

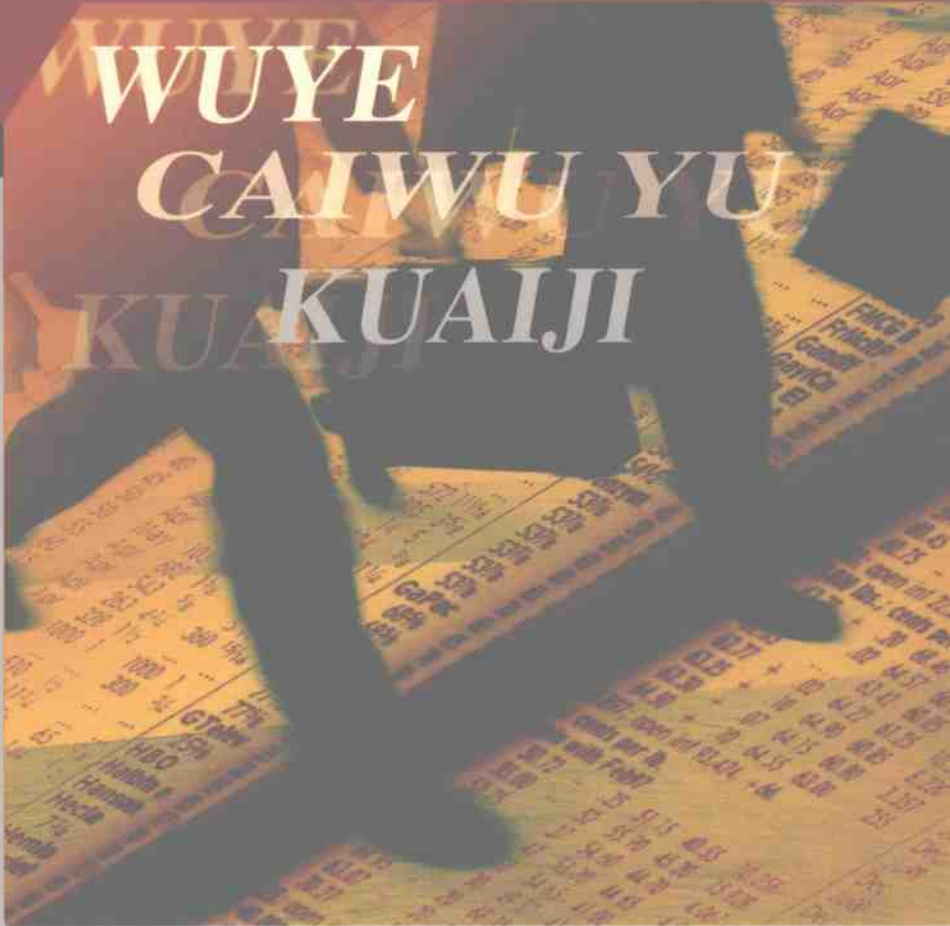
全国建设行业中等职业教育推荐教材

# 物业财务与会计

(物业管理专业适用)

主编 李晶 张翠菊

WUYE  
CAIWU YU  
KUAIJI



中国建筑工业出版社  
CHINA ARCHITECTURE & BUILDING PRESS

全国建设行业中等职业教育推荐教材

# 物 业 财 务 与 会 计

(物业管理专业适用)

主编 李 晶 张翠菊

主审 徐佳芳

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业财务与会计/李晶, 张翠菊主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2005

全国建设行业中等职业教育推荐教材. 物业管理专业适用

ISBN 7-112-07194-1

I. 物… II. ①李…②张… III. ①物业管理: 财务管理—专业学校—教材②物业管理—会计—专业学校—教材

IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 019364 号

全国建设行业中等职业教育推荐教材

物业财务与会计

(物业管理专业适用)

主编 李 晶 张翠菊

主审 徐佳芳

\*

中国建筑工业出版社出版 (北京西郊百万庄)

新华书店总店科技发行所发行

北京建筑工业印刷厂印刷

\*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 14 $\frac{3}{4}$  字数: 354 千字

