必须将资金投入使用,以谋求最大的经济效益,否则就无法实现筹资的目的。从一般企业投资来讲,投资可以分为广义和狭义两种。广义的投资是指企业将筹集到的资金投入使用的过程,既包括企业内部使用资金过程,如购置流动资产、固定资产、无形资产等,也包括对外投放资金,如购买股票、债券等。狭义的投资仅指对外投放资金。从我国目前情况来看,大多数的物业企业少有或者说没有对外投资,基本上是对内投放使用资金。这里所说的物业企业投资就是指物业企业对内投放资金。它包括对内投资形成的各种资产或收回投资时产生的资金收入。

3. 资金营运活动

物业企业在提供管理、经营、服务过程中,会发生一系列的资金收付。首先,物业企业要从事建筑管理、设备管理、区域内交通管理、消防管理、安全管理、绿化管理及清洁管理等基本管理活动。经营活动,在物业管理中有两种情况:一种是在属于全体业主共有权益的

场所、场地和设备设施范围内,管理开展的出租等经营活动,收益应纳入物业管理费。另一种是在上级公司授权下或在为业主提供特约服务和其他有偿服务的过程中,管理利用自有资金和能力在全体业主权益范围之外开展的其他经营活动。这些活动都消耗人力、物力和财力,表现为工资支出、材料物料消耗等各种费用的发生,是资金消耗过程。同时,在管理、经营和服务中也会有物业管理费收入等各种收入,收回资金。如果物业企业现有资金不足,不能满足物业企业管理经营需要,还要采取短期借款方式来筹措资金。上述活动都会产生物业企业的资金收付,由此引起的财务活动,称为资金营运活动。

4. 分配活动

物业企业通过投资或资金经营可以取得相应的收入,在补偿成本、缴纳税金后,应依据现行的法规及有关制度对剩余收益予以分配。广义的分配是指对营业收入的分配,在一定会计期间取得的营业收入,首先要弥补经营管理消耗,缴纳流转税、所得税,其余成为企业净利润,净利润要提取公积金和改善职工福利,分别用于扩大积累、弥补亏损和改善职工集体福利设施,其余利润作为投资者的收益分配,可分给投资者,也可暂时留存企业或作为投资者的追加投资。狭义的分配是指对企业的净利润的分配,是广义分配所述的后一部分内容。

分配的进行,资金或是退出或是留存企业,都必然影响企业的资金运动,不仅影响物业企业的资金规模,还影响物业企业的资本结构。

以上四个方面,相互联系,相互依存,不可分割,既有联系又有区别,构成了物业企业完整的财务活动,也是物业企业财务管理的基本内容。

1.1.3 物业企业的财务关系

物业企业财务关系是指物业企业在财务活动过程中,与有关各方所发生的经济利益关系,概括起来包括以下几个方面:

1. 与业主的关系

业主是指拥有物业所有权的房地产开发企业和购房人及与购房人长期共同居住的自然人,即房屋的所有权人和使用权人。业主大会由同一物业管理区域内的全体业主组成,是全体业主集体行使权利和维护全体业主合法权益的组织。业主人数较多时,可以按比例推选业主代表,组成业主代表大会。

物业企业与业主的关系有两个层面:一是从法律关系来看,业主委员会与物业企业是委托者与受托者的关系,是聘用与受聘的关系。二者是平等的,业主委员会有决定委托或不委托、聘用或不聘用某一物业企业的权利;物业企业也有接受或不接受委托、受聘或拒绝受聘的权利。二者无隶属关系,也不存在管理与被管理的关系。二是从经济关系来看,物业企业提供物业管理服务是有偿的,在提供一定的物业管理服务的同时,应获得相应的报酬。同样,业主在享受服务时,也应付出相应的费用。物业企业与业主方面的这种经济关系是通过物业管理委托合同确认和保证的。合同签订后,双方分别承担不同的权利和义务。物业企业应按合同的规定和要求,提供相应的物业管理服务,为业主委员会及广大业主负责,并接受他们的监督;同时,业主委员会及广大业主也应协助物业企业开展工作,并及时缴纳物业管理合同中写明的各项费用。在经济关系上,双方也是平等的。

