



全国高职高专物业管理系列规划教材

物业企业 财务管理



黄雅平 吴虹 主 编
张 俭 副主编



科学出版社
www.sciencep.com

全国高职高专物业管理系列规划教材

物业企业财务管理

黄雅平 吴 虹 主 编
张 俭 副主编

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书针对当前我国物业管理企业财务管理要求,系统介绍了财务管理的相关理论和理财的基本操作方法。全书共分十章,主要包括:财务管理的内容、目标、环节;货币的时间价值及资金时间报酬;筹资渠道、筹资方式、代管基金、资本成本和资本结构;流动资产的管理;固定资产投资决策及日常管理;对外投资管理;成本费用管理;收入、利润及利润分配管理;财务预算的编制与控制;财务分析方法等。本书通俗易懂,具有可操作性。

本书既可作为高职高专院校物业管理专业教材,也可以作为其他专业财务管理方面的参考教材,还可用作从事物业管理专业人员的学习参考书与培训教材。

图书在版编目(CIP)数据

物业企业财务管理/黄雅平,吴虹主编. —北京:科学出版社,2005

(全国高职高专物业管理系列规划教材)

ISBN 7-03-015994-2

I. 物… I. ①黄…②吴… II. 物业管理:财务管理-教材

IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 083918 号

责任编辑:童安齐 彭明兰 / 责任校对:刘彦妮

责任印制:吕春珉/封面设计:耕者设计工作室

科学出版社 出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

双青印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2005年8月第 一 版 开本:BS (720×1000)

2005年8月第一次印刷 印张:15 1/2

印数:1—3 000 字数:302 000

定价:22.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换<环伟>)

销售电话 010-62136131 编辑电话 010-62137026(VA04)

前 言

为适应不断发展的物业管理行业的需要,根据高等职业技术学校物业管理的培养目标,以高职教学“基本理论够用为度”为原则,按照《企业财务通则》、《施工房地产企业财务制度》及《物业管理企业财务管理规定》规定及要求编写了本教材。

本书对物业管理企业财务管理的相关理论和基本操作方法进行了详细的介绍,重点培养高职高专学生掌握财务管理的基本理论、基本知识、基本方法及基本技能;提出问题、分析问题、解决问题的能力,并运用所学理论方法熟练解决企业理财过程中的实际问题,突出理财的价值观念;掌握基本的财务分析和财务决策的能力。

本书由沈阳建筑大学职业技术学院和昆明冶金高等专科学校共同编写。黄雅平、吴虹担任主编,张俭担任副主编。具体编写分工为:第一、三、四、十章由黄雅平编写,第八、九章由吴虹编写,第二章由张俭编写,第六章由何红编写,第七章由丁洁编写,第五章由刘倩、黄雅平编写。

沈阳建筑大学刘迪教授在本书的编写过程中给予了大力支持,并在百忙之中对书稿进行了审阅,提出了许多宝贵意见,在此表示衷心的感谢。

由于编者水平有限,书中不足之处在所难免,恳请广大读者予以批评指正。

目 录

前言

第一章 绪论	1
1.1 物业企业财务管理的内容	1
1.2 物业企业财务管理的目标	5
1.3 物业企业财务管理的基本环节.....	10
1.4 物业企业财务管理的环境.....	13
复习思考题	20
第二章 财务管理的价值观念	21
2.1 资金的时间价值.....	21
2.2 资金的风险报酬.....	29
复习思考题	35
第三章 筹资管理	36
3.1 概述.....	36
3.2 资金需要量的预测.....	41
3.3 权益资金的筹集.....	45
3.4 负债资金的筹集.....	54
3.5 资本成本和资本结构.....	67
复习思考题	80
第四章 流动资产管理	81
4.1 现金管理.....	81
4.2 应收账款管理.....	88
4.3 存货管理.....	95
复习思考题.....	100
第五章 固定资产管理	101
5.1 概述	101
5.2 固定资产投资决策方法	105
5.3 固定资产折旧	128
5.4 固定资产日常管理	135
复习思考题.....	137

