

最新 房地产经济管理丛书

物业企业财务管理

佟国顺 周军 编著

Wuye Qiye Caiwu Guanli



东北财经大学出版社

最新房地产经济管理丛书

物业企业财务管理

佟国顺 周 军 编著

东北财经大学出版社

最新房地产经济管理丛书

物业企业财务管理

佟国顺 周军 编著

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

网 址:<http://www.dufep.com>

读者信箱:reader@dufep.com

沈阳市政二公司印刷厂印刷 东北财经大学出版社发行

开本:850×1168 毫米 1/32 字数:242 千字 印张:9 5/8

印数:1-6 000 册

1999 年 3 月第 1 版

1999 年 3 月第 1 次印刷

责任编辑:谭焕忠

责任校对:毛 杰

封面设计:冀贵收

版式设计:单振敏

定价:14.00 元

ISBN 7-81044-517-0/F·1198

前 言

随着住房体制改革的深化和物业管理社会化、专业化的发展,物业管理这一具有独特经营特点的企业应运而生,并在近几年来获得很大发展。然而,由于种种原因,物业管理企业的财务管理比较混乱,已不能适应企业进一步发展的要求。

本书正是为适应物业管理行业不断发展的需要,以《企业财务通则》、《施工、房地产开发企业财务制度》和《物业管理企业财务管理规定》为依据,结合物业管理企业的特点和管理要求,对物业管理企业财务管理的有关理论和实务操作进行了分析论述。

该书具有较强的系统性、易理

解性和可操作性,既可以作为各级物业管理部门、广大物业管理企业财会人员业务学习和举办学习班的教材,也可作为院校相关专业本科及专科学生学习物业管理企业财务管理课程的教学用书。

在编写过程中,我们参阅了许多已出版的著作,这里恕不一一致谢。

由于我们水平有限,加上时间紧迫,书中难免会出现缺点和错误,我们诚恳希望读者给予批评指正,以便进一步修改和提高。

最后,我们还要特别感谢梁立强教授在百忙之中,抽出时间审阅了本书初稿,并提出宝贵意见和建议,也感谢对本书顺利出版做出贡献的有关人士。

编 者

1998年8月



目 录

第一章 总 论	1
第一节 物业管理企业财务活动与财务管理	1
第二节 物业管理企业财务管理目标和职能	5
第三节 物业管理企业财务管理原则与体制	10
第四节 物业管理企业财务管理环境	16
第五节 财务管理中资金的时间价值	22
第二章 资金筹集管理	32
第一节 筹集资金的意义与要求	32
第二节 资本金制度	34
第三节 企业负债	46
第四节 代管基金	60
第五节 资本成本	63
第三章 流动资产管理	73
第一节 流动资产管理概述	73
第二节 现金管理	77

第三节	应收账款管理	87
第四节	存货管理	96
第四章	固定资产的管理	110
第一节	固定资产管理概述	110
第二节	固定资产折旧	120
第三节	固定资产日常控制与评价	126
第五章	无形资产、递延资产和其他资产的管理	131
第一节	无形资产的管理	131
第二节	递延资产与其他资产的管理	138
第六章	对外投资管理	141
第一节	对外投资概述	141
第二节	债券投资管理	150
第三节	股票投资和其他投资管理	165
第四节	证券投资的风险管理	182
第七章	成本和费用管理	186
第一节	成本、费用概述	186
第二节	营业成本	190
第三节	期间费用	197
第八章	营业收入、利润及利润分配管理	206
第一节	营业收入管理	206
第二节	利润管理	218
第三节	利润分配管理	230
第九章	外汇业务管理	239
第一节	外汇业务的基本概念	239
第二节	外币业务的财务处理	245
第三节	汇兑损益	251

第四节	外汇风险管理	255
第十章	企业清算	262
第一节	企业清算概述	262
第二节	清算机构组成、地位及职权	269
第三节	清算财产的范围、估价与变现	272
第四节	清算损益	277
第五节	债务清偿与剩余财产分配	280
第六节	清算结束	282
附表		285