2005 年 5 月第一版 2005 年 5 月第一次印刷

印数: 1—2,500 册 定价: 21.00 元

ISBN 7-112-07194-1

F·603(13148)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书是根据中等职业学校“物业财务与会计”课程教学大纲编写的，经建设部中等专业学校建筑与房地产经济管理专业指导委员会评审推荐。

本书内容包括：物业财务与会计概论，货币资金和应收项目，存货，固定资产，无形资产与其他资产，对外投资，负债，成本费用，收入利润，所有者权益，财务会计报告，筹资管理，资金运用的管理，财务分析。本书着重阐述了物业财务与会计的基本理论方法及实用操作技术。每章后附有思考题和习题。

本书可作为中等职业学校物业管理专业教材，也可作为干部和职工的培训教材和自学参考书。

\* \* \*

责任编辑：张 晶

责任设计：刘向阳

责任校对：李志瑛 刘 梅

## 教材编审委员会名单

(按姓氏笔画排序)

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 王立霞 | 甘太仕 | 叶庶骏 | 刘 胜 | 刘 力 |
| 刘景辉 | 汤 斌 | 苏铁岳 | 吴 泽 | 吴 刚 |
| 何汉强 | 邵怀宇 | 张怡朋 | 张 鸣 | 张翠菊 |
| 邹 蓉 | 范文昭 | 周建华 | 袁建新 | 游建宁 |
| 黄晨光 | 温小明 | 彭后生 |     |     |

## 出版说明

物业管理业在我国被誉为“朝阳行业”，方兴未艾，发展迅猛。行业中的管理理念、管理方法、管理规范、管理条例、管理技术随着社会经济的发展不断更新。另一方面，近年来我国中等职业教育的教育环境正在发生深刻的变化。客观上要求有符合目前行业发展变化情况、应用性强、有鲜明职业教育特色的专业教材与之相适应。

受建设部委托，第三、第四届建筑与房地产经济专业指导委员会在深入调研的基础上，对中职学校物业管理专业教育标准和培养方案进行了整体改革，系统提出了中职教育物业管理专业的课程体系，进行了课程大纲的审定，组织编写了本系列教材。

本系列教材以目前我国经济较发达地区的物业管理模式为基础，以目前物业管理业的最新条例、最新规范、最新技术为依据，以努力贴近行业实际，突出教学内容的应用性、实践性和针对性为原则进行编写。本系列教材既可作为中职学校物业管理专业的教材，也可供物业管理基层管理人员自学使用。

建设部中等职业学校  
建筑与房地产经济管理专业指导委员会

2004年7月

## 前 言

本教材是根据中等职业学校物业管理专业的“教育标准”、“培养方案”和本课程的教学大纲编写的。

本教材共分14章,包括物业财务与会计概论,货币资金和应收项目,存货,固定资产,无形资产与其他资产,对外投资,负债,成本费用,收入利润,所有者权益,财务会计报告,筹资管理,资金运用的管理,财务分析。在编写中,以中等职业素质教育为着眼点,坚持从教学的实际需要出发,紧密结合财政部门颁发的新的财经政策法规和条例,力求体系完整,内容全面,结构清晰合理,语言精炼,通俗易懂,举证贴切,所涉及的时间段力求具有前瞻性,适合中职学生阅读。

本教材由攀枝花市建筑工程学校李晶、北京城建学校张翠菊主编,第一章由李晶、张翠菊编写,第二、三章由李晶编写,第四、五章由张翠菊、吴晓鹏编写,第六章由李光军、杨业君编写,第七章由李光军编写,第八章由王春强、杨业君编写,第九、十章由王春强编写,第十一章由黄玲、李晶编写,第十二章由杨业君、黄玲编写,第十三、十四章由黄玲编写。

