

高职高专物业管理专业系列教材

盛承懋 主编

# 物业管理企业 会计与财务

缪立勤 史晓芬



东南大学出版社

# 物业管理企业会计与财务

(第二版)

高职高专物业管理专业系列教材

缪立勤 史晓芬

176189  
F293.33  
34

江苏工业学院图书馆  
藏书章

东南大学出版社

## 内容提要

本书以财政部《企业会计制度》、《施工、房地产开发企业财务制度》、《物业管理企业财务管理规定》等相关法规、制度为依据,扼要地介绍了会计核算和财务管理的基本知识,系统地介绍了物业管理企业会计和财务管理的基本理论和基本方法。主要包括:会计核算的基本方法、货币资金、应收及预付款项、存货、出租开发产品、对外投资、固定资产、无形资产和其他资产、负债、所有者权益、成本费用、损益、会计报告和财务管理基本理论、资金时间价值与风险分析、筹资管理、资金成本和资金结构、投资管理、营运资金管理、收益分配、财务分析等。

本书针对当前我国物业管理企业的经营特点和财务管理要求,对有关物业管理企业特性的财务理论与操作实务进行了详细讲解,内容翔实,操作性强。本书既可作为高等院校物业管理专业的教材,也可作为物业管理企业会计和财务管理人员的自学教材。

## 图书在版编目(CIP)数据

物业管理企业会计与财务/缪立勤,史晓芬编著.2版.

—南京:东南大学出版社,2004.8

(高职高专物业管理专业系列教材/盛承懋主编)

ISBN 7-81089-630-X

I. 物... II. ①缪... ②史... III. ①物业管理:企业管理-会计-高等学校:技术学校-教材 ②物业管理:企业管理:财务管理-高等学校:技术学校-教材  
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 056101 号

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼2号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 南京京新印刷厂印刷

开本:B<sub>5</sub> 印张:21.75 字数:400千字

2004年8月第2版 2004年8月第4次印刷

印数:1-4000 定价:29.50元

(凡因印装质量问题,可直接向发行部调换。电话:025-83795801)

## 编者的话

2000年4月我们编写出版了《物业管理丛书》(共10本),受到物业管理从业人员和物业消费者的充分肯定与广泛欢迎。为规范与健全物业管理工作做出了应有的贡献。

时间又过去了四年,这四年中我国的房地产业得到了迅猛的发展,与之相伴的物业管理行业也发生了深刻的变化,取得了可喜的进步。

但是,作为一个新兴行业,物业管理在实践中也出现了一些新的问题,主要表现为:第一,业主的权利义务不明确,物业管理各主体之间的法律关系不明确,出现问题后无法追究相关责任;第二,物业管理企业的行为不规范,存在着服务不到位、收费与服务不相符、擅自决定本该由业主决定的事项等行为,损害业主的合法权益;第三,业主大会、业主委员会的成立、组成、运作等缺少监督与制约,有的业主委员会不能真正代表业主利益,甚至损害了业主的共同利益;第四,物业开发建设遗留的质量问题使得物业管理企业承担了本应由开发商承担的一部分责任;第五,物业管理的人才队伍远远不能满足物业管理发展的需要。

针对这些问题,国务院颁布了《物业管理条例》,并于2003年9月1日正式实施。与此同时,建设部也颁布了《前期物业管理招标投标管理办法》与《业主大会规程》,相继正式实施。

《物业管理条例》在明确业主权利、进一步强化业主的监督权和财产管理权;加强前期物业管理;物业管理企业应按照物业服务合同提供相应服务;在物业服务收费上,推行“按质论价”;规定行政处罚的同时,在民事赔偿责任等方面实现了突破。

但是在物业管理人才队伍培养上,我们仍然面临着不少问题。为了进一步规范与健全物业管理,按照《物业管理条例》的要求,造就一批思想水平高、知识素质全、工作能力强、富有开创性的物业管理人才,显得越发迫切与重要。为此,我们重新编写了《高职高专物业管理专业系列教材》,以适应现行高等学校物业管理专业人才的培养。