2. 与政府的关系

政府作为社会管理者,担负着维护社会正常秩序,组织和管理社会活动的任务,行使政府职能。物业企业的各项活动必须以遵守政府有关法律法规为前提,接受政府有关部门的业务指导和监督,不能替代政府有关部门,如公安、城管、综合治理等的执法工作。物业企业只能在签订的物业管理合同赋予的权限范围内从事各项工作。例如,物业企业应该做的是防范工作,如防火、防盗,而不能去侦破案件或抓捕犯罪嫌疑人。同时,物业企业作为独立法人,具体的经营实体,应该依法办理工商登记,及时缴纳各项应纳税款,体现一种强制的、无偿的分配关系。

3. 与债权人和债务人的关系

物业服务公司与债权人和债务人的关系是指物业企业向债权人借入资金,或物业企业向债务人借出资金,按借款合同的规定按时支付或收取利息和归还或收回本金所形成的经济关系。物业企业与债权人的财务关系在性质上属于债务债权关系,物业企业与债务人的财务关系在性质上属于债权债务关系。

4. 与投资人的关系

物业服务公司与投资人的关系是指物业企业的投资人向物业企业投入资金,物业企业向其投资人支付投资报酬所形成的经济关系。实质上是所有权与经营权的关系,是所有与被所有、委托经营与受托经营的关系。

5. 与职工的关系

物业服务公司与职工的关系是指物业企业向职工支付劳动报酬过程中所形成的经济关系。职工是物业企业的劳动者,是各项管理和服务的脑力和体力提供者。物业企业根据劳动者的劳动情况,用其收入向职工支付工资、津贴、奖金和福利等,体现着职工个人和企业劳动成果上的分配关系。

6. 与社会公众的关系

物业企业除以上关系之外,还将与城市供水、排水、供电、通信、供暖、燃气、环保、环卫、防洪等公共部门,以及文化、新闻媒体,社区街道,物业管区的邻里单位及个人发生关系。这些部门直接或间接地影响着物业服务质量。物业企业与这些社会公众之间是一种相互协调的关系,这种相互协调的关系也是共建和谐社会必不可少的关系。

1.2 物业企业财务管理环境

1.2.1 财务管理的环境

财务管理环境又称理财环境,是指对企业财务活动和财务管理产生影响的企业内外各种条件的统称。

企业财务活动在很大程度上受理财环境制约,如人才、技术、信息、物流、市场、物价、金融、税收等因素,对企业财务活动都有重大的影响。只有在理财环境的各种因素作用下实现财务活动的协调平衡,企业才能生存和发展。对企业财务管理影响比较大的有经济环境、法律环境和金融环境,其中影响最大的是金融环境。

1.2.2 经济环境

影响财务管理的经济环境因素主要有经济发展周期、经济发展水平和经济政策等。

1. 经济发展周期

市场经济条件下,经济发展与运行带有一定的波动性,一般经历复苏、繁荣、衰退和萧条几个阶段的循环,这种循环称为经济周期。在经济周期不同的阶段,企业的财务活动会受到不同的影响,因此,企业也需要相应采用不同的财务管理策略,克服其不同阶段的不利影响,顺应其不同阶段的客观要求,以实现财务管理的目标。财务管理专家们曾探讨了经济周期中的经营理财策略。现择其要点归纳见表 1.1。

表 1.1 经济周期中的经营理财策略

复苏	繁荣	衰退	萧条
1. 增加厂房设备	1. 扩充厂房设备	1. 停止扩张	1. 建立投资标准
2. 实行长期租赁	2. 继续建立存货	2. 出售多余设备	2. 保持市场份额
3. 建立存货	3. 提高产品价格	3. 停产不利产品	3. 压缩管理费用
4. 开发新产品	4. 开展营销规划	4. 停止长期采购	4. 放弃次要利益
5. 增加劳动力	5. 增加劳动力	5. 削减存货	5. 削减存货
		6. 停止扩招雇员	6. 裁减雇员

我国的经济发展与运行也呈现出其特有的周期特征,带有一定的经济波动。过去曾经历过若干次从投资膨胀、生产高涨到控制投资、紧缩银根再到正常发展的过程,从而促进了经济的持续发展。企业的筹资、投资和资产运营等理财活动都要受这种经济波动的影响,比如在通货紧缩时期,社会资金十分短缺,利率上涨,会使企业的筹资非常困难,甚至影响到企业的正常生产经营活动。相应的,企业的投资方向会因为市场利率的上涨而转向对本币存款或贷款。此外,由于国际经济交流与合作的发展,特别是我国加入 WTO 之后,西方的经济周期影响也不同程度地波及我国。因此,企业财务人员必须认识到经济周期的影响,掌握在经济发展波动中的理财本领。

