

价值链会计视角下的房地产企业绩效评价

于兆河(副教授), 褚翠云

(辽宁石油化工大学经济管理学院, 辽宁抚顺 113001)

【摘要】 本文从价值链会计角度研究房地产企业的经营业绩,将房地产的价值链网分解成内部、纵向、横向三条价值链,分析了三条价值链中的增值环节,构建了房地产企业绩效评价体系,并设立了相应的指标用以评价房地产企业的绩效。最后,文章运用层次分析法以及专家评分法求得对应的指标权重。

【关键词】 房地产企业; 价值链会计; 企业绩效评价

一、价值链会计与企业绩效评价

价值链会计主要是通过搜集、整合和使用价值信息来研究企业价值与其他各方面的关系,进而创造企业价值增值。然而,创造价值增值的前提是找到增值节点,减少或取消非增值活动。伴随着互联网与世界经济的发展,企业之间的联系越来越密切。传统的绩效评价体系由于只注重企业自身的财务状况,没有把企业放入整个价值网中进行综合评价,而且只注重短期利益,已不能满足现代企业的要求。

为了方便研究企业整体绩效,有必要将价值链融入绩效评价中,将企业的价值链网分解成内部价值链、纵向价值链和横向价值链。

内部价值链是指企业内部运转过程,包括企业内部管理过程及产品价值形成过程。它是企业内部动因,其运转情况直接关系到整个价值链网的运行。

纵向价值链是供应商提供原材料、核心企业生产产品,最终到达消费者的过程链。核心企业能否获得供应商提供的优质资源,同时与消费者保持良好的配合关系,对企业的发展有着至关重要的影响。

横向价值链是企业通过与同行业间的竞争能力指标和合作能力指标来对企业的绩效进行考评,发现自身的差异,调整策略提高企业价值。

二、房地产行业的运行模式

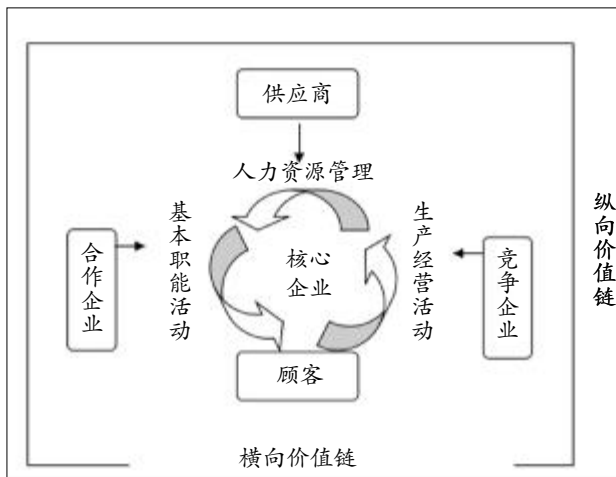
(一) 房地产行业的特点

房地产行业作为我国的经济主体之一,其行业风险不断加大、利益相关者不断增多、客户需求不断提高。为适应现状,房地产行业的绩效评价体系要有所变化。房地产行业有自身的特点:①地域性。房地产不同于一般商品,具有明显的地域性,受传统文化和地理位置的影响,房地产的流动性很差。②受经济政策影响较大。房地产是我国的支柱产业,国家必然会颁布相应政策指导其发

展。③经营风险大。房地产的开发周期相对较长,而且产品价格较高,会导致房地产企业资金需求量大于供给,从而增加企业经营风险。

(二) 房地产行业价值链运行模式

以往的房地产价值链分析都是以房地产企业的开发流程为基础进行的,而笔者是从第三方的角度对房地产企业的价值链进行分析。价值链会计视角下的房地产行业的价值链如下图:



价值链会计视角下的房地产价值链图

三、价值链会计视角下的房地产企业绩效评价体系的构建

(一) 体系构建原则

1. 科学、实用性原则。评价指标设置要科学合理,也要简单实用,评价要在简单易行的基础上与科学理论与实际相结合。

2. 客观、全面原则。指标设计不仅要客观并且要全面,不应当遗漏某些重要指标,但也不能有重复性指标。

3. 系统性和成本效益相结合。在指标设计时要注意系统性,也要考虑指标选取的成本和效益,即收集数据产生的效益要小于花费的成本。

4. 定性与定量,动态与静态相结合。

(二)指标体系设计

1. 内部价值链的设计。

(1)财务维度。本文借鉴传统的财务指标,并结合对房地产公司的调查,从盈利能力、收现性和发展能力以及营运能力三个方面整合出了八个指标,如表1所示:

指标层面	指标	公式
盈利能力	每股收益(EPS)	$EPS = \frac{\text{净利润本期值}}{\text{实收资本期末值}} \times 100\%$
	净资产收益率(ROE)	$ROE = \frac{\text{税后利润}}{\text{所有者权益}} \times 100\%$
	总资产收益率(ROA)	$ROA = \frac{\text{净利润}}{\text{平均资产总额}} \times 100\%$
收现性和发展能力	营业收入现金比率	$\text{营业收入现金比率} = \frac{\text{经营活动产生现金流入}}{\text{主营业务收入}} \times 100\%$
	营业利润率比重	$\text{营业利润比重} = \frac{\text{营业利润}}{\text{利润总额}} \times 100\%$
	资本保值增值率	$\text{资本保值增值率} = \frac{\text{期末所有者权益}}{\text{期初所有者权益}} \times 100\%$
营运能力	总资产周转率	$\text{总资产周转率} = \frac{\text{营业收入净额}}{\text{平均资产总额}} \times 100\%$
	应收账款周转率	$\text{应收账款周转率} = \frac{\text{当期销售净收入}}{\text{应收账款平均余额}} \times 100\%$

以上均是常用指标,此处不再详细说明。

(2)企业的发展主要体现在企业的社会责任、人力资源、企业应变能力和基础设施四个方面:

第一,企业社会责任。企业在获得利润的同时,要关注对股东、顾客、环境和社会的贡献。①环境维护率。房地产在开发过程中不可避免地会对环境产生污染,环境维护率主要用来衡量企业在开发过程中对环境的维护情况,具体公式为:环境维护率=企业用于维护环境的支出÷总支出×100%。②社会贡献率。企业发展与社会发展密不可分,企业对社会的贡献关系到企业未来的可持续发展情况,具体公式为:社会贡献率=社会贡献总额÷平均资产总额×100%。

第二,人力资源方面。人才是一个企业得以持续发展的关键要素,主要用员工受教育程度、员工满意度、员工培训率作为评价房地产企业人力资源的指标。①员工受教育程度。该指标反映了企业员工的知识水平,从某种程度上也反映了员工的能力。该指标可以用员工的学历来

衡量,即:员工受教育程度=本科及以上员工数÷企业员工总数×100%。②员工满意度。该指标主要从员工的角度衡量企业的绩效,该指标通过问卷调查收集数据,包括员工对工作环境、工作团队、工作内容、企业文化四方面的满意程度以及员工的个人价值观五部分内容。③员工培训率。员工培训是企业十分重视的内容,通过培训,员工不仅能够提高素质,增强团队意识,也能够提高劳动工作效率。具体公式为:员工培训率=员工培训数量÷员工总数×100%。

第三,企业应变能力。该指标反映了不同房地产企业应对环境影响所采取的方法手段所带来的不同结果。房地产企业主要面临着经济环境和行业环境两部分风险。①经济风险指数。该指标衡量了核心企业面对宏观经济运行情况的变化的反应程度。②行业风险指数。该指标衡量了核心企业面对国家对房地产企业政策的变化以及房地产市场景气指数的反应程度。

第四,企业基础设施。房地产企业主要从企业设备的自动化水平以及企业的组织结构两个方面衡量企业的基础设施情况。①设备自动化水平。该指标反映了企业设备的运行效率,对项目进程有很大的影响,主要由专家根据行业水平来打分。②企业组织结构。该指标反映了企业的管理模式,精炼的组织结构能够降低企业成本,同样由专家根据行业水平打分。

2. 纵向价值链设计。纵向价值链包含了核心企业、供应商和消费者三个节点,供应商、消费者及其与核心企业的协作关系直接影响核心企业的竞争与发展。

(1)供应商方面。供应商处于纵向价值链的上游,影响着核心企业的产品质量和成本。主要指标有产品性价比、准时交货率、售后服务三个方面。

第一,产品性价比。供应商提供的原材料的质量与价格主要靠这个指标来检验。具体公式如下:

$$\text{供应商提供的产品性价比} = \frac{\text{合格产品数量} \times \text{该产品在行业内的均价}}{(\text{产品价格} - \text{该产品在行业内的均价}) \times \text{产品数量}} \times 100\%$$

第二,准时交货率。此指标反映了供应商供货的速度,具体公式如下:

$$\text{供应商的准时交货率} = \frac{\text{供应商向企业准时交货的订单数目}}{\text{供应商应该向企业提交的总订单数}} \times 100\%$$