本书第1章至第13章由缪立勤副教授编写;第14章至第21章由史晓芬讲师编写。

在本书的编写过程中,得到了本套丛书主编盛承懋教授的悉心指导,同时,本书也参阅了大量同行专家们的资料,在此一并表示衷心感谢。

本书若有错误和不当之处,恳请读者批评指正。

作者

2004年6月

2003-603

# 前言

物业管理作为现代化城市管理和房地产开发经营管理的重要组成部分,在国际上已有很多年的发展。我国物业管理起步相对较晚,1981年我国第一家专业化物业管理公司在深圳成立,经过二十多年的发展,现在已形成一个新兴的行业,并逐步走向正规和壮大。

但随着物业管理企业数量的增加,企业间的竞争将愈益激烈,优胜劣汰,企业面临的风险随时存在。企业要在充满风险和竞争的市场大潮中抓住机遇,主动出击,规避风险,求得发展,就必须重视和作好企业的内部管理工作。财务会计是企业的重要组成部分,加强会计和财务管理,可以有效提高企业的经济效益,发展壮大企业规模,增强企业在市场中的竞争能力。

为规范物业管理企业的财务行为,提高物业管理企业财务管理水平,使物业管理企业得到健康有序的发展,财政部1998年制定颁发了《物业管理企业财务管理规定》。随着我国会计制度改革的深入发展,财政部2000年又制定颁发了统一的《企业会计制度》。本书就是以《企业会计制度》、《物业管理企业财务管理规定》等有关法规制度为依据,针对当前我国物业管理企业的经营特点和财务管理要求,对有关物业管理企业的会计事项的处理和财务管理活动进行了详细的介绍,全书共21章,分为两大部分。第一部分(1~13章)是会计核算的基本理论和方法,内容包括会计核算的基础知识、货币资金、应收及预付款项、存货、出租开发产品、对外投资、固定资产、无形资产和其他资产、负债、所有者权益、成本费用、损益的核算和会计报表的编制;第二部分(14~21章)为财务管理的基本理论和方法,内容包括财务管理基本理论、资金时间价值与风险分析、筹资管理、资金成本和资金结构、投资管理、营运资金管理、收益分配、财务分析等。

本书特点是较全面、系统地阐述了物业管理企业基本业务的核算,有理论、有实例,操作性强。既可作为高等院校物业管理专业的教材,也可作为物业管理企业会计和财务管理人员的自学教材。

这套系列教材共分七册:即《物业管理概论》、《物业管理实务》、《物业维修管理》、《物业设备管理》、《物业管理法规》、《物业管理会计与财务》、《物业管理案例分析》。这套教材按照国务院新颁布的《物业管理条例》与有关主管部门的一系列最新规定,以国内外物业管理最新动态为背景,系统地阐述了物业管理的基本知识、基本理论与基本方法,国内外物业管理的现状与制度,物业管理从业人员所应具备的相关知识和能力,并附录了我国物业管理的相关法律、法规、规范性文件及部分合同文本。这套系列教材既可作为高等学校相关专业的教学用书,也可供物业管理从业人员和物业的消费者阅读参考,并可作为物业管理从业人员上岗的培训教材。

参加本系列教材编写的成员是苏州科技学院(原苏州城建环保学院)管理科学与工程系及房地产研究所的专家教授,苏州科技学院于1985年在全国首批设置了房地产经营管理专业,并面向全国招生,至今已形成了以房地产经营管理为特色的教学与科研,并在工程项目管理、房地产估价、工程造价管理、投资项目分析、应用软件设计、房地产法等方面形成了自己的研究方向和服务领域,在全国尤其是在江苏地区房地产业界具有一定的影响。

本系列教材在编写过程中得到了东南大学出版社、江苏省建设厅房地产业处、苏州市房产管理局的大力支持,苏州科技学院党委和院行政领导对教材的出版也十分关注与支持,在此一并表示感谢。

