

怎样看懂、看活、看透 小企业会计准则下 物业管理企业财务报表

因为专业、原创和权威，所以更好！

中华第一财税网(又名"智董网")，全球最大的中文财税（税务）网站

讲义提纲

第 1 讲 怎样看懂、看透、看活小物业管理企业财务会计报告（综述）

第一节 看懂、看透、看活小物业管理企业财务会计报告的综述

第二节 “看懂、看透、看活小物业管理企业财务会计报告”的信息基础

第三节 “看懂、看透、看活小物业管理企业财务会计报告”的方法

1-3-1 比率分析法

1-3-2 趋势分析法

1-3-3 因素分析法

1-3-4 沃尔比重分析法

1-3-5 帕利普财务综合分析

第 2 讲 透过财务报表看小物业管理企业资产运营能力

第一节 小物业管理企业资产运营能力评析综合知识

第二节 小物业管理企业短期资产运营能力的分析

第三节 小物业管理企业长期资产运营能力的分析

第四节 小物业管理企业总资产运营能力的分析

第 3 讲 透过财务报表看小物业管理企业偿债能力

第一节 小物业管理企业短期偿债能力分析

第二节 小物业管理企业长期偿债能力分析

第4讲 透过财务报表看小物业管理企业获利能力

第一节 小物业管理企业获利能力分析综述

第二节 小物业管理企业获利能力分析细述

4-2-1 小物业管理企业获利能力的定性分析

4-2-2 小物业管理企业获利能力的定量分析

4-2-2-1 小物业管理企业获利能力定量分析的常用指标

4-2-2-2 小物业管理企业各部门获利能力的定量分析

4-2-2-3 不同财务报表使用者对小物业管理企业获利能力的定量分析

4-2-2-4 以现金净流量为基础的小物业管理企业获利能力分析

第5讲 透过财务报表看小物业管理企业发展能力

第一节 小物业管理企业发展能力的主要指标分析

第二节 小物业管理企业稳步发展能力的分析

第6讲 怎样通过资产负债表看小物业管理企业特定日期财务状况

第一节 小物业管理企业特定日期财务状况的阅读

6-1-1 小物业管理企业资产负债表的格式

6-1-2 小物业管理企业资产分析

6-1-2-1 小物业管理企业资产分析综述

6-1-2-2 小物业管理企业流动资产分析

6-1-2-3 小物业管理企业非流动资产分析

6-1-3 小物业管理企业负债分析

6-1-3-1 小物业管理企业负债分析综述

6-1-3-2 小物业管理企业流动负债分析

6-1-3-3 小物业管理企业非流动负债分析

6-1-4 小物业管理企业所有者权益分析

第二节 小物业管理企业特定日期财务状况的分析

6-2-1 小物业管理企业资产负债表水平分析

6-2-2 小物业管理企业资产负债表垂直分析

第7讲 怎样通过利润表看小物业管理企业会计期间经营成果

第一节 小物业管理企业会计期间经营成果分析综述

第二节 小物业管理企业利润表项目完成情况分析

第三节 小物业管理企业利润表项目构成分析

第8讲 怎样通过现金流量表看小物业管理企业会计期间资金周转情况

第一节 小物业管理企业现金流量表的阅读

第二节 小物业管理企业现金流量表的分析

8-2-1 小物业管理企业现金流量表质量分析

8-2-2 小物业管理企业现金流量比率分析

8-2-3 小物业管理企业现金流量的增减变动分析

8-2-4 小物业管理企业现金流量的结构分析

8-2-5 小物业管理企业现金流量表综合分析(比较和百分比现金流量表)

第9讲 怎样看懂、看透、看活小物业管理企业财务报表附注

第一节 小物业管理企业财务报表附注综合知识

第二节 小物业管理企业财务报表附注阅读与分析

试读内容

第三节 “看懂、看透、看活小物业管理企业财务会计报告”的方法

1-3-1 比率分析法

一、什么是比率分析法？

比率是相对数，是指报告分析者在分析过程中，利用财务会计报告中一个指标对另一个指标的比例关系，进行比率数值分析的一种方法。

比率分析法是通过对财务相对数指标的比较、分析，得出评价结论。采用这种方法，要把分析对比的数值变成相对数，计算出各种比率指标，然后进行比较，从确定的比率差异中发现问题。

