

物业企业财务绩效评价体系与应用研究

黄蓓

(重庆渝地康田智慧生活服务有限公司, 重庆 400000)

摘要: 本研究针对我国物业管理行业迅速扩张带来的盈利差异与财务风险管理挑战, 构建了以盈利能力、偿债能力、运营效率和成长能力为核心维度的财务绩效评价体系, 并应用层次分析法(AHP)对八项关键指标进行权重分配。基于五家典型上市物业公司的2022年财务数据, 采用TOPSIS方法进行综合排序, 并通过灰色关联度分析验证结果稳健性。实证结果显示, 行业龙头企业在盈利与成长方面优势显著, 而中小型企业的偿债与运营效率亟待提升。研究最后结合企业规模与业务模式差异, 提出优化资本结构、强化精细化运营与推进信息化建设等管理建议, 为物业企业的绩效监控与持续改进提供了可操作的量化工具。

关键词: 物业企业; 财务绩效; 层次分析法; TOPSIS

中图分类号: F272.5

文献标识码: B

文章编号: 3007-1267(2025)02-0008-03

DOI: 10.12462/MMF.issn3007-1267.2025.02.003

Research on the Financial Performance Evaluation System and Application of Property Enterprises

Bei Huang

(Chongqing Yudi Kangtian Smart Life Service Co., Ltd., Chongqing 400000)

Abstract: This study aims to address the profit differences and financial risk management challenges brought about by the rapid expansion of China's property management industry. It constructs a financial performance evaluation system with profitability, debt paying ability, operational efficiency, and growth ability as the core dimensions, and applies the Analytic Hierarchy Process (AHP) to allocate weights to eight key indicators. Based on the 2022 financial data of five typical listed property companies, TOPSIS method was used for comprehensive ranking, and the robustness of the results was verified through grey relational analysis. The empirical results show that industry leaders have significant advantages in profitability and growth, while the debt repayment and operational efficiency of small and medium-sized enterprises urgently need to be improved. At the end of the study, based on the differences in enterprise size and business models, management suggestions were proposed to optimize capital structure, strengthen refined operations, and promote information technology construction, providing operational quantitative tools for performance monitoring and continuous improvement of property enterprises.

Keywords: property management enterprise; financial performance; analytic hierarchy process; TOPSIS

近年来, 随着我国城镇化和居民生活水平的提升, 物业管理行业迅速发展, 社会化管理面积突破70亿平方米。然而, 行业扩张也带来盈利差异、资金流动压力与成本管控难题。传统单一维度的财务绩效评价方法难以满足行业对动态监控与预警的需求。本文基于物业服务特点, 将财务绩效划分为盈利能力、偿债能力、运营效率和成长能力四大维度, 结合层次分析法(AHP)确定指标权重, 采用TOPSIS进行综合排序, 并辅以灰色关联度检验结果稳定性。通过对五家上市物业公司的实证分析, 揭示不同规模和业务模式企业的财务差异, 为行业管理者提供科学、可操作的绩效评价和改进建议。

一、指标体系构建

本研究基于物业企业后市场服务的特点, 将财务绩效划分为四大维度: 盈利能力(企业核心业务的价值创造效率)、偿债能力(短期与长期债务偿付风险)、运营效率(资产与存货的使用和周转速度)和成长能力(未来收入与利润增长潜力)。这一多维度框架不仅覆盖了企业当期收益与风险管理, 也兼顾了可持续发展视角。

在实际应用中, 各维度间存在明显的联动效应: 运营效率的提升可加快资金周转, 从而增强盈利能力; 稳健的盈利与成长则为偿债提供保障, 减轻财务风险; 而健康的偿债水平和持续成长又有助于进一步优化资产配置和提升运营效率, 形成良性循环。

作者简介: 黄蓓, 本科, 中级会计师, 研究方向为财务管理。

在前文维度筛选与AHP权重测算的基础上，通过深入访谈行业专家并结合一线运营实践，本文进一步提炼出物业企业在盈利、偿债、运营和成长四大方面的核心关注点。为了让读者更加直观地了解各项指标的具体内涵及其相对重要性，特采用表1形式汇总展示：