苏州科技学院房地产研究所

盛承懋

2003年12月

# 目 录

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第 1 章 物业管理企业财务会计总论        | 1  |
| 1.1 物业管理企业财务会计的意义         | 1  |
| 1.2 物业管理企业财务会计的任务         | 1  |
| 1.3 物业管理企业财务会计的对象与会计要素    | 2  |
| 1.4 <u>会计核算的基本前提和一般原则</u> | 4  |
| 本章小结                      | 7  |
| 复习思考题                     | 8  |
| 第 2 章 会计核算的方法             | 9  |
| 2.1 <u>会计基本等式</u>         | 9  |
| 2.2 <u>账户设置</u>           | 13 |
| 2.3 <u>复式记账</u>           | 19 |
| 本章小结                      | 27 |
| 复习思考题                     | 28 |
| 练习题                       | 29 |
| 第 3 章 货币资金                | 32 |
| 3.1 现金                    | 32 |
| 3.2 银行存款                  | 34 |
| 3.3 其他货币资金                | 41 |
| 本章小结                      | 44 |
| 复习思考题                     | 44 |
| 练习题                       | 44 |

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| <b>第4章 应收及预付款项</b>      | 46  |
| 4.1 应收票据                | 46  |
| 4.2 应收账款                | 49  |
| 4.3 预付账款                | 49  |
| 4.4 应收租金                | 50  |
| 4.5 其他应收款               | 52  |
| 4.6 坏账损失的核算             | 53  |
| 本章小结                    | 55  |
| 复习思考题                   | 55  |
| 练习题                     | 56  |
| <b>第5章 存货</b>           | 58  |
| 5.1 存货的分类和计价            | 58  |
| 5.2 物资的采购和收发            | 66  |
| 5.3 存货清查的核算             | 76  |
| 5.4 出租开发产品的核算           | 78  |
| 本章小结                    | 82  |
| 复习思考题                   | 83  |
| 练习题                     | 83  |
| <b>第6章 固定资产</b>         | 86  |
| 6.1 固定资产的分类和计价          | 87  |
| 6.2 固定资产取得的核算           | 89  |
| 6.3 固定资产折旧的核算           | 93  |
| 6.4 固定资产修理的核算           | 98  |
| 6.5 固定资产清理和清查核算         | 99  |
| 6.6 固定资产减值准备的核算         | 103 |
| 6.7 在建工程的核算             | 104 |
| 本章小结                    | 107 |
| 复习思考题                   | 108 |
| 练习题                     | 108 |
| <b>第7章 无形资产和其他资产的核算</b> | 110 |
| 7.1 无形资产的核算             | 110 |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| 7.2 长期待摊费用的核算 .....      | 117        |
| 本章小结 .....               | 119        |
| 复习思考题 .....              | 120        |
| 练习题 .....                | 120        |
| <b>第8章 对外投资的核算 .....</b> | <b>121</b> |
| 8.1 对外投资的概念及分类 .....     | 121        |
| 8.2 短期投资的核算 .....        | 122        |
| 8.3 长期投资的核算 .....        | 127        |
| 本章小结 .....               | 140        |
| 复习思考题 .....              | 140        |
| 练习题 .....                | 141        |
| <b>第9章 负债 .....</b>      | <b>143</b> |
| 9.1 概述 .....             | 143        |
| 9.2 流动负债 .....           | 144        |
| 9.3 长期负债 .....           | 155        |
| 本章小结 .....               | 161        |
| 复习思考题 .....              | 162        |
| 练习题 .....                | 162        |
| <b>第10章 所有者权益 .....</b>  | <b>164</b> |
| 10.1 实收资本 .....          | 164        |
| 10.2 资本公积 .....          | 166        |
| 10.3 盈余公积 .....          | 168        |
| 10.4 未分配利润 .....         | 169        |
| 本章小结 .....               | 170        |
| 复习思考题 .....              | 170        |
| 练习题 .....                | 170        |
| <b>第11章 成本与费用 .....</b>  | <b>172</b> |
| 11.1 概述 .....            | 172        |
| 11.2 成本、费用的核算 .....      | 176        |
| 本章小结 .....               | 185        |
| 复习思考题 .....              | 185        |