本教材由四川省建筑职业技术学院徐佳芳主审,主审对书稿提出了许多宝贵意见,在此致以衷心的感谢。

由于编写时间及编者的水平所限,本教材难免有疏漏之处,望读者给予批评指正。

# 目 录

|                        |    |
|------------------------|----|
| 第一章 概论 .....           | 1  |
| 第一节 物业管理概述 .....       | 1  |
| 第二节 物业会计的基本理论 .....    | 5  |
| 第三节 物业财务管理的基本理论 .....  | 11 |
| 思考题 .....              | 12 |
| 第二章 货币资金和应收项目 .....    | 13 |
| 第一节 货币资金和应收项目概述 .....  | 13 |
| 第二节 现金 .....           | 14 |
| 第三节 银行存款 .....         | 17 |
| 第四节 其他货币资金 .....       | 24 |
| 第五节 应收票据 .....         | 26 |
| 第六节 应收账款 .....         | 29 |
| 第七节 其他应收及预付款项 .....    | 33 |
| 思考题与习题 .....           | 34 |
| 第三章 存货 .....           | 35 |
| 第一节 存货概述 .....         | 35 |
| 第二节 库存材料 .....         | 43 |
| 第三节 低值易耗品 .....        | 48 |
| 第四节 库存商品 .....         | 50 |
| 第五节 存货清查 .....         | 51 |
| 思考题与习题 .....           | 53 |
| 第四章 固定资产 .....         | 55 |
| 第一节 固定资产概述 .....       | 55 |
| 第二节 固定资产的取得 .....      | 57 |
| 第三节 固定资产的折旧 .....      | 61 |
| 第四节 固定资产的后续支出 .....    | 64 |
| 第五节 固定资产的期末计价与处置 ..... | 65 |
| 思考题与习题 .....           | 68 |
| 第五章 无形资产及其他资产 .....    | 69 |
| 第一节 无形资产 .....         | 69 |
| 第二节 其他资产 .....         | 75 |
| 思考题与习题 .....           | 75 |
| 第六章 对外投资 .....         | 77 |



|                          |            |
|--------------------------|------------|
| 第一节 短期投资 .....           | 77         |
| 第二节 长期投资 .....           | 82         |
| 思考题与习题 .....             | 88         |
| <b>第七章 负债 .....</b>      | <b>89</b>  |
| 第一节 负债概述 .....           | 89         |
| 第二节 流动负债 .....           | 90         |
| 第三节 长期负债 .....           | 98         |
| 思考题与习题 .....             | 103        |
| <b>第八章 成本费用 .....</b>    | <b>105</b> |
| 第一节 成本费用概述 .....         | 105        |
| 第二节 物业工程 .....           | 106        |
| 第三节 经营成本 .....           | 108        |
| 第四节 期间费用 .....           | 111        |
| 思考题与习题 .....             | 113        |
| <b>第九章 收入利润 .....</b>    | <b>114</b> |
| 第一节 收入的确认 .....          | 114        |
| 第二节 收入的核算 .....          | 115        |
| 第三节 利润 .....             | 120        |
| 第四节 企业所得税 .....          | 122        |
| 第五节 利润分配 .....           | 131        |
| 思考题与习题 .....             | 132        |
| <b>第十章 所有者权益 .....</b>   | <b>133</b> |
| 第一节 所有者权益概述 .....        | 133        |
| 第二节 实收资本 .....           | 133        |
| 第三节 资本公积 .....           | 135        |
| 第四节 盈余公积 .....           | 137        |
| 第五节 未分配利润 .....          | 139        |
| 思考题与习题 .....             | 139        |
| <b>第十一章 财务会计报告 .....</b> | <b>140</b> |
| 第一节 会计报表概述 .....         | 140        |
| 第二节 资产负债表 .....          | 142        |
| 第三节 利润表 .....            | 149        |
| 第四节 现金流量表 .....          | 151        |
| 思考题与习题 .....             | 164        |
| <b>第十二章 物业筹资管理 .....</b> | <b>165</b> |
| 第一节 物业管理企业筹资概述 .....     | 165        |
| 第二节 资金成本和资金结构 .....      | 167        |
| 第三节 负债资金的筹集 .....        | 173        |
| 第四节 权益资金的筹集 .....        | 177        |