2. 经济发展水平

改革开放以来,我国的国民生产总值高速增长,各项建设方兴未艾。这不仅给企业扩大规模、调整方向、打开市场,以及拓宽财务活动的领域带来了机遇,同时,由于高速发展中的资金短缺将长期存在,又给企业财务管理带来严峻的挑战。因此,企业财务管理工作必须积极探索与经济发展水平相适应的财务管理模式。

3. 经济政策

我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制,以进一步解放和发展生产力。在这个总目标的指导下,我国已经并正在进行财税体制、金融体制、外汇体制、外贸体制、计划体制、价格体制、投资体制、社会保障制度等项改革。所有这些改革措施,深刻地影响着我国的经济生活,也深刻地影响着我国企业的发展和财务活动的运行。如金融政策中货币的发行量、信贷规模都能影响企业投资的资金来源和预期收益,财税政策会影响企业的资本结构和投资项目的选择等,价格政策能影响资金的投向和投资的回收期及预期收益等。可见,经济政策对企业财务的影响是非常大的。这就要求企业财务人员必须把握经济政策,更好地为企业的经营理财活动服务。

1.2.3 法律环境

市场经济的重要特征就在于它是以法律规范和市场规则为依托的经济制度。法律为企业经营活动规定了活动空间,也为企业在相应空间内自由经营提供了法律上的保护。影响财务管理的主要法律环境因素有企业组织形式的法律规定和税收法律规定等。对物业企业财务管理影响较大的主要是物业相关法规。

为了规范物业管理活动,维护业主和物业企业的合法权益,改善人民群众的生活和工作环境,我国于2003年5月28日在国务院第九次常务会议上通过并颁布了《物业管理条例》,自2003年9月1日起正式施行,这标志着我国的物业管理进入了法制化、规范化发展的新时期;同时,《物业管理条例》由国务院于2007年和2015年进行了两次修订。

1. 业主大会和业主委员会之间的权利、义务和职责

《物业管理条例》明确了业主大会、业主委员会的权利和义务,规范了业主大会决策程序,给业主委员会定位并明确其职责,约束了业主大会、业主委员会的活动,确定了业主大会与业主委员会之间的关系,从而建立了业主决策机构和执行机构分离的管理模式。维护了大多数业主的合法权益,促进了物业管理活动的健康发展。

2. 规范了物业管理收费

《物业管理条例》从满足不同类型的服务需求出发,完善物业管理服务标准,引导物业企业不断提高服务质量,遵循管理服务收费的定价原则、定价方式和价格构成,根据物业管理服务内容、服务质量,制定住宅的收费指导价,从而方便了消费者根据自己的消费水平选择确定相应的物业管理服务,保障了物业企业的正常活动,维护了全体业主的合法权益。

3. 规范了前期物业管理,明确建、管责任

为了加强开发建设与物业管理的衔接,加强对建设单位的监督。《物业管理条例》规定,建设单位要在物业管理区域内配置必要的物业管理用房;国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招标的方式选聘具有相应资质的物业企业;与物业企业做好物业承接验收工作并及时移交有关资料;建设单位应当与物业企业签订前期物业服务合同;商品房销售合同中应当包含前期物业服务合同约定的内容;业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权,建设单位不得处置;建设单位应当在保修期限和保修范围内承担物业的保修责任。同时对于违反上述《物业管理条例》规定的行为制定了一系列处罚措施,包括责令限期改正、通报、警告、没收违法所得、罚款等,从而将物业管理的委托制改为聘任制,打破了谁开发、谁管理的垄断局面,明确了开发建设单位、物业企业的责、权、利,减少物业管理矛盾和纠纷,促进了公开、公平、公正市场竞争机制的形成。

4. 施行了职业资格管理,提高从业人员素质

当前,我国物业管理行业尚处在起步阶段,物业管理从业人员素质亟待提高。物业企业是一种以较少资本来管理庞大资产的企业,这一特殊性决定了物业管理从业人员只有具备扎实的物业管理知识和良好的实践经验,具备较强的经营能力,才能保证物业的正常使用并使物业保值、增值,才能降低企业的经营风险并提高企业的自身效益。而且,物业的智能化程度越来越高,这就要求物业管理从业人员及时掌握新技术、新方法。对物业管理从业人员实行职业资格认证制度,既能吸引优秀人才进入物业管理行业,也能给在职人员带来压力,促进他们不断更新知识和提高技能,有利于建设一支懂经营、善管理、精业务、守道