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| 练习题.....                         | 185        |
| <b>第 12 章 损益 .....</b>           | <b>187</b> |
| 12.1 营业收入.....                   | 187        |
| 12.2 主营业务成本的核算.....              | 193        |
| 12.3 期间费用和其他损益项目的核算.....         | 196        |
| 12.4 利润及其分配的核算.....              | 199        |
| 本章小结.....                        | 205        |
| 复习思考题.....                       | 206        |
| 练习题.....                         | 206        |
| <b>第 13 章 会计报表 .....</b>         | <b>208</b> |
| 13.1 会计报表的种类和编制要求.....           | 208        |
| 13.2 资产负债表及其编制.....              | 209        |
| 13.3 利润表及其编制.....                | 215        |
| 13.4 现金流量表及其编制.....              | 219        |
| 本章小结.....                        | 233        |
| 复习思考题.....                       | 234        |
| 练习题.....                         | 234        |
| <b>第 14 章 物业管理企业财务管理总论 .....</b> | <b>237</b> |
| 14.1 物业管理企业财务管理的内容.....          | 237        |
| 14.2 物业管理企业财务管理的环境.....          | 240        |
| 本章小结.....                        | 245        |
| 复习思考题.....                       | 246        |
| <b>第 15 章 资金时间价值与风险分析 .....</b>  | <b>247</b> |
| 15.1 资金时间价值.....                 | 247        |
| 15.2 风险分析.....                   | 251        |
| 本章小结.....                        | 253        |
| 复习思考题.....                       | 253        |
| 练习题.....                         | 253        |
| <b>第 16 章 筹资管理 .....</b>         | <b>254</b> |
| 16.1 概述.....                     | 254        |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 16.2 权益资金的筹集·····             | 256        |
| 16.3 负债资金的筹集·····             | 259        |
| 本章小结·····                     | 269        |
| 复习思考题·····                    | 269        |
| 练习题·····                      | 269        |
| <b>第 17 章 资金成本和资金结构</b> ····· | <b>271</b> |
| 17.1 资金成本·····                | 271        |
| 17.2 财务杠杆·····                | 279        |
| 17.3 资金结构·····                | 281        |
| 本章小结·····                     | 285        |
| 复习思考题·····                    | 285        |
| 练习题·····                      | 285        |
| <b>第 18 章 投资管理</b> ·····      | <b>287</b> |
| 18.1 固定资产投资管理·····            | 287        |
| 18.2 证券投资管理·····              | 291        |
| 本章小结·····                     | 295        |
| 练习题·····                      | 295        |
| <b>第 19 章 营运资金</b> ·····      | <b>297</b> |
| 19.1 营运资金概述·····              | 297        |
| 19.2 现金管理·····                | 298        |
| 19.3 应收账款管理·····              | 303        |
| 19.4 存货管理·····                | 307        |
| 本章小结·····                     | 311        |
| 练习题·····                      | 311        |
| <b>第 20 章 收益分配</b> ·····      | <b>312</b> |
| 20.1 收益分配的内容·····             | 312        |
| 20.2 收益分配政策·····              | 313        |
| 本章小结·····                     | 317        |
| 练习题·····                      | 317        |

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| <b>第 21 章 财务分析</b> ..... | 318 |
| 21.1 财务分析概述 .....        | 318 |
| 21.2 企业偿债能力分析 .....      | 319 |
| 21.3 企业营运能力分析 .....      | 324 |
| 21.4 企业盈利能力分析 .....      | 329 |
| 21.5 财务综合分析 .....        | 331 |
| 本章小结 .....               | 333 |
| 练习题 .....                | 334 |
| <b>参考文献</b> .....        | 336 |