采用这种分析方法，能够把在某些条件下的不同比指标变为可以比较的指标，以利于进行分析。

二、比率分析法的局限性是什么？

尽管对企业的财务会计报告进行比率分析可以使信息使用者获得许多关于小物业管理企业财务状况的信息，但是，对企业财务会计报告的比率分析仍不足以对企业的财务状况整体作出全面评价。

主要原因有以下几个方面（见表 1-）。

表 1-

| | | |
|-----------|--------------------------------|--|
| 比率分析法的局限性 | 财务会计报告信息并未完全反映小物业管理企业可以利用的经济资源 | 列入财务会计报告的仅是可以利用的、可以用货币计量的经济资源。实际上，小物业管理企业有许多经济资源受客观条件制约或者受会计惯例的制约并未在财务会计报告中得到体现。例如，小物业管理企业的人力资源，历史悠久的小物业管理企业账外存在的大量无形资产，均不可能在财务会计报告中予以反映。因此，可以说，财务会计报告仅反映了小物业管理企业经济资源的一部分。 |
|-----------|--------------------------------|--|

| | |
|--|--|
| 受历史成本原则的制约，小物业管理企业的财务会计报告资料对未来决策的准确性受到限制 | 会计信息处理中广泛坚持的历史成本原则，使会计信息在通货膨胀面前的信任度大大降低。坚持历史成本原则，将不同时点的货币数据简单相加，在严重通货膨胀时期会使信息使用者不知道他所面对的会计信息的实际含义，这样的会计信息对其现在和未来的经济决策准确性受到限制。 |
| 会计政策运用上的差异使小物业管理企业难以做到自身的历史与未来对比、企业与企业间的对比 | 由于存在会计政策的差异问题，小物业管理企业在不同会计年度间采用不同会计方法以及不同企业以不同会计方法为基础形成的信息具有极大的不可比性。 |
| 小物业管理企业对会计信息的人为操纵可能会误导信息使用者 | 由于存在信息传递过程的不对称，在小物业管理企业对外形成其财务会计报告之前，信息提供者往往对信息使用者所关注的财务状况、经营成果进行粉饰，并尽力满足信息使用者对企业财务状况的期望。这就难免形成“你想看什么，我尽力提供什么”，“你希望我的业绩如何，我就编出什么样的业绩让你看”的思维与实践。其结果极有可能使信息使用者所看到的财务会计报告信息与小物业管理企业实际状况相距甚远，从而误导信息使用者作出错误决策。因此，对企业财务状况的全面分析与评价，除考虑货币因素外，还应注意非货币性因素，并加强信息使用者对误导信息的抵御与防范。 |

三、比率指标的主要形式是什么？

比率指标主要有以下三种形式。

（一）构成比率

结构比率又称构成比率，是对于财务指标中同类的各个组成部分，分别计算每个组成部分占总体的百分比，即用局部指标除以整体指标。

$$\text{结构比率} = \frac{\text{某项财务指标的部分数值（个体）}}{\text{某项财务指标的总数值（总体）}} \times 100\%$$

例如，在资产负债表和利润表中，可以分别把资产总额和营业收入作为总体指标，编制结构比率报表。

【例 2-3】 以 F 物业公司为例，其简化的结构比率报表见表 2-3 和表 2-4。

表 2-3 F 物业公司结构比率资产负债表

20×8 年 12 月 31 日

| 项目 | 结构比率/% | 项目 | 结构比率/% |
|----|--------|----|--------|
|----|--------|----|--------|

| | 20×7 年 | 20×8 年 | | 20×7 年 | 20×8 年 |
|---------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 流动资产 | 25.44 | 27.26 | 流动负债 | 31.28 | 32.23 |
| 长期投资 | 2.91 | 2.71 | 长期负债 | 21.39 | 20.70 |
| 固定资产 | 68.80 | 67.09 | 负债合计 | 52.67 | 52.93 |
| 无形及其他资产 | 1.94 | 1.84 | 所有者权益 | 47.33 | 47.07 |
| 资产总计 | 100 | 100 | 负债及所有者权益合计 | 100 | 100 |

