# 第 1 章

# 导　论

**本章要点**

- 财务管理的产生与发展
- 财务管理与物业管理财务
- 财务管理环境
- 财务管理的职能、目标与内容

需要全本请访问 www.ertongbook.com

物业管理是一项实践性很强的工作，熟悉掌握物业管理各方面及各环节具体运作的实务知识，是直接从事物业管理一线工作的必备条件。

物业管理公司的财务管理，简称物业管理财务，是物业管理公司一切管理活动的基础，也是物业管理公司管理的中心环节。由于物业管理公司的经营业务要比经营业务相对单一的一般企业复杂些，所以它有别于一般企业的财务管理，具有自身的特性；但是，由于它首先是一个企业，又与一般企业的财务管理具有共性。本章通过介绍财务管理的概念、产生、发展、环境、职能、目标以及内容等基本范畴，来探讨物业管理财务的特性。

## 第一节　财务管理的演变

物业管理在我国是改革开放后的新生事物，物业管理公司的财务管理理论，我国也是近几年才开始研究的，目前实践已走在了理论的前面。因此，全面、正确地认识财务管理的演变历史，对于深入而扎实地掌握物业管理公司财务管理的基本概念、基本理论和基本方法具有十分重要的作用。

### 一、财务管理的概念

一般而言，“公司”和“企业”并非相同的概念，公司是指依公司法组织并登记而成立、以盈利为目的的法人组织，而企业有着比公司更为广泛的含义，是指以盈利为目的的经济实体，包括个人企业、合伙企业和公司企业等三种组织形式。

1. 个人企业

个人企业是由单一的出资者投资创办的经济实体，企业主对企业的债务负有无限责任，亦即从法律的角度来看，企业主所拥有的企业并非是与其个人事务分离的实体，企业主个人要对其企

业的债务负完全责任，但企业主能够严格把握企业的经营目标与决策。在我国，个体工商户以及相当一部分的私营企业属于个人企业，但目前我国物业管理公司中没有个人企业这种类型。

2. 合伙企业

合伙企业是由两个或两个以上的合伙人自愿组成、共同出资创办的经济实体，它分为普通合伙企业和有限合伙企业，前者中的每一个合伙人对企业的债务负有无限责任，且任一合伙人都可以代表企业，而后者中的每一个合伙人对企业债务负有限责任，而且，有限合伙人不能任意代表企业。在我国，一些私人小企业、集体性质的小企业、会计事务所、律师事务所等大多是合伙企业。目前我国物业管理公司中属于集体所有制性质的部分企业是合伙企业，如顾问型物业管理公司。

3. 公司企业

公司是由若干人共同出资，按照法定程序组成的、具有法人资格并以盈利为目的的经济实体。它以自己的名义拥有财产，即法人财产，其法人财产权与最终所有者的所有权分离，管理层与资本所有者也实现了分离，它对自身的债务以法人财产负有限责任。在我国，公司企业是依照《中华人民共和国公司法》而设立的有限责任公司和股份有限公司，目前我国物业管理公司中属于集体所有制性质、全民所有制性质、外商投资性质的部分企业是公司企业。

由上可见，公司只是一种新的企业组织形式，公司与企业的差别在于，公司都具有法人性质，而其他企业形式则不具有法人地位。但是，公司和企业也可以不加区别，因为，第一，从以盈利为目的的活动来看，公司和企业并无本质的区别；第二，对我国全民所有制、集体所有制以及外商投资等其他所有制的企业来说，即使它们目前还没有改造成为有限责任公司或股份有限公司，但它们已具有法人地位。基于以上两点，本书中除特别之处