# 第1章 物业管理企业财务会计总论

## 1.1 物业管理企业财务会计的意义

物业管理是随着我国房地产业的不断发展、社会主义市场经济体制的不断完善和适应城市住房制度改革的客观需要,而逐步发展起来的一种对房产物业实施社会化、专业化管理的活动。物业管理企业通过对房屋建筑物及其附属设施设备实施物业管理,为物业产权人、使用人提供专业化、社会化和特约服务,这种服务是有偿的,通过管理和服务,增强了房产物业的自身造血机能,减轻了财政负担,增加了财政收入,并推进了城市住房制度改革,达到良好的社会效益、环境效益和经济效益。

物业管理企业作为新兴的企业要不断地发展壮大,离不开科学的管理,而财务会计是企业经济管理一个不可缺少的组成部分。物业管理企业财务会计,主要从资金的角度来反映、监督企业的经营活动及其成果,对企业资金的筹集、使用、分配以及资金利用的经济效益进行全面、连续、系统的核算和记录,并向有关方面报告。

## 1.2 物业管理企业财务会计的任务

财务会计的任务是指对会计的对象进行核算和监督所要达到的目的和要求,是会计工作在一定社会经济条件下所要承担的责任和必须实现的目标,它是会计职能的具体化。物业管理企业财务会计的任务,是对物业管理企业财务会计对象进行核算和监督所要达到的目的和要求,其主要内容可以概括为以下4个方面:

### 1) 记录、反映各项经济业务

对企业在经营过程中发生的一切经济业务,如款项和有价证券的收付,财产物资的收发、增减和使用,债权债务的发生和结算,权益的增减和经费的收支,收入、

费用、成本的计算,财务成果的计算和处理等等,进行连续、系统、完整的记录、计量、计算和分析,为企业和有关各方提供准确可靠的会计信息。

#### 2) 监督检查企业贯彻执行国家财经政策、法令和制度

企业的各项经济活动和财务收支都必须遵守和符合国家的有关政策、法令和制度。由于企业的各项经济活动最终都要通过会计核算进行反映,因此,会计机构和会计人员要充分利用会计核算资料,实行会计监督。不仅要进行事后的监督检查,而且要进行事前和事中的监督检查。对每一张原始凭证,每一笔账目要依法照章审核。对各项收入、支出和费用也应从合法性、合理性、有效性加以监督,以增产节约、增收节支,消除一切损失浪费现象,提高企业经济效益。

#### 3) 分析、考核计划和预算的执行情况

企业必须做好各项财务计划和预算,确定行动目标,并对计划、预算的执行进行全过程控制,以保证计划预算的完成。对计划预算的执行结果要进行分析、考核,以查明计划、预算完成或未完成的原因,以便采取措施,改进工作,提高企业的经济效益。

#### 4) 预测经济活动,参与经营决策

在市场经济条件下,国家给予企业最大限度的经营自主权,要增强企业的市场竞争能力,必须不断提高企业的预测和决策水平。决策的依据是经济信息,并在预测的基础上进行。经济信息主要来源于会计工作。因此,会计机构和会计人员应充分利用会计核算资料及其他有关资料,预测企业的经营收入、经营成本、经营利润的变化趋势,提出建议和方案,参与决策,使会计工作在指导企业未来经济活动中发挥重要作用。

### 1.3 物业管理企业财务会计的对象与会计要素

物业管理企业财务会计的对象即物业管理企业财务会计应反映和监督的内容,具体地说,即物业管理企业经营活动过程中的资金和资金运动。物业管理企业的经营活动主要是接受委托对房产物业提供有偿服务和用自己拥有产权的房屋设施为资本的出租收取租金。

在接受委托服务过程中所产生的资金运动,主要是向委托者收取服务费,以及在对物业的管理服务过程中人力、物力、财力的消耗。在这一过程中资金的运动方式主要是货币资金的取得和货币资金的运用。

在自主经营业务过程中,主要是接受投资者投入的物业或企业自行购建物业,然后将物业出租收取租金。在这一过程中的资金运动方式主要是由货币资金转化为成品资金,再由成品资金转化为货币资金。

