

高等职业教育物业管理专业系列教材



物业管理企业财务基础

WUYE GUANLI
QIYE CAIWU JICHU

□ 主编 王林生 □ 副主编 王洪 李雄伟 □ 主审 朱光福

重庆大学出版社

高等职业教育物业管理专业系列教材

178482
F293.33
41

物业管理企业财务基础

□主编 王林生 □副主编 王洪 李雄伟 □主审 朱光福

重庆大学出版社

● 内容提要 ●

本书是高等职业教育物业管理专业系列教材之一。包括物业管理企业会计基础理论、财务管理基础知识、主要经营过程的核算、财务会计报告、服务费管理、成本费用管理、营业收入和利润管理、资产管理、筹资管理、投资管理,以及物业管理企业财务分析及其附录。

本书可作为高职高专物业管理专业的教材,也可作为有关财务会计人员和物业管理工作人员的在职培训教材或自学参考书。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理企业财务基础/王林生主编. —重庆:重庆大学出版社,2005.2

(高等职业教育物业管理专业系列教材)

ISBN 7-5624-3328-3

I. 物... II. 王... III. 物业管理: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(2005)第 002046 号

高等职业教育物业管理专业系列教材

物业管理企业财务基础

主 编 王林生

副主编 王 洪 李雄伟

主 审 朱光福

责任编辑:肖顺杰 曹书军 王启志 版式设计:肖顺杰

责任校对:廖应碧 责任印制:秦 梅

重庆大学出版社出版发行

出版人:张鸽盛

社址:重庆市沙坪坝正街174号重庆大学(A区)内

邮编:400030

电话:(023) 65102378 65105781

传真:(023) 65103686 65105565

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn (市场营销部)

全国新华书店经销

重庆诚凤印务有限公司印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:19 字数:405千

2005年2月第1版 2005年2月第1次印刷

印数:1—3 000

ISBN 7-5624-3328-3

定价:23.00元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换

版权所有,请勿擅自翻印和用本书

制作各类出版物及配套用书,违者必究。

编委会名单

主 任 王青兰

副主任 巫大德 常 剑 谢晋洋

委 员 (按姓氏笔画为序)

王 强 王林生 王开建 宁继昌 刘 勇

刘晓敏 刘文新 张 亚 杨洪杰 武智慧

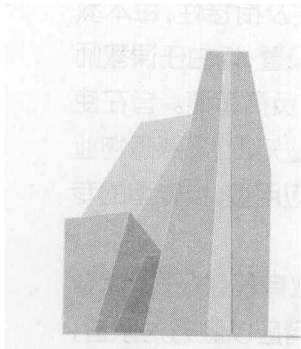
陈庆芳 陈 真 罗渝陵 林 澜 贺云华

荣瑞麟 赵宏家 聂孝仑 徐志国 袁建新

唐光明 温全华 曾祥荣 曾 莉 雷懋成

特别鸣谢(排名不分先后):

上海市房地产科学研究院
重庆经济技术开发区物业发展有限公司
重庆融侨锦江物业管理有限公司
重庆新龙湖物业管理有限公司
重庆华新锦绣山庄网络物业服务有限公司
重庆大正物业管理有限公司
重庆科技学院
三峡联合职业大学物业管理学院
成都航空职业技术学院
四川建筑职业技术学院
昆明冶金高等专科学校
成都电子机械高等专科学校
黑龙江建筑职业技术学院
重庆社会工作职业学院
湖北黄冈职业技术学院
武汉职业技术学院
贵州大学职业技术学院
广东建设职业技术学院
广东白云职业技术学院
福建工程学院
重庆市物业管理协会
解放军后勤工程学院
重庆教育学院
重庆邮电学院
重庆大学城市学院
西安物业管理专修学院
四川外语学院南方翻译学院
西南师范大学
宁波高等专科学校
成都大学
成都市房产管理局物业管理处



序

中国内地的物业管理从 20 世纪 80 年代初起步,经过 20 多年的磨砺,今天已经发展成为一个拥有 2 万多家企业,230 多万从业人员,在大、中城市占 GDP 总值 2% 左右的一个生气勃勃的朝阳行业。可以毫不夸张地说,今天生活在大、中城市的人们,已经离不开物业管理了。随着社会经济的发展和人们生活水平的不断提高,物业管理服务还将进一步深入到全国中、小城镇的居民小区中,获得更大的发展空间。

行业的发展引发对物业管理专门人才的强烈需求。以培养人才为己任的高等院校,尤其是高等职业院校,用极大的热情关注着物业管理这一新兴行业的发展,纷纷开设物业管理专业。20 世纪 90 年代中期,广州、深圳、重庆等地建立了物业管理专门学院,争先为物业管理行业培养和输送各类应用型人才,在一定程度上缓解了物业管理专业人才匮乏的矛盾。许多教育工作者、理论工作者和实务工作者,在百忙之中编写出版了物业管理专业高等和中等教育的多种教材和专著,一定程度上满足了物业管理专业教育的急需。

由于物业管理专业在我国尚处于起步发展阶段,对物业管理的经验总结和理论研究虽有一定进展,但尚未形成完善的物业管理学科体系。各类物业管理专业基础课、专业课的教学大纲正在制定,物业管理的相关政策法规陆续出台。在新的形势下,编写出版一套《高等职业教育物业管理专业系列教材》,以适应物业管理专业教育迅速发展和不断提高的需要,是十分必要和紧迫的。重庆大学出版社在广泛深入调研的基础上,邀请国内物业管理界和 20 多所高等院校的专家、学者和部分知名物业管理企业“双师型”职业经理组成编委会,由上海房地产科学研究院副院长王青兰博士任主任,重庆经济技术开发区物业发展有限公司副总经理、重庆融侨锦江物业管理有限公司总经理、各高校教授、专家任副主任和编委。经反复研究,决定在 2004 年