第六章 对外投资管理	138
6.1 概述	138
6.2 证券投资管理	140
复习思考题.....	154
第七章 物业企业成本费用管理	155
7.1 概述	155
7.2 物业企业营业成本管理	160
7.3 物业企业期间费用管理	163
7.4 物业企业成本费用的控制与考核	167
复习思考题.....	171
第八章 营业收入、利润及利润分配管理	172
8.1 物业企业营业收入管理	172
8.2 物业企业利润管理	178
8.3 物业企业利润分配管理	182
复习思考题.....	185
第九章 财务预算	186
9.1 概述	186
9.2 财务预算的内容	187
9.3 财务预算的编制	189
9.4 财务预算的控制	198
复习思考题.....	201
第十章 财务分析	202
10.1 概述.....	202
10.2 偿债能力的分析.....	208
10.3 营运能力的分析.....	215
10.4 盈利能力分析.....	219
10.5 上市公司财务比率指标分析.....	222
10.6 财务指标分析的综合运用.....	224
复习思考题.....	227
附录	228
参考文献	240

第一章 绪 论

1.1 物业企业财务管理的内容

1.1.1 物业企业财务管理的概念

“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。

因此,将物业企业财务管理的概念界定为:财务管理是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。

1.1.2 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、使用、投放、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。通常以吸收投资人的投资或形成负债资金这两个来源渠道筹集货币资金。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结束时,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。进而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是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

所谓筹资,是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方面,一方面要确定筹资规模,以保证投资所需要的资金;另一方面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,该比例关系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,它是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。

企业的投资活动按照投资范围划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、流动资产和其他资产等,这种投资方式所取得的各种资产是企业进行生产经营活动的经济资源,在生产经营活动中会不断被耗费。对外投资是对企业外部投放资金,其形式多种多样,如投资新建、合资与独资、购买其他企业的股票、债券等。无论是对内投资还是对外投资,都会引起资金的收付,这就是投资而引起的财务活动。

投资活动是企业财务管理的关键环节,企业要认真选择投资方向、投资形式和投资规模,合理安排资产结构,努力降低投资风险,力争提高投资效益。

(3) 分配活动

企业进行投资的具体原因虽然各有不同,但从根本上来说都是为了取得投资效益,获取利润,实现资金的增值。分配活动就是指从企业赚取的利润中,按照现行法规及企业章程在国家、企业及投资者个人之间进行分配,以全面实现财务目标。

企业通过投资取得的收入,首先要用于弥补物业经营耗费,缴纳流转税,其余部分成为企业的营业利润,营业利润与投资净收益、营业外收支净额、补贴收入等构成了企业的利润总额。利润总额首先要按国家规定缴纳企业所得税,税后净利润要提取法定公积金和公益金,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给投资者或暂留存企业或作为投资者的追加投资。

随着分配过程的进行,资金或者退出或者留存企业,直接影响企业的资金运动规模和筹资结构。过高的分配率,会影响企业再投资的能力,使企业未来的收益减少,而过低的分配率可能引起各投资人的不满。因此,依据现有的法律法规和原则,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润,是财务管理的主要内容之一。

上述财务活动的三个方面,是相互联系、相互依存的,构成了物业企业完整的财务活动,也正是这三个方面形成了物业企业财务管理的基本内容。

1.1.3 物业企业财务关系

伴随着经营活动而发生的资金筹集、投资使用、分配等一系列财务活动,企业必然与方方面面的部门和人员有着广泛的接触联系。物业企业的财务关系就是指在组织财务活动中与各有关部门和人员发生的经济关系,可概括为以下几个方面:

1. 企业与国家各级政府之间的财务关系

中央政府和地方政府作为社会管理者,担负着维持社会正常秩序、保卫国家安全、组织和管理社会活动等任务,行使政府行政职能。政府依据这一身份,无偿参与企业利润的分配。企业必须按照税法规定向中央和地方政府缴纳各种税款,包括所得税、流转税、资源税、财产税和行为税等。这种关系体现一种强制和无偿的分配关系。

2. 企业与投资者之间的财务关系

企业的投资者主要包括国家、法人、个人和外商。企业与投资者之间的财务关系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。企业的投资者要按照投资合同、协议、章程的约定履行出资义务,以便及时形成企业的资本金。企业利用资本金进行经营,实现利润后,应该按照出资比例或合同、章程的约定,向其投资者支付投资报酬。如果同一企业有多个投资者,他们的出资比例不同,就决定了他们各自对企业所承担的责任不同,相应对企业享有的权利和利润也不相同。