由表 2-3 可以看出 F 物业公司资产负债表的比率变化,流动资产比率 20×8 年比 20×7 年有所增加,长期投资减少,流动负债增加,长期负债减少,如将 20×6 年、20×5 年、20×4 年的数据也一起比较,则可基本分析出各项的变化趋势。

表 2-4 F 物业公司结构比率利润表
20×8 年度

| 项目 | 结构比率/% |
|---------|--------|
| 主营业务收入 | 100 |
| 主营业务成本 | 77.75 |
| 营业税金及附加 | 2.74 |
| 主营业务利润 | 19.51 |
| 其他业务利润 | 0.19 |
| 营业费用 | 3.30 |
| 管理费用 | 3.92 |
| 财务费用 | 0.73 |
| 净利润 | 5.46 |

表 2-4 列示了 F 物业公司利润表的主要项目占主营业务收入的结构百分比。其中最引人注意的是主营业务成本所占比率很大,达到 77.75%,说明 F 物业公司劳务的利润空间很小,至于该比率是否合理,要考虑行业特点,以及与同行业进行比较。

需注意的是,比率分析有一定的局限性。

(1) 比率分析采用财务会计报告上的数据都属于历史数据,对于未来的预测只有一定的参考价值;

(2) 在不同企业之间进行比率分析时,由于每个企业采用的会计方法不同(如折旧有直线折旧法与加速折旧法;存货计价有先进先出法、加权平均法等;费用分配标准也有多种方式,往往缺乏可比性,使求出的比率不一定能说明问题。

(二) 效率比率

效率比率用以计算某项经济活动中所费与所得比率,反映投入与产出的关系。利用效率比率指标,可以进行得失比较,考察经营成果,评价经济效益。如将利润项目与主营业务成本、主营业务收入、资本等项目加以对比,可计算出成本利润率、营业利润率以及资本利润率等利润率指标,可以从不同角度观察比较小物业管理企业获利能力的高低及其增减变化情况。

（三）相关比率

相关比率又称关系比率，是典型的财务比率。关系比率分析就是将两个性质不同但又相互联系的财务指标的数额相除后得出比率，并据此对企业财务状况和经营成果进行分析。

$$\text{关系比率} = \frac{\text{A指标}}{\text{B指标}}$$

例如，资产负债表中的流动资产与流动负债两者的比率，称作流动比率，它反映了小物业管理企业偿还短期债务的能力；利润表中的净利润指标与资产负债表中的实收资本两者的比率，称作资本收益率，它反映小物业管理企业在一定时期内运用投资者投入的资本而获得收益的能力等。概括起来关系比率可以分为反映小物业管理企业偿债能力的比率，包括反映短期偿债能力和长期偿债能力的比率（其中反映短期偿债能力的比率一般称为流动性比率，反映长期偿债能力的比率一般称为负债性比率）；反映小物业管理企业运营能力的比率，即反映小物业管理企业资产周转速度的各种比率；反映小物业管理企业活动能力的比率，即反映小物业管理企业投入产出效率的比率，用来衡量小物业管理企业经济效益的好坏。

（四）趋势比率分析

趋势比率分析又称动态比率分析，是指将不同时期或不同日期的同类财务指标进行动态分析，以揭示小物业管理企业财务状况或经营成果的变动趋势。动态比率分析最为常见的做法是计算定期发展速度、环比发展速度、定期增长速度和环比增长速度。其计算公式如下：

$$\text{定期发展速度} = \frac{\text{报告期指标值}}{\text{基期指标值}} \times 100\%$$

$$\text{环比发展速度} = \frac{\text{报告期指标值}}{\text{上期指标值}} \times 100\%$$

$$\text{定期增长速度} = \frac{\text{报告期指标} - \text{基期指标值}}{\text{基期指标值}} \times 100\%$$

$$\text{环比增长速度} = \frac{\text{报告期指标值} - \text{上期指标值}}{\text{上期指标值}} \times 100\%$$