外，在很多场合公司和企业都是不加区别而交替使用的。

一般说，财务管理是指企业对其资金运动进行规划和控制的一系列管理活动，它包括中短期融资、长期融资、资本预算、资金成本、资本结构、流动资产管理、财务分析与预测、兼并与破产管理以及跨国公司财务管理等。对物业管理公司来说，其特点在于：物业管理公司在物业经营过程中，要进行物业的出售、出租、维修和养护等，这就决定了不仅要用实物形式，而且要用价值形式来实现物业的生产、流通、交换和消费，要进行经济核算，按一定的方式供给一定的货币资金，用以周转和购置物资设备，以便物业经营管理和服务的正常进行。在这一过程中，经租房产的出租、商品房的出售、物业有偿服务管理费的收入等，就构成了物业管理公司的资金运动。物业管理公司的财务管理，就是对物业管理公司资金运动的管理，其管理对象是公司的资财。物业管理公司的财务管理要为物业管理公司解决如下一系列问题，并提供决策依据：①某一物业是否应该接管？②是否要出售某一物业？③是否要出租某一物业？④是否应该增加购买某一新的工程设备？⑤对现有某一工程设备是进行更新改造好，还是另外购买新的设备好，或者是进行租赁好？如要进行租赁，那么是应该长期租赁还是应该短期租赁？ ⑥融资方式是发行股票好还是举债好？如要进行举债，举债是应该采取向银行借款还是应该发行公司债券？举债多少才是比较合适的？ ⑦如何取得资金使得融资成本最低？⑧应该如何管理现金和营运资金？ ⑨应该向经理、员工支付多少工资，才是较为合适的？等等。因此，学习物业管理公司的财务管理，就要能够达到这样一个目的，即能够运用财务管理的理论与方法，对物业管理公司经营所面临的一系列问题进行理性的分析，并能够作出正确的决策。

## 二、财务管理的产生

财务管理作为企业的一种独立经济活动，是由于社会生产力和生产关系的高度发展、社会分工高度细化的结果。

在 15～16 世纪，地中海沿岸一带城市已发展成为欧洲与近东之间的贸易中心。随着这些城市商业经营的发展和企业规模的扩大，在部分城市中出现了吸收公众入股的商业组织，其股东有商人、王公、廷臣和一般市民。这些商业组织往往由官方组织并监督其业务，股份不能转让，但投资者可以收回本金，这已表现为股份形式，一些学者称其为原始的股份形式。虽然它还不是现代意义上的股份公司，但是它开始将筹集的资金用于商业经营，在组织内部进行利润的分配等活动，实际上这些原始股份形式的商业组织已经有了资金的筹集、内部利润分配和资本金的返还等一系列财务管理活动，这标志着财务管理的萌芽。

在 17～19 世纪，伴随着资本的原始积累、金融业的兴起、生产和交换规模的不断扩大、股份形式的商业组织逐渐演变为股份公司。特别是 19 世纪 50 年代以后，欧美产业革命逐渐进入完成时期，制造业迅速崛起，新技术、新机器不断涌现，企业经营需要的资金显著增加，由于股份公司具有吸纳大量资金的功能，因而股份公司在这样的条件下得到了迅速发展。在股份公司发展的过程中，公司面临着一系列问题：企业外部有什么资金来源？怎样筹集资金？股票怎样发行？怎样运用资金？利润怎样分配？等等。这就使得各个公司纷纷成立一个新的管理部门，即财务管理部门来承担这些工作，这样，在社会分工上，财务管理终于成为了一项独立的企业管理活动。财务管理实践的发展，促进了财务管理理论的研究，同时财务管理工作也迫切需要理论的指导。这时，在美国等西方发达资本主义国家里，财务管理理论开始出现，1897 年美国著名财务管理专家格林出版了世界上第一本财

需要全本请访问 www.ertongbook.com

务管理论著《财务管理》，这标志着财务管理理论的正式产生。

三、财务管理的发展

财务管理自产生后到本世纪初以前，一直被认为是微观经济理论的应用学科，是经济学的一个分支。但是，进入 20 世纪以来，财务管理随着世界经济和科学技术的发展，以及西方资本主义国家经济危机的冲击，其发展重心发生了三次较大转移，由经济学的一个分支演变成为了现代企业管理的七大分支之一（其他六个分支是：会计学、市场学、管理策略、行为科学、生产管理和国际企业管理），这种演变经历了三个重要的发展阶段：

