

世联地产财务总监王海晨认为,面对当下的形势,必须加速转型,一方面从源头战略上进行,另一方面通过信息化工具提升效率。

# 王海晨:双维向上 内外双修

稿件采写 袁跃

在开源性战略和信息化技术的助推之下,世联地产在这个寒冷的冬天实现了内外双修的健康发展。

经历了中国房地产市场最为严峻的调控考验,作为国内最早从事房地产专业咨询的世联地产,以深圳为总部,逐步建立起珠三角、长三角和环渤海三大业务中心,形成“咨询+实施”的业务模式,为全国200多个城市的客户提供从区域开发、旧城改造、土地出让到项目开发、销售等综合服务。

## 开源战略

为应对市场的变化,优化业务结构和增加合约收入占比成为世联地产转型的主要手段,以代理销售业务为主的转型初露端倪。

王海晨表示,2012年作为践行世联新10年战略的开局之年,世联的主营业务将通过区域裂变、城市领先和大客户拓展,继续扩大市场份额,保持领先,跑赢大市。经过全方面的梳理,世联地产全产业链服务架构初步形成。公司100%控股盛泽担保、世联小额信贷公司和世联投资,房地产金融服务体系雏形初现,未来金融服务有望和现有业务形成更为完善的协同效应。2011年,并购的青岛雅园物业管理公司开始贡献收入,不仅构成了全产业链服务重要的一环,也有利于公司熨平周期波动,形成新的收入增长点。

世联地产起家时是房地产评估,随后逐渐发展并确定了房地产销售代理和房地产专业顾问的主营业务发展方向,2009年公司凭这两大主营业务成功IPO,成为首家在A股上市的房地产服务商。王海晨认为,尽管地产政策有起有伏,地产市场也潮起潮落,但是作为地产代理业界龙头企业,



要想跑赢大市,必须保持冷静客观的态度,对市场进行合理判断。“公司的业务能力和管控能力不只是体现在管控成本上,还要有开源战略,世联虽然是业界龙头,但代理业务在全国的市场占有率仍不到4%,所以我们要在已经开展业务的城市不断提高市场份额。”利用主营业务成熟的公司渠道与平台优势,世联同时发展房地产资产管理服务、房地产金融服务,通过发挥资产红利、信用红利和商业模式红利形成差异化的竞争优势,利用各地公司的客户资源与后台统一优势,形成标准化,具备复制能力,推动盈利增长。

王海晨认为,吸纳房地产资产管理服务和房地产金融服务这些新业务是决胜未来的基础,是未来打造世联整体服务链条的关键手笔。

## 技术推手

成立于1993年的世联地产是中国最早在A股上市的地产业务服务商,经过近20年的发展,已经拥有40多家分支机构,成为全国性的房地产信息服务商。

从区域内经营的小企业到全国性的大企业,集团式的管控能力成为其具备的管理基础。王海晨刚来世联地产时,全手工的预算表格里如果修改一个小小的参数,重新计算一遍可能得花费一两天的时间,而现在这个过程只要数秒钟,公司平台上统一的预算系统就能生成新的预算结果。

通过收购,世联不断扩大市场份额和影响力,但是要使新收购的公司快速融入母公司,实现经营模式的完美复制,平台非

常重要,这是企业整合的基础,也是上下游叠加服务的基础。王海晨认为,从个人依赖到组织性经营需要借助统一的协作平台。由于现代地产代理业已属于知识密集型的特性,在构筑协同办公体系的同时必须考虑到公司本身管理的独特需求。当企业发展到一定规模时,由于不能很好支撑业务的规模化发展,信息系统曾一度让世联地产爱恨交加。截至2010年底,世联总结了1000多个项目案例,并实现分支机构间的共享,同时还与清华大学等国内一流高校和研究机构实现了资源共享,形成了“顾问平台系统”。同时还整理了历年代理销售楼盘的销售数据和置业者信息,形成“销售管理系统”,以有效协助开发商迅速定位客户,提高销售速度。

实施“直线管理”的财务管控模式,需借助于财务软件、计算机硬件和网络等信息技术,以加强财务管控功能为核心,实现技术和业务的高度融合,总分公司信息合一,母子公司信息同步,财务信息共享与及时掌握,切实发挥财务管控作用。王海晨提醒同事,公司不但要在信息化系统上投入资金,还要投入感情——系统就像是生产线,如果送进去的原料是垃圾,出来的产品肯定是垃圾;如果有人抱怨系统没有发挥出预期的效能,那首先得检讨自己是否投入了足够的感情,是否保证输入了数据的及时和准确。王海晨强调,即使目前的系统再不好也要用,用久了才能熟悉了它的脾气秉性,在旧系统更新淘汰时提出具体的需求。