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 第五节 资本金制度 .....                    | 182 |
| 思考题与习题 .....                       | 183 |
| 第十三章 资金运用的管理 .....                 | 185 |
| 第一节 流动资产的管理 .....                  | 185 |
| 第二节 投资的管理 .....                    | 189 |
| 第三节 成本费用管理 .....                   | 198 |
| 思考题与习题 .....                       | 200 |
| 第十四章 财务分析 .....                    | 202 |
| 第一节 财务分析概述 .....                   | 202 |
| 第二节 财务指标分析 .....                   | 205 |
| 思考题与习题 .....                       | 215 |
| 附录一 财政部关于印发《物业管理企业财务管理规定》的通知 ..... | 216 |
| 附录二 财政部文件 .....                    | 219 |
| 附件 物业管理企业会计核算补充规定 .....            | 220 |
| 参考文献 .....                         | 224 |

# 第一章 概 论

## 第一节 物业管理概述

物业管理起源于19世纪60年代的英国,当时一位名叫奥克维亚希尔(Octawia Hill)的女士,为在其名下出租的物业制定了一套行之有效的管理办法,要求租户严格遵守。自此以后,物业管理工作逐渐被业主和政府有关部门重视,被广泛应用于世界各国。迄今为止,物业管理作为现代化城市管理和房地产经营管理的主要组成部分,在国际上十分流行并获得了蓬勃发展,被人们视作现代化城市的朝阳产业。

### 一、物业与物业管理

#### (一) 物业

##### 1. 物业的涵义

“物业”一词,英语为“Property”和“Estate”,是指以土地以及土地上的建筑物形式存在的不动产。国内理论界和实物界普遍认为,物业一般包括以下几个要素:

(1) 物业是已建成并具有使用功能的各类供居住和非居住的房屋,即指一个单元性的相对独立的房地产;

(2) 物业包括与这些房屋相配套的设备和市政、公用设施;

(3) 物业包括房屋的建筑(包括内部的各项设施)和相邻的场地、庭院、停车场、小区内的非主干交通道路等。

“物业”一词与“房地产”的概念在使用上有所差别。房地产是指一个国家、一个地区、一个城镇、一个单位所拥有的房产和地产的总称。包括房地产从开发、营销到使用管理的全过程,比较宏观;而物业一般用于指某项具体的房产、地产或房地产,它着重营销、使用和管理,比较微观。因此,房地产与物业有整体与部分之差、宏观与微观之别。

##### 2. 物业的特征

#### (1) 固定性

物业,包括房屋及附属设施,都依附于一定的土地,是搬不走、挪不动的,空间上具有不可移动性,所以在建造之前,必须依照政府有关部门的规划,进行设计、管理,需要考虑和周围环境的协调一致。

#### (2) 久远性

物业的建造需要一定的时间,使用的时间就更长了,少则十几年,多则几十年,特别是有些具有文物价值的建筑,就具有更长久的保护价值。

#### (3) 多样性

物业范围非常广泛,大小各不相同,形状各有差异。可以说世界上没有同样的物业,

即使是同一式样的屋宇，也会因环境、地点、气候条件的不同，在结构、材料、风格等方面表现出诸多差异。

#### (4) 高价值性

物业不仅有价值，而且具有使用价值或观赏价值。建筑物及其配套设施、设备以及场地的综合价值是很高的，尤其是在人口稠密可用土地较少的大城市，物业价值就更高。如何保值、增值，则是物业管理企业的责任。

### (二) 物业管理

#### 1. 物业管理的涵义

物业管理是指由专业化的物业管理企业，根据物业产权人或使用人的委托，依照国家法律、法规和物业产权人、使用人签订的物业管理委托合同，对已竣工验收投入使用的各类房屋建筑和附属配套设施设备及场地，运用现代管理科学和先进的维修养护技术，以经营方式进行管理，同时对房屋区域周围的环境、清洁卫生、安全保卫、公共绿化、道路养护统一实施专业化管理，为物业产权人、使用人提供全方位、高效、优质、经济的服务，使物业发挥最大的社会效益、环境效益和经济效益。