此外，为增强评价体系的动态适应性，本研究还考虑行业政策变化与市场波动对绩效指标的影响，为后续实证分析预留了可扩展的权重调整空间。

如表1所示，不同维度下的指标及其权重分布不仅清晰揭示了财务绩效评价的重点领域，也体现了行业对可持续盈利与高效运营的双重关注。从权重分配来看，盈利能力维度被赋予最高份量，强调了物业企业核心业务的价值创造；运营效率与成长能力位居第二梯队，反映了对内部管理效率和业务扩张潜力的重视；偿债能力虽权重相对适中，但作为财务健康安全的底线，其重要性不容忽视。基于此表格中列明的指标与权重，后续章节中的TOPSIS排序和灰色关联度分析将以此为计算基础，深入揭示各上市物业公司在各项财务指标上的表现差异，为管理层制定针对性改进措施提供量化依据。

表1 指标体系构建

维度	指标	权重	说明
盈利能力	净资产收益率	0.18	反映股东投入的整体回报
	净利率	0.12	衡量销售收入转化利润的效率
偿债能力	流动比率	0.1	评估企业短期偿债能力
	资产负债率	0.1	反映长期负债水平及偿债压力
运营效率	存货周转率	0.15	测度存货资金占用及周转速度
	总资产周转率	0.1	评估企业整体资产利用效率
成长能力	营业收入增长率	0.15	检验企业市场拓展与收入提升能力
	净利润增长率	0.1	衡量盈利增长潜力
合计		1	

值得强调的是，随着物业行业的持续发展与竞争格局的演变，企业可结合自身战略定位与外部环境动态调整指

标权重配置，确保评价体系在稳定性与灵活性之间取得平衡，从而更精准地指导财务管理实践。

二、评价模型构建

（一）TOPSIS方法

TOPSIS方法是一种将多指标评价问题转化为与正负理想解距离比较的综合排序技术，能够直观反映各企业在综合绩效上的接近程度。其主要步骤如下：

第一，数据标准化：对原始指标值进行向量归一化处理，使不同量纲数据具有可比性；第二，加权处理：将AHP确定的指标权重应用到标准化矩阵中，得到加权归一化矩阵；第三，正负理想解确定：分别从加权矩阵中选取每列的最大值和最小值，构建最优解和最劣解；第四，距离计算：计算各样本与最优解及最劣解之间的欧氏距离；第五，贴近度计算：将各样本与最劣解的距离除以与最优解和最劣解距离之和，得到贴近度值，值越大说明绩效越优。

通过上述步骤，不仅消除了指标量纲差异，还能综合考虑指标权重，最终对样本企业进行排序。

（二）灰色关联度检验

为验证TOPSIS排序结果的稳健性，本文引入灰色关联度分析。具体流程如下：第一，参考序列设定：将TOPSIS计算得到的最优解向量作为参考序列；第二，差值与关联系数计算：计算样本与参考序列的差值，并采用分辨系数计算关联系数；第三，综合关联度求解：按指标权重对关联系数加权求和，得到综合关联度；第四，稳健性检验：对比综合关联度排序与TOPSIS排序，若排序高度一致，则评价结果可靠。

灰色关联度分析可揭示各指标与最优目标之间的关联程度，为绩效排序提供额外的角度支持。

三、实证应用

（一）样本选择与数据来源

为确保研究结果在行业内具有代表性和可比性，本文结合企业规模、业务模式多样性与地理分布等维度，从深交所和上交所逾200家物业企业中遴选出五家具具有典型意义的上市公司（A、B、C、D、E）作为样本。所选公司既有成熟型龙头，也涵盖快速成长的中小型企业，能够全面反映当前物业管理行业的多元化财务表现。所有指标数据均来源于Wind数据库和各公司2022年度报告，并辅以公司公告及权威行业研究，以确保数据的完整性与准确性。表2展示了五家样本企业在关键财务绩效指标上的年度表现。