在小物业管理企业财务会计报告分析中，经常对主营业务收入、总资产、净利润进行动态比率分析，借以说明企业规模的发展趋势及小物业管理企业长期获利能力。

【例 2-4】 假设 D 物业公司的经营利润构成，如表 2-5 所示。

表 2-5 D 物业公司经营利润构成表

单位：万元

| 项目 | 20×4 年 | | 20×5 年 | |
|----|--------|-----|--------|-----|
| | 金额 | 百分比 | 金额 | 百分比 |
| | | | | |

| | | | | |
|------|-------|------|-------|-------|
| 营业收入 | 1 000 | 100% | 1 200 | 100% |
| 营业成本 | 600 | 60% | 744 | 62% |
| 毛利 | 400 | 40% | 456 | 38% |
| 营业费用 | 200 | 20% | 300 | 25% |
| 管理费用 | 100 | 10% | 110 | 9.17% |
| 经营利润 | 100 | 10% | 46 | 3.83% |

通过分析,得出结论:20×5年D物业公司的销售经营利润率为3.83%,较20×4年下降了6.17个百分点,主要减利因素为毛利率下降了2个百分点和营业费用上升了5个百分点所致,管理费用下降了0.83个百分点为增利因素。对于毛利率的降低,其主要影响因素有商品售价、业务量和产品制造成本等因素,在本例中,营业收入比上年增长20%,因此,业务量变动不会导致毛利率的降低。假如,小物业管理企业的商品未降价的话,那么,影响毛利率降低的因素就可能是制造成本的升高了,应继续分析制造成本的构成情况,找出制造成本升高的具体原因,分清责任,采取措施,降低制造成本。对于营业费用的升高,小物业管理企业应进一步按项目构成或营销区域分析营业费用的构成,检查营业费用升高的具体原因,针对不利因素,寻找降低的途径。

假设D物业公司的经营利润趋势分析和收益构成分析,如表2-6、表2-7所示。

通过上述分析,不难发现,该企业经营税前利润的下降,主要是因为主营业务成本和营业费用的增长速度超过了营业(销售)增长速度所导致的,应查明具体原因。管理费用的增长速度低于营销的增长速度,是小物业管理企业在管理费用控制方面取得的成绩。

表 2-6 D 物业公司经营利润的趋势分析

单位:万元

| 项目 | 利润构成 | | 增减幅度 | |
|--------|-------|-------|------|-------|
| | 20×4年 | 20×5年 | 增减金额 | 增减百分比 |
| 营业收入 | 1 000 | 1 200 | 200 | 20% |
| 营业成本 | 600 | 744 | 144 | 24% |
| 毛利 | 400 | 456 | 56 | 14% |
| 营业费用 | 200 | 300 | 100 | 50% |
| 管理费用 | 100 | 110 | 10 | 10% |
| 经营税前利润 | 100 | 46 | -54 | -54% |

我们还可以通过对收益的构成分析,判断小物业管理企业收益质量,即收益对企业经营绩效的真实反映程度的方法。一般地说,如果经营利润占收益比重较大,说明小物业管理企业主营业务经营良好,小物业管理企业的收益质量良好;如果非经营收益,如投资收益或营业外收益占了较大的比重,则说明收益质量较差,小物业管理企业的主业发展前景暗淡,因为小物业管理企业非经营收益不具有可持续性。

表 2-7 D 物业公司收益构成分析

单位:万元

| 项目 | 20×4年 | | 20×5年 | |
|---------|-------|---------|-------|----------|
| | 金额 | 构成百分比 | 金额 | 构成百分比 |
| 经营利润 | 100 | 117.65% | 46 | 176.92% |
| 投资收益 | -20 | -23.53% | -30 | -115.38% |
| 营业外收支净额 | 5 | 5.88% | 10 | 38.46% |
| 利润总额 | 85 | | 26 | |