1. 筹资财务管理阶段

从 19 世纪末到 20 世纪的 30 年代，财务管理主要是预计公司资金的需要量和筹集公司所需要的资金。由于当时股份公司的迅速发展，各公司都面临着如何筹集公司发展所需资金的问题，因而这一时期财务管理工作的重心就是有效地筹集资金和合理安排资本结构。

在这一时期财务管理研究的重点也是筹集资金。在格林的《财务管理》一书出版后，1910 年美国财务管理专家米德出版了另一本财务管理著作，1938 年美国财务管理专家戴维和李恩分别出版了《财务管理政策》和《公司及其财务管理问题》，这些著作侧重于研究公司如何筹集资金，为现代财务管理的产生和发展奠定了基础。

2. 内部财务管理阶段

从 20 世纪 30 年代到 50 年代，财务管理的重点是进行有效的内部控制，管好用好资金，而不只是在于筹集资金。由于在 30 年代世界性的经济大萧条中，西方发达国家中的企业普遍遇到产品大量积压、资金周转不灵等困境，倒闭浪潮风起云涌，势不可挡，这就迫使这些企业将财务管理的重点由资金筹集转向资

金运用，关注资金的使用效果和有关公司破产、重组以及政府对证券的管制等一系列问题，而与资金筹集有关的事项则退居第二位，因而这一时期财务管理工作的重心是有效地搞好公司内部资产项目，如现金、应收账款、存货和固定资产等的管理。

这一时期，财务管理研究的重点是公司资金如何有效地运用。世界上最早涉及这一领域的是美国财务管理专家洛夫，他在《企业财务管理》一书中，首先提出了企业财务管理除筹集资金之外，还要对资金周转进行公正有效的管理。英国财务管理专家罗斯在他的《企业内部财务管理理论》一书中，也特别强调企业内部财务管理的重要性，认为运用好企业筹集到的资金是财务管理的中心。日本财务管理专家古川荣在他的《财务管理》一书中指出，企业财务管理活动是与采购、生产和销售并列的一种必要的职能活动，它在完成本身活动的同时，还能推动和调节供、产、销等各种经营活动。

3. 综合财务管理阶段

从 20 世纪 50 年代到现在，财务管理呈现多元化发展趋势，不仅注重筹资财务管理和内部财务管理，而且注重投资财务管理、协调收益分配关系等。第二次世界大战以后，世界经济发生了重大变化，市场竞争更加激烈，企业资金运用也日趋复杂，许多经济问题如通货膨胀、能源短缺、资源紧张、环境污染和其他社会经济问题，严重困绕着企业的经营与发展，因而这一时期财务管理工作的重心是强化应变能力，谋求财富最大化。

这一时期，财务管理研究的重点是投资、报酬和企业价值的评估等问题。最早研究公司投资财务管理问题的是美国著名财务管理专家迪安，他在其所著的《资本预算》一书中，研究了应用贴现现金流量法来确定最优的投资决策问题。最早研究投资组合理论的是美国财务管理专家马科韦斯，后来美国著名财务管理专家夏普、林特等人加以改进与发展，提出了“资本资产定价模

式”，正确地阐明了风险与报酬的关系。随后，美国财务管理专家布莱克和斯科尔还提出了可用于评估企业价值的“期权定价模式”。

四、财务管理的趋势

从财务管理的产生与发展可以看出，财务管理处于不断变化和日趋完善的过程之中。纵观财务管理的这些历史发展过程以及当今经济与科技的发展状况，不难发现现代财务管理将有如下几个方面的发展趋势。

1. 财务管理内容复杂化

现代财务管理内部面临着筹资、投资、股息分配等日益艰难的决策，外部面临着日益激烈的市场竞争和持续的通货膨胀压力。特别是在 21 世纪，高新技术的快速发展，市场竞争必将更加激烈，而通货膨胀又时强时弱，永不消失，这将导致未来财务管理人员面临内外双重压力。比如，在较严重的通货膨胀情况下，财务管理就将面临着筹集资金更加困难、资金周转更加不灵、成本不断升高、利润严重虚增等困境，筹资决策、投资决策、利润分配政策也将遇到新的问题，因而财务管理内容必将走向复杂化。