投资者与企业通常发生下列财务关系:

- 1) 投资者可以凭借其投资额对企业进行一定程度的控制。
- 2) 投资者可以凭借其投资额参与企业利润的分配。
- 3) 投资者可以凭借其投资额对企业的净资产享有分配权。
- 4) 投资者可以凭借其投资额对企业承担一定的经济法律责任。

企业与投资者之间的财务关系体现了所有权性质的受资与投资的关系。

3. 企业与债权人之间的财务关系

企业的债权人主要有本企业债券的持有人、贷款机构、商业信用提供者、其他出借给企业资金的单位和个人。企业与债权人之间的财务关系主要是指企业向债权人借入资金并按借款合同的规定按时支付利息和归还本金所形成的经济关系。企业除利用资本进行经营活动外,还要借入一定数量的资金,以便降低资金成本,扩大经营规模。企业利用债权人的资金,要按约定支付利息,债务到期时,要合理调度资金,按时向债权人归还本金。企业同其债权人的财务关系在性质上属于债务与债权关系。

4. 企业与受资者之间的财务关系

企业与受资者之间的财务关系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。随着市场经济的不断深入发展,企业经营规模和经营范围的不断扩大,这种关系将会越来越广泛。企业向其他单位投资,应按约定履行出资义务,并依据其出资份额参与受资者的经营管理和利润分配。企业与受资者的财务关系是体现所有权性质的投资与受资的关系。

5. 企业与债务人之间的财务关系

企业与债务人之间的财务关系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。企业将资金借出后,有权要求其债务人按约定的条件支付利息和归还本金。企业同其债务人的关系体现的也是债

权与债务关系。

6. 企业内部各部门之间的财务关系

企业内部各部门之间的财务关系是指企业内部各部门之间在物业经营各环节中相互提供产品或劳务所形成的经济关系。企业内部各部门之间的分工与协作才能使企业发挥出稳定的功能,从而实现企业预期的经营目标。各部门之间的财务关系体现的是部门之间的利益关系。

7. 企业与职工之间的财务关系

职工是企业的劳动者,他们以自身提供的劳动作为参加企业成果分配的依据,所以企业与职工之间的财务关系主要是指企业向职工支付劳动报酬过程中所形成的经济关系。企业根据劳动者的劳动情况,用其实现的收入向职工支付工资、津贴和奖金等,并按规定提取公益金等。这种财务关系体现为职工个人和集体在劳动成果上的分配关系。

1.2 物业企业财务管理的目标

1.2.1 物业企业的目标及其对财务管理的要求

物业企业是盈利性组织,其出发点和归宿是获得利润。面临激烈的市场竞争,只有生存下去才可能获得利润,只有在发展中才能求得生存。因此,物业企业管理的目标可以概括为生存、发展和获利。

1. 生存

随着人们对物业管理行业的普遍认识,物业企业面临的市场竞争日趋激烈,企业只有生存下去,才可能获得利润,而生存的基本条件是以收抵支。物业企业一方面要从市场上取得其物业经营服务所需的各种资源而支付货币;另一方面又向业主和物业使用人提供物业经营、管理和服务,取得货币。收回的货币至少要等于付出的货币,才能维持继续经营,如出现相反情况,企业就没有足够的货币从市场换回经营服务所需的各种资源,无法维持简单的物业经营活动,甚至破产,这一点是导致物业企业终止的根本原因。

此外企业生存的另一个基本条件是到期偿债。企业为扩大经营规模或范围,为满足自身资金周转的临时需要,可以向债权人借债,但到期必须偿还本金并支付一定的利息,否则,就可能被债权人接管或被判为破产,这一点是导致物业企业终止的直接原因。