第一章 总论

第一节 物业管理企业财务活动与财务管理

一、物业管理企业财务活动

物业管理是随我国房地产业的不断发展、社会主义市场经济体制的逐渐完善和适应城市管理体制改革的客观需要,而逐渐新兴起来的一种对房产物业实施社会化、专业化管理的活动。物业管理企业是通过对其房屋建筑物及其附属设施设备实施物业管理,为物业产权人、使用人提供专业化、社会化和物约服务的经济组织。物业管理企业的发展,对促进房产物业的资金循环,推进城市住房体制改革,减轻财政负担,增加财政收入,都将起到积极作用。

物业管理企业财务活动是指物业管理企业在经营过程中的资金运动及其体现的财务关系。

1. 物业管理企业的资金运动

物业管理企业资金运动是指以现金收支为主的企业资金收支活动的总称。企业的经营活动的不断进行,表现为从货币资金开始,经过若干阶段,又回到货币资金形态的运动过程,资金的这个运动过程叫做资金的循环。企业资金周而复始不断重复的循环,叫做资金的周转。资金的循环、周转体现着资金活动的形态变化,起点和终点都是现金,其他资产都是现金在流转中的转化形式。

2. 物业管理企业财务活动内容

物业管理企业财务活动内容主要表现为企业的筹资、投资和利润分配三个方面。

(1) 企业筹资

企业若想经营,首先必须筹集到一定数量的资金,这是资金运动的起点。例如企业发行股票、发行债券、取得借款、赊购、租赁等都属于筹资。企业筹集来的资金一般是货币资金形态,但也可以是实物或无形资产形态。企业筹资活动要解决的问题是如何取得企业所需要的资金,包括筹集资金来源、筹资方式、筹资时间、筹资数量。筹资活动的关键问题是决定各种来源资金在总资金中所占的比例,即确定资本结构,以使筹资风险和筹资成本相匹配。

可供企业选择的筹资方式,可分为权益资金和借入资金两大类。

权益资金是企业所有者投入的资金,不需要归还,筹资风险小,但期望的报酬率高。

借入资金是指债权人提供的资金,需要按期归还,有一定的风险,但要求的报酬率比权益资金低。

所谓资本结构,主要是指权益资金和借入资金的比例关系。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;但负债比例太大也不好,因为企业随时可能因债务陷入财务危机的风险大。确定最佳资本结构,是筹资管理的重要目标。

(2) 企业投资

企业筹资的目的是为了把资金投放于生产经营活动以取得盈利,投资就是以收回资金并取得收益为目的而发生的资金流出。

按投资方向不同可分为对内投资和对外投资。

对内投资是指把资金投资于企业内部用于购置固定资产、无

形资产等的投资。

对外投资是指把资金投资于购买其他企业股票、债券或与其他企业联营等进行的投资。

按投资的对象不同可分为直接投资和间接投资。

直接投资是指把资金投放于生产经营性资产,以便取得利润的投资。

间接投资是指把资金投放于金融性资产,以便获取股利或者利息收入的投资。

按投资期限不同可以分为长期投资和短期投资。

长期投资是指影响所及超过一年的投资,又称资本性投资。有时长期投资是指固定资产投资。

短期投资是指影响所及不超过一年的投资,又称为流动资产投资或营运资产投资。

(3) 利润分配

企业生产经营所取得的营业收入,扣除营业成本和税金后,其余部分为企业的营业利润。营业利润、投资净收益和其他净收入构成企业的利润总额,在缴纳所得税后应按规定的程序分配。首先弥补亏损,其次提取公积金、公益金,最后向所有者分配利润。

上述财务活动的三个方面,是相互联系、相互依存的,从而构成完整的企业财务活动。其实,这三个方面也就是财务管理的基本内容,即企业筹资管理、企业投资管理和企业利润分配管理。

3. 物业管理企业财务关系

财务关系是指企业在组织财务活动中与各有关方面发生的经济关系。物业管理企业的经营活动是整个社会再生产活动的重要组成部分,伴随着经营活动而发生的资金筹集、运用、利润分配等一系列财务活动,必然与企业上下左右各方面有着广泛的联系。企业的财务关系可概括为这几个方面:企业与所有者之间的财务