2. 财务管理范围国际化

随着改革的深入和对外开放的加快，合资、合作、对外贸易和对外直接投资必将得到迅速的发展，因而公司走向国际化将是一个大趋势。但是，国际商品市场、国际资金市场正在加速一体化进程，所以公司走向国际化，必须扩大规模，增强竞争能力，这就有必要在国际商品市场上积极开展国际贸易业务，同时还要在国际资金市场上积极进行融资、投资等活动，而各国货币、汇率、税法、财会制度、金融环境、市场环境以及各种游资追逐汇兑收益等方面存在着较大的差异，这就使得财务管理范围必须面

向国际化。

3. 财务管理手段现代化

随着经济的发展和科学技术的进步，公司的生产、经营规模将得到不断的扩大，其经营活动也将日趋复杂，因此，公司就必须努力提高管理水平和提高整体的经济效益水平，这样也就必须积极运用各种现代财务管理技术手段，运用最新的财务管理理论成果，运用不断进步的计算机技术和运用日益复杂的计量分析和决策方法。现在，已有不少的公司以提高公司资金利润率、提高股票价格为目标，以时间价值及风险价值为基础，以预算管理、资产分析和财务决策等为内容的一整套现代财务管理技术和手段来提高公司的财务管理水平。

## 第二节　　财务管理的环境

物业管理公司和其他企业一样，其生存与发展就像一个生物体，如果它不能适应周围的环境，那么就将面临着死亡。物业管理公司的财务管理必须重视财务管理环境的研究，这是财务管理工作走向成功的重要前提。

### 一、财务管理环境的概念

财务管理环境，是指影响公司财务管理工作的一系列因素的总和，包括内部财务管理环境和外部财务管理环境。内部财务管理环境，又称为微观环境，是指存在于公司内部并影响财务管理工作和决策的各种条件和因素，包括企业形态、企业文化、财务管理能力、经营管理、组织结构以及人员素质等六个方面。外部财务管理环境，又称为宏观环境，是指存在于公司外部并影响财务管理工作和决策的各种条件和因素，包括政治环境、经济环境、技术环境、法律环境、文化环境和国际环境等六个方面。

财务管理环境对财务管理效果的好坏有着重大的影响，是财务管理的一个重要方面。目前，我国物业管理公司正处在社会主义市场经济这一大环境之中，因此，任何一家物业管理公司都必须正视竞争环境这一重大特点。如果一个物业管理公司脱离它所处的具体财务管理环境，那么它所制订的财务管理目标、规划、决策、措施等，都必然会发生失误。所以，现代财务管理，不仅把控制公司资金占用与耗费以及提高资金使用效果作为着眼点，而且还把研究财务管理环境摆在首要位置。因此，财务管理首先应从研究财务管理环境入手，这是一个具有重大理论和实践意义的课题，其重要意义在于：

（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。因为物业管理公司通过对自身所处财务管理环境的研究，可以使财务管理人员有针对性地了解国家的有关经济政策，国内外政治、经济、法律、技术、文化等发展的动向，以及货币市场、资本市场上资金的供求状况，而只有在正确了解这些因素之后，才能保证财务管理决策的准确无误。

（2）研究财务管理环境，有助于物业管理公司及时了解财务管理环境的变化，促进物业管理公司因势利导，抓住机遇，保证财务管理决策的及时有效。因为物业管理公司以积极、主动的姿态持续不断地进行财务管理环境的研究，就能够及时发现和掌握财务管理环境的变化情况。当发现对公司发展有积极作用的条件时，就要马上加以利用，以获取最大收益；而当出现了不利于公司发展的因素时，就要及时采取措施，以避免由于客观环境的不利影响而使公司蒙受损失。

（3）研究财务管理环境，有利于预测物业管理公司财务管理环境的发展变化趋势，为财务管理决策具有长远性和超前性提供依据。因为物业管理公司的财务管理环境是动态变化的，而不是