以上只是描述物业管理企业经营业务过程中资金运动的一般概念。事实上,

无论是在委托服务业务过程中,还是在自主经营业务过程中,都需要经过许多其他环节,如材料物资的采购、保管,还有各项费用,如经营管理费用、财务费用以及各种税金(如营业税、增值税、城市维护建设税及其附加税等)。这些都是物业管理企业财务会计的核算对象。

物业管理企业还有按规定收取具有特定用途的“住宅小区物业管理基金”和“房屋共用部位与共用设施养护基金”、企业投资者投入的资金、向银行借入的各种借款、应收应付的账款以及企业本身自用的房屋建筑物、设备等等。这些都是物业管理企业财务会计的核算对象。

简言之,物业管理企业财务会计的对象,即物业管理企业经营过程中的资金及其运动。

但是,以资金及其运动作为会计核算的对象,只是会计对象的一般描述,而且是比较抽象的描述,为了便于确认、记录、计量和报告,有必要将会计对象具体化,这就是会计要素。企业会计要素可以分为6大类,即资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润。其中资产、负债和所有者权益是构成资产负债表的主要要素,它们从静态来反映企业某一特定日期的财务状况;收入、费用和利润是构成利润表的主要要素,从动态来反映企业一定期间的经营成果。

物业管理企业会计6大要素的主要内容说明如下:

#### 1) 资产

资产是指过去的交易、事项形成并由企业拥有或控制的资源,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,分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产和其他资产。

#### 2) 负债

负债是指过去的交易、事项形成的现时义务,履行该义务预期会导致经济利益流出企业。负债按其流动性,分为流动负债和长期负债。

#### 3) 所有者权益

所有者权益是指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。所有者权益包括实收资本(或股本)、资本公积、盈余公积和未分配利润。

#### 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总流入,包括主营业务收入和其他业务收入。

#### 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,分为计入成本的费用和直接计入营业损益的费用。

#### 6) 利润

利润是指企业在一定期间的经营成果,包括营业利润、利润总额和净利润。

会计要素的具体内容,可用图 1-1 表示。

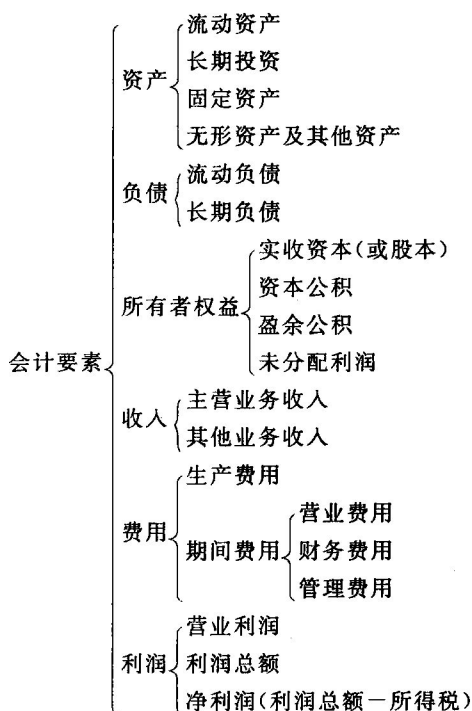


图 1-1 会计要素的具体内容

## 1.4 会计核算的基本前提和一般原则

在社会主义市场经济中,各个企业的经济活动都不是独立进行的,它必然与许多企业和单位之间发生千丝万缕的联系。因此,用来反映企业财务信息的会计报表,不仅要为本企业所使用,而且要为许多与本企业有利害关系的其他企业和单位所使用,这就要求各个企业提供的会计报表在相互之间具有可比性。要达到这样的要求,就必须对会计核算提出一些最基本的指导原则,作为会计核算的统一规范,以便使各个企业可以按照这些指导原则,正确地提供、使用 and 解释会计信息资料。这种作为会计核算统一规范的基本指导原则,就是会计核算的基本前提和一般原则,它是由《企业会计制度》规定的。

### 1.4.1 会计核算的基本前提

企业会计核算的基本前提又称为会计假设或会计假定,通常是指会计核算中对某些难以确切界定的,但对会计工作有重大影响的问题,根据一般的正常情况所