从物业管理概念中，我们可以看出它的内涵包括以下几点：

(1) 物业管理的对象是物业，即已建成并具有使用功能和经济效用的成品。

(2) 物业管理的对象是人，即物业产权人和使用人。物业管理体制企业通过对物业的管理，为物业产权人和使用人提供高效、周到的服务。

(3) 物业管理的性质属于第三产业经营型，即物业管理是具有中介性质的信托管理，其通过一定契约，规定相关各方的权利、责任和义务。它不生产实物形态的产品，其经营业务的过程是提供了一种有偿的、无形的商品——劳务。

(4) 物业管理的宗旨是服务，即物业管理是融服务、管理、经营于一体的服务性行业。通过物业管理公司的服务，提高物业的经济价值和使用价值，从而为物业产权人、使用人提供一个安全方便的居住环境和工作环境。

#### 2. 物业管理的特点

##### (1) 覆盖面广

从地域上看，物业管理面广，几乎覆盖我国所有城市；从管理对象上看，居住用房、办公用房、商务用房，甚至工厂、学校、机关用房及其配套设施，都可以成为物业管理的对象；从服务对象来看，由于物业归属于不同的产权人，并由各种各样的使用人使用，因此物业管理要服务的对象也各不相同，十分广泛。

##### (2) 业主处于主导地位

物业管理中业主始终处于主导地位，是物业的主人，是管理的主体。从立法到行政管理都有明确的法规和措施来保障业主的权益，如按物业区域成立业主委员会，从制度上保证了业主能够自治管理物业。在实践中，业主委员会有权通过招标形式选择物业管理企业；平时能够监督物业管理企业和管理工作；在物业管理企业违反物业管理合同时，业主委员会有权依法解除物业管理合同，重新通过招标方式选择新的物业管理企业。

##### (3) 物业管理与社区管理相结合

社区管理一般是由政府最基层单位，即居民委员会承担的，居民委员会组织辖区内居民管理妇女权益、计划生育、青少年教育、老龄工作、治安保卫、民事调解、社会福利等

有关工作。而物业管理服务项目众多,内容丰富,从最基本的物业保护、修缮到物业区域的环境管理,都应和社区管理紧密配合,才能共同营造现代化的、具有浓厚文化生活气息的生活和工作环境,创建物质文明和精神文明。

## 二、物业管理的主要内容和基本原则

### (一) 物业管理的主要内容

物业管理作为一项多功能、全方位的业务,其涉及的范围相当广泛。在实践中,一个物业管理企业能承揽的业务、提供的服务,取决于物业企业本身的业务能力和用户的要求。完整意义上的物业管理业务可归纳为如图 1-1 所示。



图 1-1 物业管理业务内容分类

从规范物业管理企业会计核算的角度来看,物业管理企业的全部经营业务可以分为主营业务和其他业务两大类,其具体分类如图 1-2 所示。

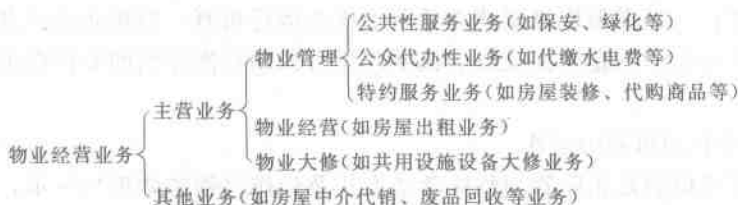


图 1-2 物业经营业务分类

### (二) 物业管理的基本原则

物业管理应遵循的基本原则包括:产权、经营权分离原则;业主至上原则;统一管理原则;专业高效原则;权、责分明原则;经济合理原则;公平竞争原则;依法行事原则。

## 三、物业企业管理机制的建立

所谓物业管理机制,就是指物业管理组织机构内部运作中的方式和各种变化过程的性质及其相互关系,也就是说,上述概念应有两层涵义:一层涵义是指它必须具有物业管理组织或机构的自我调节和自我约束的能力;另一层涵义是指它必须是有对外界环境反映灵敏和以不变应万变的能力。