关系;企业与债权人之间的财务关系;企业与债务人之间的财务关系;企业与国家之间的财务关系;企业内部各部门之间的财务关系;企业与职工之间的财务关系等。

二、物业管理企业财务管理

物业管理企业财务管理是指物业管理企业组织财务活动,协调、处理与各方面财务关系的一项经济管理工作。财务管理的特点有如下几个方面:

1. 财务管理是一项综合性管理工作

财务管理主要是运用价值形式对企业的经营活动实施管理,把企业的一切物质条件、经营过程和经营成果,都科学地进行综合、全面的规划、管理和控制,以达到提高企业经济效益的目的。

2. 财务管理能迅速反映企业生产经营状况

在企业经营管理中,决策是否正确,经营是否得法,产销是否畅顺,费用开支是否合理,都可迅速地在企业财务指标中得到反映。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及其变化情况,以便把各部门的工作都纳入到提高经济效益的轨道。

3. 财务管理与企业各方面具有广泛联系

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,常常伸向企业经营的各个方面。每一个部门都会通过资金的使用与财务部门发生联系。每一个部门都要在合理使用资金、节约使用资金等方面接受财务部门的指导,受到财务制度的约束,以此来保证企业经济效益的提高。

第二节 物业管理企业财务管理目标和职能

一、物业管理企业财务管理目标

物业管理企业财务管理目标是指物业管理企业进行财务管理活动所期望达到的根本目的,是企业财务管理活动的努力方向,是评价企业财务活动是否合理的标准。企业财务管理目标,取决于企业管理目标,并对实现企业管理目标起着重要作用。

1. 财务管理目标的特点

确定合理的财务管理目标,对于搞好财务管理有着重要意义,为此应当充分认识到财务管理目标的如下特征:

(1) 财务管理目标具有相对稳定性

这是指财务管理目标在一定时期内具有相对稳定性。因为各种财务管理目标均是一定政治、经济环境的产物,一旦环境因素发生变化,财务管理目标也随之发生相应的变化。如我国企业的财务管理目标就经历了“产值最大化”、“利润最大化”到“企业价值最大化”或“股东财富最大化”的目标变化过程。在一定时期或特定条件下,当财务管理目标符合财务管理的基本环境和财务管理的本质属性、财务活动的基本规律时,就能保持相对稳定性。

(2) 财务管理目标具有多元性

这是指财务管理目标不是单一的,而是适应多因素变化的综合目标群。现代企业财务管理是一个系统,其目标也是一个多元的有机构成体系。在这个体系中,只有一个主导目标,其他均是辅助目标。主导目标是指在财务管理目标中处于支配地位、起主导作用的目标;而辅助目标则是处于被支配地位,对主导目标实现起配合作用的目标。如企业财务管理在努力实现“财富最大化”这一

主导目标同时,还必须完成履行社会责任,提高企业信誉等辅助目标。

(3)财务管理目标具有层次性

这是指财务管理目标按一定标准可以划分成若干层次。由于财务管理内容可以划分为若干个层次,因此财务管理目标也相应地划分为若干个层次。财务管理内容的层次性和细化,使财务管理目标成为一个由整体目标、分部目标和具体目标三层次构成的层次体系。

整体目标是指整个企业财务管理所要达到的目标。整体目标决定着分部目标和具体目标,决定着整个财务管理过程的发展方向,是企业财务活动的出发点和归宿。

分部目标是指在整体目标的制约下,进行某一部分财务活动所要达到的目标。财务管理的分部目标会随整体目标的变化而变化,但对整体目标的实现有重要作用。

具体目标是指在整体目标和分部目标的制约下,从事某项具体财务活动所要达到的目标。具体目标是财务管理目标层次体系中的基层环节,它是整体目标和分部目标的落脚点,对保证整体目标和分部目标实现有重要意义。

2. 财务管理的整体目标

在不同时期,由于国家经济政策的不同,财务管理的整体目标有不同的表现形式。

(1)产值最大化

在计划经济下,企业的主要任务是完成国家下达的产值目标,企业领导和职工利益均由产值计划指标的完成程度来决定,因此企业必然要把产值最大化作为财务管理的基本目标。但这一目标存在如下缺点:只讲产值,不讲效益;只求数量,不求质量;只抓生产,不抓销售;只重投入,不重挖潜。