静止不动的，如果物业管理公司仅看到目前的财务管理环境，或者，如果仅仅是跟在财务管理环境后面被动地适应，那么物业管理公司的财务管理决策必定是没有长远性的，必定是短视的，从而也必定不能适应财务管理环境的变化，最终也不能取得好的财务管理效益。相反，认真研究财务管理环境，就能站得高，看得远，确切预测到财务管理环境的未来变化趋势，在科学预测基础上作出符合长远利益的财务管理决策。

二、公司内部财务管理环境

一般说，物业管理公司内部财务管理环境包括以下六个方面的内容：

1. 企业形态

企业形态，是指物业管理公司在创建之初向政府有关部门登记时就确定下来的资产所有权关系。公司的产权关系具有相对的稳定性，一旦确立则一般在相当长的时间内保持不变。不同产权关系的企业，其经营者受约束的程度也是不同的，存在着较大的差异。比如，合伙企业对经营者的约束较强，股份公司对经营者的约束就相对较弱。这种具有不同约束力的企业，其财务管理决策的侧重点就会有所不同，从而体现出所有制形式对财务管理决策的影响。不同产权关系的企业，其利益分配形式也各不相同，其行政管制的宽严、税收的轻重也有区别，特别是不同产权关系的企业，在资金筹措方式、能力和资金使用上也存在着较大的差异，这些差异也会影响企业的财务管理决策。

2. 企业文化

企业文化，是指物业管理公司在长期发展过程中逐步形成的一种氛围，它有着丰富而又很实在的内容，其精华是体现在深入企业广大职工心目中的企业精神。比如，勇于创新、精益求精的精神；忠于职守，以企业为家的精神；团结协作，积极进取的精

需要全本请访问 www.ertongbook.com

神等。这种精神无不影响着公司的经营和财务管理决策，以及公司的各项具体工作。比如，具有相同的工程设备和管理技术，而且管理相同物业的企业，往往由于企业之间文化传统的差异，而导致他们在管理质量、经济效益上存在着很大的差别。特别是，有的企业文化甚至会对企业的财务管理决策和财务管理目标的实现有消极的影响，企业经营者就要因势利导，扬长避短，积极建立和发展有利于财务管理的企业文化。

3. 财务管理能力

财务管理能力，是指物业管理公司聚财、用财和生财的能力。聚财能力就是选择资金筹措方式、渠道、数量和资金成本水平，以及外部资金筹措、信用状况、负债比率等方面的能力；用财能力是指合理使用固定资产与流动资产和合理确定资金占用结构及水平，以及加快资金周转、费用收回、偿还债务等方面的能力；生财能力是保证资产增值、提高资金利润率水平、增强资金补偿与积累、减轻企业费用负担等方面的能力。衡量一个企业财务管理能力的大小，可以通过反映企业聚财、用财和生财能力的上述指标来确定。

4. 经营管理

经营管理，是指物业管理公司对物资采购与供应、物业经营出租、出售以及维修、养护等方面的管理。经营管理状况可以通过一系列的实物量指标来反映，比如，采购物资数量、物耗等，以此体现对物的经营管理能力；同时，也可以用价值量指标来表示，比如，服务价格、管理费收入额等，以此体现对人和物的综合管理能力。物业管理公司的财务管理注重的是物资采购供应、经租房产的出售、商品房的出售、物业有偿服务收入等过程，通过对这些过程中资金的收支管理达到财务管理的目的。

5. 组织结构

组织结构，是指物业管理公司组织、领导财务管理工作的职

能部门的组成情况，它包括各职能部门的设置及其相互间的财务管理职责的分工和组织程序。财务管理组织结构的建立，要有利于形成公司内部的金融环境，如组建内部银行、财务公司、项目融资等机构；要有利于公司的各职能部门或环节互相之间财务活动的进行；要有利于公司经营战略的实施，实现经营管理和财务管理的科学化。

6. 人员素质

人员素质，是指物业管理公司财务管理人员在业务上所掌握的财务管理知识、有关法律法规和政策的水平，以及具备财务管理决策的能力和应付企业内外财务管理环境变化的能力。同时，物业管理公司管理层必须树立和强化财务管理意识，借助财务管理这一综合性管理活动，提高公司经营管理的效率。