### （一）建立健全物业企业管理机制的原则

为使企业的管理机制建立在市场的基础上，走集约化物业经营之路，企业必须按照市场的要求来运转，为此，建立和健全物业企业管理机制时，应遵循下列原则：

#### 1. 企业建章立制应与国家政策法规相结合

为实现物业管理组织机构内部职能运作中的有效工作方式，必须有一整套反映企业管理特点的岗位责任和各项管理制度作保障，因此，只有使国家的政策法规和物业管理有关法规、制度、标准和条例等在企业管理机制中得到落实和体现，才能使机制运行和各项管理制度做到纵向到底，横向到边，使企业各种机制的确立做到有法可依，有章可循。

#### 2. 企业管理应与基层政权管理相结合

物业企业管理机制的有效运作离不开所在社区基层政权组织（如街道办事处、公安派出所以及各行政管理部门等）的指导与调控。物业管理与社区基层政权组织以及行政职能部门的相互配合、相互支持，是形成高效优质服务和创建文明物业管理系统不可缺少的外部环境与条件。

#### 3. 物业管理机制应与小区（或楼宇）管委会管理相结合

物业企业作为经济实体，既具有独立法人地位，又要在企业管理中努力贯彻上级业务主管部门和房屋产权单位、房屋租赁人和房屋委托代理人等决策监督机构，即小区管委会（或业主委员会）的意志，因此，物业企业作为物业房屋全方位管理的执行机构，企业管理机制形成与确立的一条应遵循的重要原则，就是使执行机构的内部管理与决策、监督和保障机构的管理相结合，即企业管理与小区（或楼宇）管委会管理相结合。

### （二）物业企业管理机制的构成及运作

#### 1. 物业企业管理机制的构成

物业企业作为我国城市房屋管理体制改革后，出现的一种新型的产业模式，其管理机制的构成，通常是包括了三个层次：一是作为公司（或企业）管理核心的企业管理形成机制，即指企业内部机构设置及各类相联系的经济组织对物业管理体系及经营方式，形成参与权的结构配置；二是在形成机制建立后所形成的运行机制，即指企业内部与外部功能要素所形成的良性运作；三是为保证形成机制与运行机制功能作用的发挥而形成的监督制约机制。

#### 2. 物业企业管理机制的运作

物业企业管理机制是企业管理整体活动方式及运作过程的体现与展示，是企业卓有成效地提高管理水平和服务质量的依托和基础，为此，物业企业管理机制的运作是沿着两个循环，即内部循环和外部循环的轨迹进行的。

所谓内部循环，就是以房屋管理为主业，围绕这一主业而形成的企业内部管理的循环过程。

内部循环过程以纵向到底和横向到边来考察，其运行轨迹应该是环环相扣和有序而行。从纵向考察，它包括物业企业的组建、资质注册、机构设置、人员配置、岗位建章立制和内部各行其职的良性运作等过程；从横向考察，它包括各岗位职能部门（如房修部、财务部、绿化部等部门）以及决策和协调等互相联系、分工明确又相互交叉等内部管理网络的形成。

所谓外部循环，就是以内部机制循环为依据，围绕内部与外部各种变化关系（如业务、

产权、委托代理等关系)所形成的企业外部管理循环过程。

外部循环过程应始于物业企业的组建、接管、验收以及物业产权性质划分、入伙、有关住宅(或楼宇)管理办法、规定、住房手册、公共契约等所辖物业区域、范围的明确与管理。物业作为服务性的第三产业,社会服务的广泛性决定着融服务、经营、管理于一身的物业企业外部经济关系网络的形成。在市场经济有偿服务的前提下,物业企业外部循环运作的机理是沿着房屋供求、企业竞争和有偿服务的价格波动运行轨迹加以体现的。