为此,企业力求保持以收抵支和偿还到期债务的能力,减少破产的风险,使企

业能够长期、稳定地生存下去,是对财务管理的第一个要求。

2. 发展

在科技含量不断提高的现代经济社会中,企业必须学会在发展中求得生存。优胜劣汰是自然规律,在科技不断发展的今天,企业必须不断把自己推向市场,不断地扩大市场,实施品牌战略,推出更好更优质的服务项目,才能在激烈的市场经济中立足。否则就会停滞不前,最终被淘汰出局。这就要求企业不断地创新,并不断提高物业管理和服务人员的素质,也就是要投入更多、更好的物资资源、人力资源,并改进技术和管理。在市场经济中,各种资源的取得都需要支付货币,所以企业的发展离不开资金。

为此,筹集企业发展所需的资金,是对财务管理的第二个要求。

3. 获利

企业必须能够获利,才有存在的价值。从财务角度上看,获利就是使资产获得超过其投资的回报。企业投资用的各种资金均有其特定的来源,都要计算资金成本,在市场经济中,没有免费使用的资金,每一项投资不论是对内投资还是对外投资,都应当是有回报的。

因此,建立企业的目的虽然有许多,但是最具综合能力的目标却只有一个,即实现盈利。盈利不但体现了企业的出发点和归宿,而且可以概括其他目标的实现程度,并有助于其他目标的实现。

为此,合理、有效地使用资金不断的使企业获利,是对企业财务管理的第三个要求。

综上所述,企业的目标是生存、发展和获利。企业的这个目标要求财务管理完成筹措资金,并有效地投放和使用资金的任务。

1.2.2 企业的财务管理目标

物业企业财务管理的目标,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。它是企业开展一切财务活动的基础和归宿,决定着财务管理的基本方向,所以财务管理的目标要与企业的总目标或企业生存的目的保持一致。

关于企业的财务目标的综合表达,有以下三种主要观点:

1. 利润最大化

利润是衡量企业经营和财务管理水平的标志,是企业经营活动所追求的目标,它是企业财富的象征,利润越多则说明企业的财富增加得越多,越接近企业的目标。因此,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,其主要原因有:

- 1) 这一目标体现了财务管理目标与企业管理目标的一致性。
- 2) 这一目标是企业长远利益和眼前利益的有机结合。
- 3) 这一目标有利于企业采取措施力争实现理财目标。
- 4) 这一目标符合企业所有者及其他利益关系人的共同利益。

当然以利润最大化作为企业财务管理的目标也存在一定的缺陷。

1) 没有考虑时间价值对企业实现利润总额产生的影响,如在企业连续几年所获得的利润总额相等的情况下,如果不考虑时间价值这一因素,就很难判断哪一年的利润水平高。

2) 利润是一个绝对指标,没有反映出资本的投入与产出的关系,因而不利于不同资本规模的企业或同一企业不同时期财务状况的比较,有时甚至会误导决策者忽视高效率项目的选择,使财务决策优先选择高投入的项目。

3) 高额利润往往要承担过大的风险,这种观点没有考虑获取利润和所承担风险的关系,往往使财务决策优先选择高风险的项目,一旦不利的现象出现,企业将陷入被动局面。

4) 片面追求利润最大化,可能导致企业短期行为,企业没有后劲。

2. 资本利润率最大化或每股利润最大化

所有者作为企业的投资者,其投资目标是取得资本收益,所以财务管理目标应当把企业的净利润和投资人投入的资本数额联系起来考察。即用实现的净利润与出资额或普通股股份数对比关系求出资本利润率或每股利润来说明企业的盈利水平。这个目标的优点是用该指标可以在不同资本规模的企业或同一企业不同时期之间进行比较,揭示其盈利水平的差异。

同时这种观点仍然存在以下缺陷:

- 1) 仍然没有考虑资金时间价值。
- 2) 仍然没有考虑风险因素。
- 3) 不能避免企业的短期行为。

3. 企业价值最大化

企业价值最大化是指通过企业合法经营采用最优的财务政策,在考虑资金时间价值因素和投资风险的前提下,以投资者预期投资时间为起点,不断增加企业财富,以达到企业总价值最大化的目标。投资者是企业的所有者,其创办企业的目的是扩大财富,创造的财富归属于投资者,企业价值最大化就是投资者财富最大化。这种财富,不单纯表现为企业的利润,而是指企业全部资产的市场总价值,它反映了企业潜在或预期的获利能力。

以企业价值最大化为财务管理目标,其优点主要表现在:

1) 该目标科学地考虑了货币的时间价值和投资风险价值,有利于统筹安排长期规划、合理选择投资方案、有效筹措资金、合理制定分配政策等。

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,投资者财富越多,企业市场价值就越大,其结果可促使企业资产保值增值。

3) 该目标避免了企业在追求利润上的短期化行为和管理上的片面性。

4) 该目标也有利于实现社会效益最大化。

该种观点出现的问题是如何对企业总价值进行计量。

本书以企业价值最大化作为财务管理目标。

1.2.3 财务管理目标的协调

企业财务管理目标是企业价值最大化,根据这一目标,财务活动所涉及的不同利益主体如何进行协调是财务管理必须解决的问题。为此应切实可行的处理好以下几方面的关系:

1. 所有者与经营者的冲突与协调

所有者为企业提供了经济资源,虽然身处企业之外,但企业是所有者的企业,将企业价值最大化作为财务管理的目标,直接反映了企业所有者的利益,千方百计要求经营者以最大的努力去完成这个目标。而经营者即管理当局受所有者的委托,代表他们直接从事企业的经营管理工作,经营者的目标主要是在避免投资风险的同时,增加报酬,企业价值最大化与企业经营者没有直接的利益关系。为此,经营者有可能为了自身的利益而背离所有者的利益,他们所放弃的利益也就是所有者所想得到的利益。

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) 激励

防止经营者背离所有者利益的方法是采用报酬激励计划,将经营者的报酬与其绩效挂钩,使经营者主动地采取能满足企业价值最大化的措施,并分享企业增加的财富。支付报酬的方式和数量大小,有多种选择。报酬过低,不足以激励经营者,所有者不能获得最大利益;报酬过高,所有者付出的激励成本过大,也不能实现自己的最大利益。因此,激励虽然可以减少经营者违背所有者意愿的行为,但不能解决全部问题。

(2) 监督

经营者接受所有者的委托管理企业,经过多年的运营,比所有者有更大的管理优势,比所有者更清楚什么是对企业更有利的行动方案。所有者通常是分散的或者远离经营者,信息得到的不十分充分,导致经营者为了自身的目标而放弃了使企业价值最大化的方案。为此所有者应尽量获取更多的信息,对经营者进行随时监督,

在经营者为了自己的目标而未能使企业价值达到最大化时,减少其各种形式的报酬,必要时解聘他们。由于全面监督受各方面条件的限制,所有者不可能对经营者事事都监督,有时进行全面监督管理行为所付出的代价是很高的,甚至超过它所带来的收益。因此,监督虽然可以减少经营者违背所有者意愿的行为,但不能解决全部问题。

通常,所有者同时采取监督和激励两种办法来协调自己和经营者的目标。尽管如此,仍不可能使经营者完全按所有者的意愿行动,他们可能仍然采取一些对自己有利而不符合企业价值最大化的决策,并由此给所有者带来一定的损失。

为此,所有者要权衡轻重,在监督与激励之间,寻求一种最佳的解决办法,来协调经营者与所有者之间的冲突。其实质是使监督成本、激励成本和偏离财务目标的损失三项之和最小。

2. 所有者和债权人的冲突与协调

所有者与债权人虽然都为企业提供了资金来源,但是他们的财务目标完全不同,有时甚至会发生矛盾。债权人把资金交给企业,其目标是到期收回本金,并获得约定的利息收入,而企业借款的目的是用它扩大经营投入,投资有风险的经营项目。当借贷双方签订的借款合同一旦成为事实,资金到位后,所有者就有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。若高风险的项目一旦成功,超额利润就会被所有者独享;但若计划失败,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,所有者可能未征得现有债权人同意,而要求经营者举借新债,相应地增加了偿债风险,有可能使原债权人蒙受损失。

债权人为了防止其利益被伤害,除了寻求立法保护,如破产时优先接管,优先于所有者分配剩余财产等外,通常采取以下措施来协调与所有者之间的冲突:

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

2) 收回借款或不再借款,即当债权人发现公司有侵蚀其债权价值的意图时,拒绝进一步合作,采取收回债权和不再提供新的借款,来保护自身的权益。

3. 企业目标与社会责任之间的协调

企业的目标和社会的目标在许多方面是一致的。企业在追求自己的目标时,自然会使社会受益。如企业为了生存,必须要生产出符合顾客需要的产品,满足社会的需求;企业为了发展,要扩大规模,自然会增加职工人数,解决社会的就业问题;企业为了获利,必须提高劳动生产率,改进产品质量,改善服务,从而提高社会生产效率和公众的生活质量。

但是所有者只是一少部分人,他们在谋求自己利益的时候,有时可能会损害他

人的利益,发生与社会责任不协调的情况出现。如,企业为了获利,可能生产伪劣商品、可能造成环境污染、可能损害其他企业的利益等。

为此政府颁布了一系列保护公众的法律,公司法、反暴利法、防止不正当竞争法、环境保护法、合同法、保护消费者权益法和有关产品质量的法规等。只要遵守这些法规,企业在谋求自己利益的同时就会使公众受益。但是我国的法制尚不够健全,企业有可能在合法的情况下从事不利于社会的事情。因此,企业还要受到商业道德的约束,要接受政府有关部门的行政监督,以及社会公众的舆论监督,进一步协调企业和社会的矛盾。

1.3 物业企业财务管理的基本环节

财务管理的环节是指财务管理的工作步骤与一般程序。包括财务预测、财务决策、财务预算、财务控制、财务分析五个基本环节。这些环节相互配合,紧密联系,形成周而复始的财务管理循环过程,构成完整的财务管理工作体系。

1.3.1 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,对企业未来的财务活动和财务成果作出科学的预计和测算。该环节的主要任务在于:测算各项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,确定经营目标;测定各项标准和定额,为编制计划、计划指标的分解和落实服务。财务预测环节的工作主要包括以下几个步骤:

1. 明确预测目标

不同的财务预测目标,需求预测资料的搜集、预测模型的建立、预测方法的选择以及预测结果的表现方式等也不同。为了达到预期的效果,必须根据经营决策的需要,明确预测的具体对象和目的,从而确定预测的范围。

2. 搜集相关资料

根据预测的目的,要广泛搜集与其相关的各种资料信息,对所搜集的资料除进行可靠性、完整性和典型性的检查,还必须进行归类、汇总、调整等加工处理,使资料符合预测的需要。

3. 确定预测方法,建立预测模型

根据影响预测目标的各个因素之间的相互联系,建立相应的财务预测模型。常见的财务预测模型包括因果关系预测模型、时间序列预测模型以及回归分析预测模型等。

4. 确定财务预测结果

将经过加工整理的资料代入财务预测模型,选取科学的预测方法,进行定性、定量分析,确定预测结果。

1.3.2 财务决策

财务决策是指财务人员按照财务目标的总体要求,利用专门方法对各种备选方案进行比较分析,并从中选出最佳方案的过程。在市场经济条件下,财务管理的核心是财务决策,财务预测是为财务决策服务的,决策成功与否直接关系到企业的兴衰成败。为了正确地开展财务决策,主要作好以下几个步骤:

1. 确定决策目标

由于各种不同的财务决策目标所需的决策分析资料不同,所采取的决策依据也不相同,因此,只有明确决策目标,根据初步设想搜集信息资料,找出决策的依据,有针对性地做好各个阶段的决策分析工作。

2. 提出备选方案

在这个阶段里,要根据收集到的情报,以企业想要解决的问题为目标,设计出各种可能采取的方案即备选计划,并分析评价每一方案的利弊得失。

3. 选择最优方案

备选方案提出后,要根据当时所掌握的情况和对未来的预测,根据决策目标,以一定的标准,分析评价各方案的经济效益,进行综合权衡,从中选择一个最优行动方案。也可以说是在备选方案中进行抉择。

1.3.3 财务预算

财务预算是指运用科学的技术手段和数量方案,对未来财务活动的内容及指标所进行的具体规划。财务预算是以财务决策确立的方案和财务预测提供的信息为基础编制的,是财务预测和财务决策的具体化,是控制财务活动的依据。财务预算的编制一般包括以下几个步骤:

1. 分析财务环境,确定预算指标

根据企业的外部宏观环境和内部微观状况,运用科学方法,分析与确定经营目标有关的各种因素,按照总体经济效益的原则,确定出主要的预算指标。