在信息化的助推之下,以前做预算要两三个月的时代已经过去,很多事务性重复性的问题得以简化,结账速度更是明显加快。“当财务手上了飞机大炮,工作的时效性和准确性让今天的财务数据变得更有价值。”

# 湖北会计服务示范基地建设实现三方共赢

武汉·中国光谷自主创新会计服务示范基地自2011年底在武汉东湖新技术开发区正式挂牌以来,在示范基地领导小组的领导下,采取一系列措施,经过一年多的建设,实现了政府、企业、中介的三方共赢。

## 强化组织保障,完善协调机制

在合作各方协商一致的基础上,示范基地在合作分工、资金保障、协调机制等方面建立了健全的制度。一是强化组织保障。示范基地由中国注册会计师协会、湖北省财政厅、武汉市财政局和东湖新技术开发区管委会联合签订《关于建立武汉·中国光谷自主创新会计服务示范基地合作框架协议》,成立领导小组共同管理。二是加强资金管理。由省财政厅、市财政局和东湖新技术开发区共同设立发展专项资金,按总体规划、分年实施、集中使用、科学管理、突出重点、注重绩效的原则,严格规范资金的使用和管理。三是完善协调机制。基地领导小组建立健全了信息交换制度、联席会议制度和重大事项商议制度等一系列规章制度,有力地增强了协调工作的有效性,为基地健康有序运行提供了制度保障。

## 科学规划蓝图,明确建设远景

坚持规划先行的思想,遵循统一规划、分步实施、市场主导、突出重点的原则,着力改善投资软、硬环境,提升科技园园区服务水平,提升财务会计管理水平,营造良好的会计诚信氛围,加快引进和发展一批优秀的会计服务主体,逐步推动各类会计服务资源集聚发展,有序推进示范基地分时期、分梯次、分产业、分区域科学发展,使之在湖北乃至中西部地区起到辐射和带动作用。具体来说:在近1-2年内,重点落实公共财务服务平台建设和网络信息平台,完善会计服务业的空间布局,根据会计师事务所服务特点,按照“一心多点”的原则,在光谷广场资本大厦设立主基地,在光谷生物城、光谷软件园、光谷创意产业基地和SBI创业街等产业园区设立分基地,就近为企业提供贴身的会计服务和整体财务解决方案,使企业与会计师事务所之间实现高效的交流和运营;在3年内,吸引50家诚信度高、执业质量高、服务特色鲜明的大中小型会计师事务所入驻基地;在3-5年内,建成5万平方米左右的国家会计服务大厦,建设系列会计服务平台,引进和培养一批高级会计人才,吸纳多层次的服务机构,打造中介服务集群,全面提升基地影响力;在新业务拓展方面,在保证原有审计鉴证

业务稳步增长的前提下,将促进注册会计师行业新业务全面拓展到战略咨询、税收筹划、内控设计等非审计类业务的发展。

## 严格监督管理,营造公平环境

一是加强跟踪监管。基地要求会计师事务所等中介服务机构,在会计服务平台上为企业提供服务项目时保留实时的备案信息,基地工作人员密切跟踪相关会计师事务所有关信息和动态,严格监管会计师事务所业务活动,即时进行分析、判断与监督。二是强化诚信监管。充分利用基地信息平台、管理体制和宣传导向,加强会计诚信建设,提高会计信息质量,为政府职能部门、企业管理者和社会公众提供科学决策的依据。三是力推规范监管。利用行业沟通协调机制,防止不正当竞争,营造公平、公正、公开的执业环境,努力把会计服务基地建设成为一个“管理规范、执业公正、竞争有序、收费合理”的典范。

## 加强宣传推广,扩大品牌影响

示范基地强化了品牌宣传推广,与开发区人才办、现代服务业办公室等单位建立了合作关系,其影响力与日俱增。基地精心制作的宣传册已经发放到园区各个办事

窗口、政府职能部门以及资本大厦、金融超市等公众场合。示范基地网站与众多网站建立友情链接,其功能正在进行全面优化,功能优化后将成为一个展示事务所和企业形象、服务开发区创业者的平台。日前基地主动送服务进光谷生物城,对400家企业的500多名财务人员开展首期《小企业会计准则》义务培训班,取得了较好的社会反响。

通过这些工作的开展,有力地促进了政府、企业与会计服务机构的沟通与合作,基地实现了管理规范化、标准化,企业得到了专业、优质、高效的会计服务,同时事务所业务得到了拓展,实现了三方资源共享,互惠共赢。