德的专业人员队伍,推动物业管理的技术进步,提高技术含量和服务水平,促进物业管理行业的可持续性发展。

5. 施行了物业企业资质制度,规范物业管理市场

物业企业为业主提供物业服务,是一种以营利为目的的经济组织。《物业管理条例》对物业企业从事物业管理活动的条件做出了严格的限制,要求物业企业不仅要具备法人资格,还要具备相应的资质。《物业管理条例》规定,国家对从事物业管理活动的企业,实行资质管理制度,未取得资质证书从事物业管理的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门没收违法所得,并处5万元以上20万元以下罚款,给业主造成损失的,依法承担赔偿责任,从而规范了企业行为、有效地解决了群众投诉、保证了物业管理的服务质量、净化了物业管理市场,使物业管理行业踏上良性发展的轨道。

6. 明确了物业企业、业主大会与社区关系

居民委员会是居民自我管理、自我教育、自我服务的群众性自治组织。《物业管理条例》规定,在物业管理区域内,业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责,支持居民委员会开展工作,并接受监督。住宅小区的业主大会、业主委员会做出的决定,应当告知相关的居民委员会,并认真听取居民委员会的建议。要努力创建物业管理与社区建设良性互动的新机制,就要求物业企业、社区委员会、业主大会共同努力,只有物业管理与社区建设共进,以物业管理服务推动社区服务发展,才能创造出管理有序、服务完善、环境优美、治安良好、生活便利、人际关系和谐的现代化居住环境。

7. 明确了业主、物业企业与供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位的关系

长久以来,由于供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位的垄断地位,往往把服务与收费无偿地转嫁给了物业企业,造成了由物业企业来代收代缴费用的不合理现象。为了保障业主的合法权益,针对目前物业管理区域内,供水、供电、供气、供热费用由物业企业代收代缴的不合理现象,《物业管理条例》按照市场规律做出了规定:物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业企业接受委托收费的不得向业主收取额外费用。这意味着自来水公司、供电公司、燃气公司、供暖公司跟物业企业是一个平等的企业关系,有效地解决了这一问题,保障了业主的合法权益。

8. 建立住房维修资金制度

住房制度改革前,住房维修养护责任由政府或单位承担,居民仅支付极少的租金。由于回收的租金不能维持房屋的维修,不足部分只能由政府或单位负担。政府和单位背负上了维修费补贴的沉重包袱。同时,维修资金缺乏,大量公房得不到及时保养和修缮,不少住房因年久失修而成为危房,危及住户的居住安全。因此,《物业管理条例》规定:住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主,应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。同时规定,专项维修资金属业主所有,专门用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造,不得挪作他用。对于违反规定的,依法追究直接负责的主管人员和其他相关人员的责任。因此,建立住房维修资金制度有利于物业的保值、增值;有利于维护社会稳定;更有利于物业管理行业的健康发展。

《物业管理条例》的颁布和实施对物业管理行业的健康发展具有非常重要和深远的意义,它依据民法基本原则,不仅明确了物业管理活动中各相关主体之间的权利、义务、职责,平等地保护了物业管理活动当事人各方的合法权益,为物业管理活动提供了坚实的法律依据;同时,贯彻财产所有者主权原则,保障了业主团体和物业使用权人对物业管理的民主权

利,促进了物业管理水平不断提高,为人民创造了整洁、安全、方便、舒适的文明生活环境,维护了物业管理范围内的公共秩序,用法律手段为社会主义的建设事业、市场经济发展和人民生活需求的满足创造了良好条件。

1.2.4 金融环境

企业总是需要资金从事投资和经营活动。而资金的取得,除自有资金外,主要从金融机构和金融市场取得。金融政策的变化必然影响企业的筹资、投资和资金运营活动。所以,金融环境是企业最主要的环境因素。影响财务管理的主要金融环境因素有金融机构、金融工具、金融市场和利率等。

1. 金融机构

社会资金从资金供应者手中转移到资金需求者手中,大多要通过金融机构。金融机构包括银行业金融机构和其他金融机构。

(1) 银行业金融机构

银行业金融机构是指经营存款、放款、汇兑、储蓄等金融业务,承担信用中介的金融机构。银行的主要职能是充当信用中介、充当企业之间的支付中介、提供信用工具、充当投资手段和充当国民经济的宏观调控手段。我国银行主要包括各种商业银行和政策性银行。商业银行,包括国有商业银行(如中国工商银行、中国农业银行、中国银行和中国建设银行)和其他商业银行(如交通银行、广东发展银行、招商银行、光大银行等);政策性银行主要包括中国进出口银行、国家开发银行等。