## 第二节 物业会计的基本理论

### 一、物业会计的概念

在人类社会发展的历史上,会计很早就产生了。从原始的“结绳记事”、“垒石记数”到甲骨文上出现的收付行为的记录,可以被看作是会计的萌芽。随着社会生产和社会分工的不断发展,会计逐渐从生产职能中分离出来而成为一种特殊的、专门委托的当事人的独立的职能。“会计”一词最早在我国古代的西周(公元前1066年~前770年)就已出现,而物业会计的产生在我国则是近些年的事,它是随着房地产的大量开发和物业管理企业的组建才产生和发展壮大起来的,具有旺盛的生命力。

物业会计是从物业服务、管理、经营活动并提供服务性劳务作业的物业管理企业所应用的一种专业性企业会计,具体地说,物业会计是以货币为主要计量单位,采用专门的会计方法,对物业管理企业的服务、管理、经营活动过程进行连续、系统、完整的核算和监督的一种综合性的经营管理活动,是物业管理企业经营管理的一个重要组成部分。

### 二、物业会计的目标、对象

#### (一) 物业会计的目标

会计的目标是指会计所要达到的境地或想要得到的结果,因此,物业会计的主要目标就是为了向用户提供经济过程及其结果的有关信息——财务信息。

就物业会计而言,会计信息的使用者(即会计信息的用户)包括以下三类:

(1) 对企业拥有或企图拥有直接利益关系的个人或群体,包括企业的出资人或股东、贷款人、供应商、客户、企业职工、社会公众、政府机构(如财政、税务部门)等。

(2) 企业管理人员,包括董事、经理等。

(3) 其他信息用户,包括工会组织、证券发行及交易机构、经纪人、律师、财务分析人员、经济研究者、经济报刊等。

物业会计为用户经济决策提供的最基本的财务信息,按其经济内容划分,包括:

(1) 有关企业经济资财的信息。企业经济资财是指企业在生产经营活动或其他财务活动中可加以运用,从而可能为企业带来未来利益的各种经济资源。

(2) 有关对企业经济资财要求权的信息。企业的经济资财,债权人、所有者都对它拥有要求权。会计应提供债权人的要求权是多少,所有者的要求权又是多少。

(3) 有关企业经济资财、经济资财要求权变动情况的信息。企业会因发生生产经营活动或其他企业活动而引起经济资财、经济资财要求权发生相应的变化。有关这些变化的信息,可以说明企业业绩、财务状况变化及发展趋势,因而成为经济决策的重要信息。



## （二）物业会计要素

会计要素是指构成会计客体的必要因素。由于会计事项的发生而引起的价值量变化的项目是千变万化、头绪纷繁的，因此，会计必须对会计事项所引起的变化项目加以适当归类，并为每一类别取一个名称，这就是会计要素。由于国际上的不同国家和地区及其经济单位的经营管理和会计管理水平各不相同，所以不同国家和地区所使用的会计要素也各不相同。我国《企业会计准则·基本准则》将会计要素确定为“资产”、“负债”、“所有者权益”、“收入”、“费用”和“利润”等六大类。

### 1. 资产

资产是指由于过去的交易、事项形成并由企业拥有或者控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益，包括各种财产、债权和其他权利。资产按其流动性，可分为流动资产和长期资产两大类。其中，流动资产是指可以在1年或者超过1年的一个营业周期内变现或耗用的资产，包括货币资金、短期投资、应收及预付款项、待摊费用、存货等；长期资产是指超过一年或一个营业周期变现或耗用的资产，包括长期投资、固定资产、无形资产及其他长期资产。

资产具有下列特征：

（1）资产是由于过去的交易或事项所形成的，也就是说资产必须是现实的资产，而不能是预期的资产，是企业在过去一个时期里，通过交易或事项所形成的，是过去已经发生的交易或事项所产生的结果。至于未来交易或事项以及未发生的交易或事项可能产生的结果，则不属于现在的资产，不得作为资产确认。

（2）资产是企业拥有或控制的。一般来说，一项资源要作为企业的资产予以确认，应该拥有此项资源的所有权，其他企业或个人未经同意，不能擅自使用本企业的资产。但对于一些特殊方式形成的资产，企业虽然对其不拥有所有权，但能够实际控制的，按照实质重于形式原则，也应当确认为企业的资产，如融资租入固定资产。