展望未来,东湖高新区获批“新三板”,不仅为中小型科技企业开辟了多元化的融资渠道,更为会计服务示范基地的发展,提供了新的历史机遇。预计2013年,高新区将有30-50家企业在新三板或创业板挂牌上市。基地要抓紧政策优势,把握新三板的扩容机会,利用事务所在新三板中难以取代的鉴证和服务功能,发挥基地在企业与事务所之间的纽带作用,加强交流,扩大宣传,为企业的稳健快速发展保驾护航。

(湖北注协)

# 企业财务信息应成“数据眼”

刘安天

财政部日前公布了《加强企业财务信息管理制度》,要求加强对各大企业的财务信息管理和利用,并使其充分地发挥宏观经济管理服务。

目前各大企业正在积极填报年度企业财务决算报表。那么,如何管理好企业上报的各项财务信息并且充分利用好这些数据为宏观经济管理服务成了一项重要的课题。

## 好的信息管理是利用的前提

好的财务信息管理是利用的大前提,如果财务信息管理不到位,则其利用效率将被大打折扣。

受访的中国能源建设集团有限公司财务资产部副主任张亚贤和中国南方电网有限责任公司财务部会计信息部主管田冠初均认为,企业财务信息的管理对于企业的生存和发展至关重要,只有管理好企业财务信息,才有可能更好地将其利用并使之成为企业制定发展规划的重要依据。

“首先,我们正在加强会计基础工作,努力提高会计信息的质量。主要的做法是严格执行会计准则和财务制度,做到合法合规。”在谈到企业财务信息管理时,张亚贤说,企业会计信息要支撑好企业的经营发展规划,只有这样才能将企业会计信息的数据功能发挥出来。

张亚贤还介绍说,中国能建内部设计了一个管理会计信息系统,这个系统可以辅助中国能建管理好企业财务信息的各项数据。另外,中国能建的企业财务信息管理也是与业绩考核以及投资决策相结合的。

如此一来,企业财务信息就可以成为内外部使用者的决策依据。

田冠初告诉记者,南方电网首先是设置了一套完整的报表体系,除了国资委和财政部的报表以及附属表,还有公司内部的一套表格。这个表格可以帮助我们更好地完善财务数据。“有了这些报表,南方电网就可以管理好企业财务信息,综合反映公司的财务水平和问题。”

## 好的利用才能发挥财务信息的最大作用

对企业财务信息的利用是企业财务信息工作的重中之重,只有利用好企业财务信息才能切实发挥企业财务信息的“晴雨表”和“预警器”的作用。

张亚贤告诉记者,现在分析企业财务信息的方法主要是采取“比较法”,即进行纵向的比较和横向的比较。纵向的比较主要是企业自身从历史到现在的发展顺序比较;横向的比较则是和国内先进的企业、世界一流的企业和行业领军的企业比较,看看差距在哪。最后,还要跟中央企业的平均水平做比较。

“我们力争采取多维度的比较方法来利用会计信息。”张亚贤说,比如,从利用形式上,现在中国能建集团有限公司内部有一个每月或者每季度的财务信息简报,这个简报只在集团内部使用。它是从点和面两个方面来处理财务信息。但是这种形式还是需要注意提高信息的质量,最重要的是要注重保密,现在都是通过网络上上传。因为央企的财务信息,即使不是国家机密,也是企业重要的商业秘密。

“纵横比较的确是非常有效的利用企业财务信息的方法。”田冠初介绍说,每个季度,南方电网都会召开一次经济活动分析会,举办这个会议的目的是更好地落实南方电网在对财务信息利用基础上提出的发展规划。与此同时,财务信息也为南方电网的经济活动提供了决策依据。比起其他数据,企业财务信息是一个汇总的数据,它更加精确和可靠,而且其他部门和单位也可以利用。南方电网会不定期地分析专项管理类的财务数据。

那么,如何开展对企业财务信息的深度利用呢?田冠初认为,深入地分析企业财务信息就必须要与业务相结合,财务信息不能只反映出财务层面上的问题。“有时候对于我们的一些财务语言,业务部门可能听不懂,这就需要我们从事务部门的角度出发来解读这些财务信息。财务的问题是最后的反应,真正要解决财务问题,最终还是要通过业务部来解决。”

“真正有效地分析财务信息,就需要与各个业务部门相结合。”田冠初这样表示。

# 企业会计准则通用分类标准通过国际认证

近日,可扩展商业报告语言(XBRL)国际组织宣布,我国企业会计准则通用分类标准通过其认证,这标志着我国企业会计准则通用分类标准取得了“国际通行证”,正式成为一项国际性电子财务报告标准。