第三,供应商售后服务。该指标反映了供应商与核心企业的协作关系。本文将供应商的售后服务定量为数值分数,该指标的数值由专家综合分析得出。

(2)消费者满意度指数(CCSI)。消费者处在纵向价值链的下游,是企业服务的对象。对消费者的分析包括消费者满意度、新顾客开拓率和消费者投诉率三项指标。

第一,消费者满意度。该指标测量了消费者对企业产品质量和服务的满意程度,主要运用顾客满意程度指数模型进行计算。

第二,新顾客开拓率。此指标计量了企业一定时期内新顾客增长比率,具体公式如下:

$$\text{新顾客开拓率} = \frac{\text{本期新增顾客数量}}{\text{本期初顾客数量}} \times 100\%$$

第三,消费者投诉率。该指标代表了消费者对企业产品或服务的不满,反映了企业的不足。该指标是负向指标,具体公式如下:

$$\text{顾客投诉率} = \frac{\text{顾客投诉的次数}}{\text{总交易次数}} \times 100\%$$

(3)价值链协调性方面。上下游企业、同业竞争者与核心企业间的协调性对于企业的发展和整个价值链的稳定有着十分重要的影响。衡量价值链协调性的指标主要是信息共享度,主要运用企业信息共享度(DEIS)测量模型,即从信息的延展度(IE)、广度(IW)和强度(II)三个维度综合评价。

3. 横向价值链绩效评价指标体系设计。横向价值链包括核心企业和竞争者两个节点,与竞争者之间的指标可以从竞争能力和合作能力两个方面来设计。

(1)竞争能力。该指标衡量核心企业相对于同业竞争者的竞争地位,同时也能够衡量该行业的饱和度。该类指标主要包括竞争者数量和市场占有率:①竞争对手数量。该指标反映了市场饱和程度。②市场占有率。该指标反映了企业的竞争实力,具体公式如下:

$$\text{市场占有率} = \frac{\text{企业销售量}}{\text{市场上最大的3个竞争者的销售总量}} \times 100\%$$

(2)合作能力。该指标衡量了企业与同业竞争者的合作能力,主要由相关人员依据具体情况评判。

(三)指标权重说明

根据房地产企业的指标要求,本文利用层次分析法,结合专家学者的研究整理完成了指标权重表,具体如表2所示。

四、结束语

本文在价值链会计的背景下构建了房地产企业的绩效评价体系,并给出了相应的权重。从一个全新的角度对房地产企业实施绩效评价,但由于有些数据涉及企业机密,所以没有实例论证。

表 2 房地产企业绩效评价指标权重表

一级指标		二级指标		三级指标		四级指标			
指标	权重	指标	权重	指标	权重	指标	权重		
内部价值链	0.55	财务指标	0.6	盈利能力指标	0.3	EPS	0.4		
						ROE	0.3		
						ROA	0.3		
				收现性和发展能力指标	0.4	营业收入现金比率	0.3		
						营业利润率比重	0.3		
						资本保值增值率	0.4		
		营运能力指标	0.3	总资产周转率	0.6				
				应收账款周转率	0.4				
				环境维护率	0.5				
		企业发展指标	0.4	CSR	0.2	社会贡献率	0.5		
						人力资源指标	0.4	员工受教育程度	0.2
								员工满意度	0.5
				员工培训率	0.3				
				企业应变能力指标	0.2	经济风险指数	0.5		
						行业风险指数	0.5		
企业基础设施	0.2	设备自动化水平	0.5						
		企业组织结构	0.5						
纵向价值链	0.3	供应商方面指标	0.4	产品性价比	0.4				
				准时交货率	0.3				
				供应商售后服务得分	0.3				
		CCSI	0.4	消费者满意度	0.5				
				新顾客开拓率	0.25				
				消费者投诉率	0.25				
		价值链协调性	0.2	IE	3/10				
				IW	3/10				
				II	3/10				
横向价值链	0.15	竞争能力	0.5	竞争对手数量	0.4				
				市场占有率	0.6				
		合作能力	0.5						

主要参考文献

阎达五.价值链会计研究:回顾与展望[J].会计研究, 2004(2).

尹美群,何广涛,张妍.从价值链管理到价值链会计理论框架与实务问题——第二届“价值链管理与价值链会计”研讨会综述[J].会计研究,2004(12).

刘洪玉,姜懿.房地产开发企业的价值链与企业发展战略[J].城市开发,2001(11).