(2) 利润最大化

随着我国体制改革的不断深化,企业的经营权限不断扩大,企业的经济利益得到确认,这使企业不得不关心利润。而且在经济体制改革过程中,国家把利润作为考核企业经营情况的首要指标,把企业领导、职工利益与企业实现利润多少联系在一起,这也使利润最大化成为财务管理目标。但这一目标存在以下缺点:没有考虑利润的取得时间;没有考虑到利润与投入资本额的关系;没有考虑获取利润和所承担风险的大小;往往会使企业财务决策带有短期行为的倾向。

(3) 每股盈余最大化

把企业的利润与股东投入的资本联系起来考察,用每股盈余(资本利润率)来概括企业的财务管理目标,但其仍存在一些缺点:仍没考虑每股盈余取得的时间;没有考虑每股盈余的风险;也易导致企业财务决策短期行为。

(4) 企业价值最大化或股东财富最大化

投资者建立企业的重要目的,在于创造尽可能多的财富,这种财富不仅表现为企业的利润,它首先要表现为企业资产的价值。企业价值最大化或股东财富最大化的目标不仅考虑到资金时间价值和风险问题,企业所得收益越多,实现收益的时间越近,应得的报酬越是确定,则企业的价值或股东的财富越大,还充分体现了对企业资产保值增值的要求,有利于制约企业追求短期利益行为的倾向。

3. 财务管理的分部目标

财务管理的分部目标,取决于财务管理的具体内容。一般而言,有哪些财务管理的内容,就会随之有相应的各分部目标。据此,财务管理的分部目标表现如下:

(1) 企业筹资管理目标

企业筹资管理目标是在满足生产经营需要的情况下,不断降低资金成本和财务风险。

企业为了保证生产经营的需要,必须拥有一定数量的资金。企业的资金可以从多种渠道,用多种方式来筹集。不同来源的资金,其可使用时间的长短,附加条款的限制和资金成本的大小都不相同,这就要求企业在筹资时不仅需要从数量上满足生产经营的需要,而且还要考虑到各种筹资方式给企业带来的资金成本的高低,财务风险的大小,以便选择最佳的筹资方式。

(2)企业投资管理目标

企业投资管理目标是认真进行投资项目的可行性研究,力求提高投资的报酬,降低投资的风险。

企业筹集来的资金要尽快用于生产经营,以便取得盈利。但任何投资决策都带有一定的风险性,因此,在投资时必须认真分析影响投资决策的各种因素,科学地进行可行性研究。对于新增的投资项目,一方面要考虑项目建成后给企业带来的投资报酬,另一方面要考虑投资项目给企业带来的风险,以便在风险与报酬之间进行均衡,不断提高企业价值。

(3)企业利润管理目标

企业利润管理目标是采取各种措施,努力提高企业利润水平,并合理制定利润分配政策,谋求企业最大价值。

企业进行生产经营活动,会取得一定的收入,获得利润。利润管理在科学预测企业利润的基础上,根据一定规范做出利润计划,就要求企业各项生产经营活动合理地使用人才、物力,以尽量少的耗费获取尽量多的收入和利润。企业实现了利润,必须制定出合理的利润分配政策,才能充分调动各方面的积极性,促进企业进一步发展。

二、物业管理企业财务管理职能

物业管理企业财务管理职能包括财务预测、财务决策、财务计划、财务控制和财务分析。

(1) 财务预测

财务预测是根据财务活动的历史资料,考虑现实的要求和条件,对企业未来时期的财务活动和财务成果作出科学的分析、预计和测算。

(2) 财务决策

财务决策是指在财务预测的基础上,对不同方案的财务数据进行分析比较,全面权衡利弊,从中选择最优方案的过程。

(3) 财务计划

财务计划是运用科学的技术手段和数学方法,对目标进行综合平衡,制订主要计划指标,拟定增产节约措施,协调各项计划指标。

(4) 财务控制

财务控制是在生产经营活动的过程中,以计划任务和各项定额为依据,对资金的收入、支出、占用、耗费进行日常的计算和审核,以实现计划指标,提高经济效益。

(5) 财务分析

财务分析是以核算资料为主要依据,对企业财务活动的过程和结果进行调查研究,评价计划完成情况,分析影响计划执行的因素,挖掘企业潜力,提出改进措施。