2010年10月,国家标准化管理委员会发布了财政部牵头起草的XBRL技术规范系列国家标准,财政部发布了企业会计准则通用分类标准。自2011年起,企业会计准则通用分类标准陆续在部分境内外上市公司、大型国有企业和银行业金融机构实施。截至目前,共有17个省、自治区、直辖市、82家地方国有大中型企业、18家银行金融机构(包括我国所有上市银行)和14家大型中央企业(其中12家为在美上市公司),遵循通用分类标准编制和报送XBRL格式财务报告。企业会计准则通用分类标准的制定和实施对于统一我国电子财务报告数据标准,提升财务报告数据质量和利用效率,全面推动我国企业会计信息化水平发挥了重要作用。

XBRL国际组织成立于1998年,是负责制定XBRL技术规范并致力于支持和推动其应用的非营利国际组织,由全球650多家机构和公司组成。该组织同时负责测试其成员制定发布的分类标准是否符合技术规范,并予以认证。2008年,财政部联合工信部等部委、企业、中介机构 and 科研院所成立了XBRL中国地区组织,并于2010年成为XBRL国际组织的正式国家地区组织成员。目前,我国在该组织理事会和技术委员会中都已拥有席位,具有一定影响力。

(财新办)

# 重庆:全力托起会计人才“高端梦”

近年来,重庆市持续推进会计人才队伍建设,着力建设一支西部和长江上游地区领先的会计队伍,积极培养会计领军“头雁”,全面带动整个“群雁”,取得明显成效。主要做法:

## 聚力凝心,合力夯实组织基础

重庆市财政局争取重庆市委、市政府重视,协调部门单位支持,通过提供坚强的组织保障和营造浓厚的社会氛围,让广大会计人员看到重庆市财政局的决心、知晓了政策、明白了措施、增强了参与的主动性。

**第一,决心下够。**组织层面:争取让重庆市委、市政府将高端会计人才纳入全市人才发展规划,作为人才强市战略重要支撑;实施层面:会同重庆市组织、人事等部门成立高端会计人才培养领导小组,一个牵头领导、一套专门班子、一个考核办法、一张进度表、一抓到底,任务到单位、责任到个人、计划到每月。

**第二,资金专项扶持。**重庆市财政局每年设立不低于700万元的高端会计人才培养专项资金,用于高端会计人才培训、科研、奖励、管理等。

**第三,发动方式多样。**在宣传发动上特别注意讲明“为什么培养、怎样培养、培养什么、培养后怎么用”四个问题。充分依靠基层,召开全市统一和分领域的高端会计人才培养动员会;充分依靠网站、报媒、高校座谈宣讲,解疑答惑,听取深化、实化、活化高端会计人才培养建议。

## 立足起步,集中力量探路培养

**第一,一个意见管到底。**着眼为重庆市“科学发展、富民兴渝”旗帜、人才强市战略、统筹城乡区域协调发展大局服务,为会计人才成长服务,为全面建成小康社会提供会计人才储备服务。着力于培养一支规模适度、素质优良、结构合理、富于创新的高端会计人才队伍。

**第二,一个目标盯到底。**重庆市围绕经济社会发展的现实和未来,测算会计人才量、质、结构需求,采取自行培养和向外引进方式,力争到2020年,培养全国及重庆会计领军人才300名、重庆会计青年英才600名、全国领先注册会计人才50名、高级会计财务管理人才2000名。

**第三,一套制度干到底。**重庆市财政局逐层优选,按年规划,按月组织推荐重庆会计领军(后备)人才,在其中择优推荐参加全国领军人才选拔考试,保证高端会计人才“含金量”。正高级会计师考评结合,高级会计师在考试的基础上创新答辩机制,避开纯会计理论,评价综合能力和水平。

**第四,一条路子走到底。**大力推进会计领军人才培养、会计学术带头人培养等“八大会计人才培养”,实施会计领军人才优先评优和晋职使用、实行高中初级会计职称差异化继续教育、表彰参加各级会计高端人才考试等“十项会计人才政策”。

**第五,一大平台撑到底。**在教育培训的操作平台上,坚持“四轮驱动”,“走出去、请进来”配套运行,积极开展政策理论和实践操作培训。立足本地资源、借用外地智慧,以执业机构为实训平台,建立校企联动机制,对接会计专业硕士项目,选送本地高校会计、评估等专业优秀硕士研究生到执业机构实习。

(吴民)