从表 2-7 中可知，D 物业公司的利润构成中，经营利润占有绝对的比重，说明经营主业仍是小物业管理企业获取收益的主要来源。但值得注意的是：小物业管理企业对外的投资发生了损失，说明其投资控制的小物业管理企业经营状况不佳。

四、小物业管理企业运用比率分析法时，应该注意哪些问题？

运用比率分析法时应该注意的问题（见表 1-）：

表 1-

| | | |
|-----------------|-------------------|--|
| 运用比率分析法时应该注意的问题 | 比率指标中的对比指标要有相关性 | 比率指标根本上来说都是相关比率指标。对比的指标必须有关联性，把不相关的指标进行对比是没有意义的。在构成比率指标中，部分指标必须是总体指标这个大系统中的一个子系统，小系统只能处在这个大系统中而且必须全部处在这个大系统中，才有比较的可能。在效率比率指标中，投入与产出必须有因果关系，费用应是为取得某项收入而花费的费用，收入必须是花费相应的耗资而实现的收入。没有因果关系的得失比较不能说明经济效益水平。相关指标中的两个对比指标也要有内在联系，才能评价有关经济活动之间是否协调均衡，安排是否合理。 |
| | 比率指标中对比指标的计算口径要一致 | 同比较分析法一样，在同一比率中的两个对比指标在计算时间、计算方法、计算标准上应当口径一致。特别要注意的是，如果比率指标中的对比指标是两个含义不同的指标，由于取得的资料来源不同，可能所包括的范围有一定差异，使用时必须使其口径一致，便于对比。有些容易混淆的概念，如主营业务收入和其他业务收入、现销收入和赊欠收入、营业利润和主营业务利润等，使用时也必须注意划清界限。 |
| | 采用的比率指标要有对比的标准 | 财务比率能从指标的联系中，揭露小物业管理企业财务活动的内在关系，但它所提供的只是小物业管理企业某一时点或某一时期的实际情况。为了说明问题，还需要选用一定的标准与之对比，以便对企业的财务状况作出评价。 通常用作对比的标准有以下几种。 1. 预定目标 指小物业管理企业自身制定的、要求财务工作在某个方面应该 |

| | |
|--|---|
| | <p>达到的目标。将实际完成的比率与预定的经营目标比较，可以确定差异，发现问题，为进一步分析差异产生的原因提供线索。</p> <p>2. 历史标准</p> <p>指本企业在过去经营中实际完成的数据，它是小物业管理企业已经达到的实际水平。将小物业管理企业本期的比率与历史上已达到的比率对比，可以分析和考察小物业管理企业财务状况和整个经营活动的改进情况，并预测小物业管理企业财务活动的发展趋势。</p> <p>3. 行业标准</p> <p>指本行业内同类企业已经达到的水平。行业内同类企业的标准有两种：一种是先进水平；另一种是平均水平。</p> <p>将本企业的财务比率与先进水平对比，可以了解同先进小物业管理企业的差距，挖掘本企业潜力，提高经济效益；将本企业的财务比率与平均水平对比，可以了解本企业在行业中所处的地位，明确努力的方向，处于平均水平以下者要追赶平均水平，达到平均水平者应追赶先进水平。</p> <p>4. 公认标准</p> <p>指经过长期实践经验的总结，为人们共同接受，达到约定俗成程度的某些标准。例如，反映流动资产与流动负债关系的流动比率，一般公认标准为 2:1，速动比率一般公认标准为 1:1。小物业管理企业分析时可以此为标准，借以评价小物业管理企业的流动比率是否恰当及偿债风险的大小。</p> |
|--|---|

……（试读结束啦。欢迎购买！“投资到大脑的钱可以给您今后带来更多的钱，早投资早获益，机遇只钟情于有准备的头脑”。）