三、公司外部财务管理环境

一般而言，物业管理公司的外部财务管理环境包括如下六个方面的内容：

1. 政治环境

政治环境，是指社会制度、政治体制、政府的政策倾向和人民群众的政治要求等。政治环境对公司的财务管理活动有直接的影响，但更多地表现为间接作用。比如，由国家权力阶层的政治分歧或矛盾所引起的政局动荡，无疑会给企业的经营和财务管理活动带来直接的冲击，而另一方面，由于政治环境的变化所导致的新制度、新法规和新政策的确立，又将对企业的经营和财务管理决策产生更广泛、更深远的直接或间接影响。比如， 1992 年我国社会主义市场经济体制的确立、 1994 年我国财税体制的改革，对物业管理公司的经营和财务管理活动就产生了重大而积极的作用。

2. 经济环境

经济环境，是指经济形势和经济发展趋势等因素，它是影响公司经营和财务管理活动的最主要的因素。具体看来，经济环境包括经济体制、经济结构、资源环境、经济周期、通货膨胀、市场环境、金融市场、财政税收等因素。这些因素对公司的筹资、投资和分配等财务管理活动都会产生重大的影响，因此，现代财务管理必须重点研究公司所处的经济环境，并对此作出正确的分析和判断。

（1）经济体制。经济体制是指组织和领导社会经济活动的方式和方法。目前，我国正在加快建立和健全社会主义市场经济体制，而这个体制的实质就是在全社会范围内，无论国家、地区还是企业在制定和执行经济决策的过程中，都要借助和自觉运用市场，并根据市场的供求规律，确定发展的方向和策略，因而在社会主义市场经济体制下，公司可以根据市场需要和自身实际来开展筹资、投资和分配等财务管理活动，真正做到自主财务管理。

（2）经济结构。经济结构是指国民经济各部门、各地区、各种经济成分和组织，以及社会再生产各个方面的构成及其相互关系。不同的经济结构类型关系到公司财务管理活动的发展程度、范围、投资方向、资金来源、盈利水平等。

（3）资源环境。资源环境是指公司所依赖的经营资源的构成、来源、数量等条件。它是关系到公司经营发展和财务管理效果的一个重要而直接的因素，因为对一个物业管理公司来讲，资源丰富或贫乏，直接关系到公司所能管理的物业数量、规模，以及工程设备的供应和管理服务的质量状况。

（4）金融环境。金融环境是指影响公司融通货币资金的因素，包括金融工具、资金价格、融资方式和融资渠道等。金融或金融市场对于物业管理公司是至关重要的外部环境，它以其有偿性、不改变所有权、融通调控灵活等特点，日益成为国民经济活动的中枢。物业管理公司的财务管理离不开金融市场所提供的货

币资金，特别在社会主义市场经济条件下，物业管理公司筹集资金、投放资金、运用资金，都必须借助金融市场，同时又受金融市场的监督。物业管理公司的财务管理若不了解金融环境的特点，不善于运用和选择金融条件，就难以搞好其经营与财务管理。但金融环境的变化，也给物业管理公司筹资和运用资金提供机会和可能。物业管理公司可以选择有利的金融工具，选择有利的筹资方式和投资机会，提高资金使用效益。

(5) 投资环境。投资环境是包括拥有自主投资权的投资主体、完善的资金市场、配套的基础设施和有效的宏观调控体系等的集合。在社会主义市场经济的条件下，物业管理公司已成为拥有自主投资权的投资主体，这样，物业管理公司的资金运用，除用于本公司的技术改造和扩大经营规模外，还可以投向其他公司、行业和地区，实行“一业为主，多业发展”。但是，与自主投资权相适应，公司对投资承担盈亏责任。

(6) 市场环境。市场是买卖双方进行商品和劳务交易的场所，是物业管理公司一切经济活动的出发点和归宿点。在市场经济条件下，物业管理公司的生产经营与财务管理活动，都必须以市场为中心。市场环境对财务管理的影响主要表现在，市场供求状况直接影响资金占用、周转和资金使用效益，资金市场供求状况直接影响公司的筹资和投资状况。