表2 五家样本企业的关键财务绩效指标

公司	净资产收益率 (%)	净利率 (%)	流动比率	资产负债率 (%)	存货周转 (次)	总资产周转率 (次)	营业收入增长率 (%)	净利润增长率 (%)
A	14.2	8.5	1.3	45	6.2	0.85	12	10.5
B	12.5	7.8	1.1	50.2	5.5	0.78	10	9
C	10.8	6.9	0.95	55.8	4.8	0.7	8.5	7.2
D	16	9.2	1.45	42.5	7	0.92	15	12
E	11.3	7.2	1.05	48	5	0.75	11	9.5

从上述表2可见，D公司在盈利能力和成长性方面卓越，净资产收益率和净利率分别为16.0%和9.2%，且收入与净利润增速领先行业；A公司流动比率和总资产周转率表现较好，短期偿债能力和运营效率突出，反映出成熟型企业的管理优势；C公司在流动比率及资产利用效率上相对较弱，提示其资金周转压力和偿债风险需重点关注；B、E公司综合指标处于中等水平，仍有提升空间，可通过优化资本结构与精细化运营进一步增强竞争力。

（二）模型检验与结果分析

1. TOPSIS排序结果。完成上一节模型构建后，本文利用TOPSIS方法对五家样本公司的财务指标进行综合排序，计算各公司到正、负理想解的欧氏距离，并据此求得综合贴近度。排序结果如表3所示。

表3 财务指标进行综合排序

公司	正理想距离	负理想距离	贴近度 C_i	排名
D	0.085	0.31	0.785	1
A	0.12	0.275	0.696	2
B	0.15	0.26	0.634	3
E	0.18	0.23	0.561	4
C	0.24	0.2	0.455	5

从表3的贴近度值来看，D公司以0.785的显著优势居首，说明其在盈利能力和成长性两大维度上同时表现出色，距正理想距离最近；A公司排名第二，负理想距离仅为0.275，表明其运营效率的优化对综合绩效贡献明显；B公司与A相比正理想距离增大、贴近度下降，反映出其在偿债与成长两方面弱于A；E公司与C公司的贴近度差距不大，

但E在负理想距离上更小，意味着其虽整体绩效尚可，却更接近最劣区；C公司综合贴近度仅0.455，揭示其多项指标与理想目标均有较大差距，亟需在偿债和运营效率上作出调整。

2. 灰色关联度检验。为了进一步验证TOPSIS排序结果的稳健性，本文以D公司的正理想解向量作为参考序列，对各样本公司与该序列的灰色关联度进行计算。具体结果如表4所示。

表4 灰色关联度检验结果

公司	综合关联度	排名
D	0.812	1
A	0.742	2
B	0.689	3
E	0.611	4
C	0.527	5

从表4中可以看出，灰色关联度分析结果与TOPSIS排序高度一致，D公司在各指标与正理想解的关联度达到0.812，进一步印证其综合优势；A、B两家公司关联度逐级下降，但与贴近度的排名差异微小，说明灰色关联度可有效捕捉细微差别；E公司关联度0.611虽略高于临界值，但仍落后于行业中位；C公司关联度仅0.527，显示其与最优绩效的联动性最弱。整体来看，两种方法的结果相互验证，提高了本研究排序结论的可靠性。

四、结束语

盈利、偿债、运营、成长四大维度覆盖了物业企业财务绩效的核心驱动因素。这一框架可为行业监管部门和企业管理者提供全面视角，帮助实现动态监控与精准诊断。实际应用中，不同维度指标间的交互作用也进一步验证了框架的综合适用性。AHP+TOPSIS+灰色关联度的模型组合不仅能给出明确的排序，还能检验排序结果的稳定性。此外，对排序结果进行一致性检验的灰色关联度分析显著提升了结果的可信度，为将该方法推广至非上市物业企业的绩效评价研究奠定了坚实的方法基础。

参考文献：

- [1] 杜晶. 制造企业提升财务绩效评价体系的策略探讨 [J]. 中国乡镇企业会计, 2024, (02): 133-135.
- [2] 蔡晶晶. 多维视角下物流企业财务绩效评价体系构建 [J]. 投资与创业, 2025, 36 (06): 112-114.
- [3] 陈花蓉. 新会计准则下企业财务报表编制的难点与对策研究 [J]. 经济发展研究 (香港), 2025, 2 (01): 18-20.