（3）资产最重要的特征，是预期会给企业带来经济利益。所谓带来未来经济利益，是指直接或间接地增加流入企业的现金或现金等价物的潜力，这种潜力在某些情况下可以单独产生净现金流入，而某些情况下则需与其他资产结合起来才可能在将来直接或间接地产生净现金流入。预期不能带来经济利益的，就不能确认为企业的资产。

### 2. 负债

负债是指过去的交易事项形成的、可以以货币计量的现时义务，履行该义务预期会导致经济利益流出企业，也就是说它是债权人对企业资产的要求权即债权人权益，它被分为流动负债和长期负债两类。其中，流动负债指将在1年或者超过1年的一个营业周期内偿还的债务，包括短期借款、应付及预收款项、应交及应缴款项、预提费用等；长期负债指偿还期在1年或者超过1年的一个营业周期以上的债务，包括长期借款、应付债券、长期应付款项等。

负债具有下列特征：

（1）负债是基于过去的交易或事项而产生的，也就是说，导致负债的交易或事项必须已经发生。正在筹划的未来交易或事项，如企业的业务计划，不会产生负债。

（2）负债是企业承担的现时义务。“现时义务”不等同于“未来承诺”，如果仅仅是企业管理层决定今后某一时间购买资产，其本身并不产生现时义务。一般情况下，只有在资



产已经获得时才产生义务。

(3) 现时义务的履行通常关系到企业放弃含有经济利益的资产,以满足对方的要求,它可采取若干种方式,如支付现金、提供劳务、转让其他资产等等。

(4) 负债通常是在未来某一时日通过交付资产或提供劳务来清偿,有时,企业可以通过承诺新的负债或转化为所有者权益来了结一项现有负债。

### 3. 所有者权益

所有者权益是所有者在企业资产中享有的经济利益,其金额为资产减去负债后的余额,包括企业所有者对企业的投入资本以及形成的资本公积金、盈余公积金和未分配利润等。所有者权益和负债虽然同属权益,但它们有明显的区别:

(1) 性质不同。负债是债权人对企业全部资产的要求权;所有者权益是企业所有者对企业净资产的要求权。

(2) 权限不同。债权人与企业仅存在债权债务关系,无权参与企业的管理;企业所有者可以以一定形式参与企业的管理。

(3) 偿付性不同。凡负债都有约定的偿付期;而所有者权益则没有约定的偿付期。对于股票上市的股份有限公司而言,在股票流通和转让时,只是所有者发生了变化,但所有者权益仍留在企业内,不发生转移。

(4) 偿付顺序和权益要求不同。企业清算时若有剩余资产,应先偿还企业所欠债权人的债务,若还有剩余,才能偿付给所有者,所以,所有者权益是一种剩余权益。

(5) 计量属性不同。负债是在发生时单独计价,它有明确的计价方法;所有者权益则不能单独计价,它只是资产和负债相减的结果,即间接计量结果。如果计量资产和负债的方法变化了,所有者权益也将随之改变。

### 4. 收入

收入是指企业在销售商品、提供劳务及让渡资产使用权等日常活动中所形成的经济利益的总流入,但不包括为第三方或客户代收的款项。按企业经营业务的主次分类,收入可分为主营业务收入和其他业务收入。

收入具有下列特征:

(1) 收入从企业的日常活动中产生,而不是从偶发的交易或事项中产生。

(2) 收入可能表现为企业资产的增加,也可能表现为企业负债的减少,或者二者兼而有之。

(3) 收入能导致企业所有者权益的增加。

(4) 收入只包括本企业经济利益的流入,不包括为第三方或客户代收的款项。

### 5. 费用

费用是指企业为销售商品、提供劳务等日常活动所发生的经济利益的流出。

费用具有下列特征:

(1) 费用最终将会减少企业的资源。

(2) 费用最终将会减少企业的所有者权益。

### 6. 利润

利润是指企业在一定会计期间的经营成果,它是企业在一定会计期间内实现的收入减去费用后的净额。利润包括营业利润、投资收益、补贴收入、营业外收入和支出、所得