(2) 其他金融机构

其他金融机构包括金融资产管理公司、信托投资公司、财务公司和金融租赁公司等。

2. 金融工具

金融工具是在信用活动中产生的、能够证明债权债务关系并据以进行货币资金交易的合法凭证,它对于债权债务双方所应承担的义务与享有的权利均具有法律效力。金融工具一般具有期限性、流动性、风险性和收益性4个基本特征。

①期限性是指金融工具一般规定了偿还期,也就是规定债务人必须全部归还本金之前所经历的时间。

②流动性是指金融工具在必要时迅速转变为现金而不致遭受损失的能力。

③风险性是指购买金融工具的本金和预定收益遭受损失的可能性,一般包括信用风险和市场风险两个方面。

④收益性是指持有金融工具所能够带来的一定收益。

金融工具按期限不同可分为货币市场工具和资本市场工具,前者主要有商业票据、国库券(国债)、可转让大额定期存单、回购协议等,后者主要是股票和债券。

3. 金融市场

(1) 金融市场的意义、功能与要素

金融市场是指资金供应者和资金需求者双方通过金融工具进行交易的场所。金融市场可以有形的市场,如银行、证券交易所等;也可以是无形的市场,如利用计算机、电话等设施通过经纪人进行资金融通活动。

金融市场的主要功能有以下5项:

①转化储蓄为投资。

②改善社会经济福利。

③提供多种金融工具并加速流动,使中短期资金凝结为长期资金。

④提高金融体系竞争性和效率。

⑤引导资金流向。

金融市场的要素主要有以下4种:

①市场主体,即参与金融市场交易活动而形成买卖双方的各经济单位。

②金融工具,即借以进行金融交易的工具,一般包括债权债务凭证和所有权凭证。

③交易价格,反映的是在一定时期内转让货币资金使用权的报酬。

④组织方式,即金融市场交易采用的方式。

从企业财务管理角度来看,金融市场作为资金融通的场所,是企业向社会筹集资金必不可少的条件。财务管理人员必须熟悉金融市场的各种类型和管理规则,有效地利用金融市场来组织资金的筹措和进行资本投资等活动。

(2) 金融市场的种类

金融市场按组织方式的不同可划分为两部分:一是有组织的、集中的场内交易市场,即证券交易所,它是证券市场的主体和核心;二是非组织化的、分散的场外交易市场,它是证券交易所的必要补充。本书主要针对第一部分进行介绍。

第一,按期限划分为短期金融市场和长期金融市场。

短期金融市场又称货币市场,是指以期限在1年以内(含1年)的金融工具为媒介,进行短期资金融通的市场。其主要特点如下:

①交易期限短。

②交易的目的是满足短期资金周转的需要。

③所交易的金融工具具有较强的货币性。

长期金融市场是指以期限在1年以上的金融工具为媒介,进行长期性资金交易活动的市场,又称资本市场。其主要特点如下:

①交易的主要目的是满足长期投资性资金的供求需要。

②收益较高而流动性较差。

③资金借贷量大。

④价格变动幅度大。

第二,按证券交易的方式和次数分为初级市场和次级市场。

初级市场,也称一级市场或发行市场,是指发行新证券的市场,这类市场使得首次证券资本交易成为可能。

次级市场,也称二级市场或流通市场,是指现有金融资产的交易场所。初级市场可以理解“新货市场”,次级市场可以理解“旧货市场”。

第三,按金融工具的属性分为基础性金融市场和金融衍生品市场。

基础性金融市场是指以基础性金融产品为交易对象的金融市场,如商业票据、企业债券、企业股票的交易市场。

金融衍生品市场是指以金融衍生产品为交易对象的金融市场。所谓金融衍生产品,是一种金融合约,其价值取决于一种或多种基础资产或指数,合约的基本种类包括远期、期货、掉期(互换)、期权,以及具有远期、期货、掉期(互换)和期权中一种或多种特征的结构化金融工具。

除上述分类外,金融市场还可以按交割方式分为现货市场、期货市场和期权市场,按交易对象分为票据市场、证券市场、衍生工具市场、外汇市场、黄金市场等,按交易双方在地理上的距离划分为地方性的、全国性的、区域性的和国际性的金融市场。