3. 技术环境

技术环境，是指公司取得适用先进技术的条件。这些技术有的直接应用于公司的生产经营，有的应用于财务管理本身。科学技术是第一生产力，物业管理公司的生存与发展，都必须依靠技术进步。

4. 法律环境

法律环境，是指影响公司财务管理活动的法律、法规的总和。这些法律、法规主要是规范公司、企业、金融机构等经济活

动方面的法律文件，包括公司法、企业法、银行法、票据法、税法，以及城市房地产管理法、城市新建住宅小区管理办法等。物业管理公司的财务管理人员必须熟悉这些相关法规，借助法律手段保护自己的合法权益，利用法律所赋予的权力，依法管理财务。

5. 文化环境

文化环境，是指人口状况、教育艺术、价值观念、生活方式、风俗习惯、行为规范和宗教信仰等社会意识形态因素的总和。这些因素对物业管理公司的财务管理有着重要的影响，比如，人口总数直接影响着物业消费需求总量；人口的地理分布影响公司的地址选择；人口的性别比例和年龄结构在一定程度上决定了物业的需求结构；家庭户数及其变化与房屋的需求和变化趋势紧密相关。又如，教育艺术从两个方面影响物业管理公司的财务管理活动，一方面，受教育层次高的公司员工，其工作能力强、贡献大，对公司的财务管理活动影响力也大；另一方面，教育艺术又会改变消费者、顾客的生活方式、消费习惯，从市场需求的角度来影响公司的经营和财务管理行为。

6. 国际环境

国际环境，是指国际上的政治、经济、技术等形势及其发展趋势，它包括国际局势、世界的经济形势、世界技术水平以及与之相关的国际市场、贸易、金融等诸多因素。财务管理面临的国际环境，具体表现为国际筹资、投资活动中的各国政治经济制度的差异、限制投资的立法、外汇管制及汇率风险、各国税法差异等。物业管理公司的财务管理人员必须及时了解国际政治、经济、技术等形势，研究上述具体因素的影响，可为公司利用国际金融资本、国际市场提供准确信息。

四、公司内外部财务管理环境的关系

一个公司的内部财务管理环境和外部财务管理环境并不是孤立存在的，而是相互影响和相互制约的，存在着双向的影响。由于外因仅仅是变化的条件，内因才是变化的决定力量，所以，在两者的关系中，内部财务管理环境是起决定作用的。但是，外因也是有反作用的，外部财务管理环境虽然不起决定作用，但却是最活跃，且总是起主导作用的。因此，要使环境因素更有利于物业管理公司的财务管理工作，公司就要及时地了解外部财务管理环境的变化和要求，加强内部管理，提高财务管理的应变能力和对外部财务管理环境的诱导能力，发挥选择、改造外部环境的积极作用，并且主动地改善内部财务管理环境，主动保持与外部财务管理环境的动态平衡与一致性，这是制订财务管理战略与规划的基本原则。

公司正确处理好内、外部财务管理环境的平衡关系，对制订财务管理战略与规划具有重要的作用。公司要根据外部环境的变化，及时调整或修改财务管理战略与规划，使财务管理活动始终与外部财务管理环境保持积极的动态平衡。如果公司的内、外部财务管理环境失去动态平衡，公司的生产经营和财务管理工作就会发生困难和障碍。应当看到，物业管理公司的财务管理环境总是经常变动的，特别是，公司的外部财务管理环境是一个动态变化且不可控制的因素，因而外部财务管理环境总是不以公司的意志为转移而不断变化的，当某些外部因素，如金融环境、市场环境、法律环境、政策环境等突然发生变化时，公司的财务管理工作就很难按照原订规划去继续执行，必须有意识地调整财务管理系统的平衡关系，以适应外部财务管理环境的这种变化，而不要企图以外部财务管理环境来适应公司内部财务管理环境。物业管理公司只有积极主动地适应外部财务管理环境的变化，及时修改

需要全本请访问 www.ertongbook.com