4. 利率

利率也称利息率,是利息占本金的百分比指标。从资金的借贷关系看,利率是一定期运用资金资源的交易价格。资金作为一种特殊商品,以利率为价格标准的融通,实质上是资源通过利率实行的再分配,因此利率在资金分配及企业财务决策中起着重要作用。

(1) 利率的类型

利率可按照以下不同的标准进行分类:

①按利率之间的变动关系,分为基准利率和套算利率。

基准利率又称基本利率,是指在多种利率并存的条件下起决定作用的利率。所谓起决定作用,是指这种利率变动,其他利率也相应变动。因此,了解基准利率水平的变化趋势,就可以了解全部利率的变化趋势。基准利率在西方通常是中央银行的再贴现率,在我国是中国人民银行对商业银行贷款的利率。

套算利率是指在基准利率确定后,各金融机构根据基准利率和借贷款项的特点而换算出的利率。例如,某金融机构规定,贷款 AAA 级、AA 级、A 级企业的利率,应分别在基准利率基础上加 0.5%、1%、1.5%,加总计算所得的利率便是套算利率。

②按利率与市场资金供求情况的关系,分为固定利率和浮动利率。

固定利率是指在借贷期内固定不变的利率。受通货膨胀的影响,实行固定利率会使债权人利益受到损害。

浮动利率是指在借贷期内可以调整的利率。在通货膨胀条件下,采用浮动利率,可以使债权人减少损失。

③按利率形成机制不同,分为市场利率和法定利率。

市场利率是指根据资金市场上的供求关系,随着市场而自由变动的利率。

法定利率是指由政府金融管理部门或者中央银行确定的利率。

(2) 利率的一般计算公式

正如任何商品的价格均由供应和需求两方面来决定一样,资金这种特殊商品的价格——利率,也主要由供给与需求来决定。但除这两个因素外,经济周期、通货膨胀、国际经济政治关系、国家利率管制程度、国家货币政策和财政政策等,对利率的变动均有不同程度的影响。因此,资金的利率通常由 3 部分组成:

①纯利率。

②通货膨胀补偿率(或称通货膨胀贴水)。

③风险收益率。

利率的一般计算公式为

$$\text{利率} = \text{纯利率} + \text{通货膨胀补偿率} + \text{风险收益率}$$

纯利率是指没有风险和通货膨胀情况下的均衡点利率,它永远大于零,又小于货币资金的时间价值。

通货膨胀补偿率是指由于持续的通货膨胀会不断降低货币的实际购买力,为补偿其购买力损失而要求提高的利率。

风险收益率包括违约风险收益率、流动性风险收益率和期限风险收益率。其中,违约

风险收益率是指为了弥补因债务人无法按时还本付息而带来的风险,由债权人要求提高的利率;流动性风险收益率是指为了弥补因债务人资产流动不好而带来的风险,由债权人要求提高的利率;期限风险收益率是指为了弥补因偿债期长而带来的风险,由债权人要求提高的利率。

1.3 物业企业财务管理目标

财务管理目标是在特定的理财环境中,通过组织财务活动,处理财务关系所要达到的目的。从根本上说,财务目标取决于企业生存目的或企业目标,取决于特定的社会经济模式。企业财务目标具有体制性特征,整个社会经济体制、经济模式和企业所采用的组织制度,在很大程度上决定企业财务目标的取向。根据现代企业财务管理理论和实践,最具代表性的财务管理目标主要有以下几种观点。

1.3.1 利润最大化

假定在企业的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,其主要原因如下:

①人类从事生产经营活动的目的是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。

②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。

③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,以利润最大化为理财目标是有一定道理的。

1.3.2 资本利润率最大化或每股收益最大化

资本利润率是利润额与资本额的比率。每股收益是利润额与普通股股数的比值。这里利润额是净利润。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)的比值。这个目标的优点是把企业实现的利润额同投入的资本或股本数进行比较,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进行比较,揭示其盈利水平的差异。

1.3.3 企业价值最大化

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。企业价值不是账面资产的总价值,而是企业全部财产的市场价值,它反映了企业潜在或预期获利能力。投资者在评价企业价值时,是以投资者预期投资时间为起点的,并将未来收入按预期投资时间的同一口径进行折现,未来收入的多少按可能实现的概率进行计算。可见,这种计算方法考虑了货币资金的时间价值和风险问题。企业所获取收益越多,