秋季陆续推出一套理论够用、突出应用、定位准确、体例新颖、可操作性强的《高等职业教育物业管理专业系列教材》。

本套系列教材的框架体系,教材与教材之间的相关性、独立性及衔接性,每本教材的编写大纲,知识点的提出,实例和案例的选择,思考题和习题设置,均由任课教师和物业管理界的专家、实务工作者共同研究确定,并由企业界专家负责审稿。旨在使学生通过本套教材的学习,既掌握物业管理专业的基础理论和专业知识,又熟悉物业管理企业各主要工作部门实际操作的标准程序与技能,真正成为应用型、技能型的专业人才。

来自教育界、理论界、实务界的编委、主编、参编、主审,按照教育部《关于以就业为导向深化高等职业教育改革的若干意见》提出的“高等职业教育应以服务为宗旨,以就业为导向,走产学研结合的发展道路”的精神,结合自己熟悉的领域,优势互补,大胆尝试,严把教材质量关。期盼这一良好的开端,能使本套教材充分凸现理论紧密结合实际的特色,成为培养应用型、技能型专业人才的好教材。

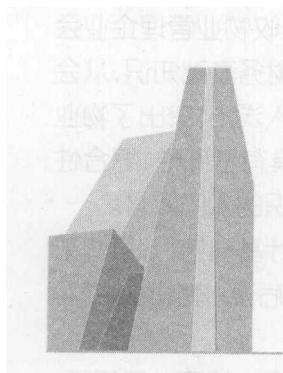
本套系列教材可以供高等职业教育应用型本科和专科学生使用,还可以作为物业管理从业人员的日常工作参考用书。

物业管理专业的高等职业教育方兴未艾,高职教育紧密结合社会发展和行业发展需求,不断地向行业输送符合专业需求的应用型、技能型人才任重道远。我们有理由相信,在高校与物业管理界紧密合作和共同努力之下,物业管理学科建设定将取得丰硕成果和明显进步,使我们的高等教育更好地为行业培育出一大批应用型、技能型专业人才,为行业的发展不断提供优质的人才资源。

让我们一路同行,共创物业管理的美好明天!

编委会

2004年8月



前 言

随着我国房地产行业的蓬勃发展以及人们对居住环境质量要求的不断提高,物业管理行业随之兴起,由于物业管理行业发展非常迅速,从业人员的素质还远不能满足发展的需要。随着我国加入 WTO,物业市场竞争加剧,迫切需提高物业管理水平和专业人员素质。近年来,高等职业教育物业管理专业的教材建设取得了一定成绩,但由于物业管理专业教育历史不长,教材的种类还不够齐全,尤其是物业管理企业财务管理教材建设还不能满足教学要求。从教学实践上看,现有的物业管理企业财务管理教材大多针对性不强,没有紧密联系物业管理行业的实际,基础理论、核算过程与财务管理相脱节,有些内容过深过多,使学生不容易接受,影响了教学效果。为此,本教材立足于以职业素质为基础、以职业能力为核心、以职业技能为重点的全面素质教育,引导学生正确理解科学、技术与应用的关系,把知识教育与职业教育的培养有机结合起来,以提高学生自我学习的能力,加强学生心理适应能力。

本书力求突出以下特色:

(1)适应物业管理企业财务管理的要求,力求体现针对性和先进性。本书根据物业管理企业资金运动规律,力求反映物业管理企业会计与财务的基本理论、基本方法和基本技能新发展,具有较强的行业针对性,在强调实用性的前提下,充分重视内容的先进性。

(2)突出物业管理企业财务管理能力的培养。财务管理是企业管理的中心,因而会计核算和财务管理能力的培养十分重要。在教材内容的处理上,遵循适度新颖、强化基础、多举实例、突出应用、加强实际操作能力的培养原则,力求符合高职高专教育人才培养模式的要求。在教材体系编排上力求符合教学规律要求,以“基础”为特色,以“必须、够用”为度的原则,循序渐进,运用实例阐述物业管理企业经营过程会

会计核算与财务管理的基本环节,注重培养实际能力。

(3)教学内容具有连贯性、新颖性和综合性的特点。本书根据国家最新会计制度和财务制度及有关法规,结合物业管理企业的实际情况,充分吸收物业管理企业会计核算和财务管理的最新研究成果,侧重讲述了会计基础知识和财务基础知识,从会计基础开始,到会计核算,再到财务管理,内容连贯,互相衔接,深入浅出,突出了物业管理企业经营的全过程,解决了以往类似教材内容脱节的问题,具有基础性、综合性和实用性特点,比较适合作为物业管理专业学生学习财务会计知识的入门教材。

本书共13章,分为2个部分:第1部分介绍物业管理企业会计基础知识;第2部分介绍物业管理企业财务管理基础知识。为方便学生学习,每章后设“本章小结”和适当的思考题、练习题。

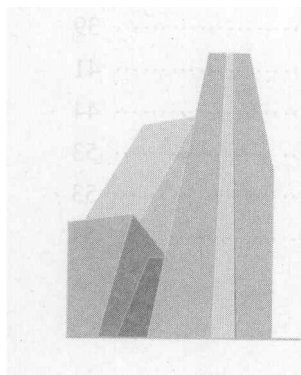
本书由王林生任主编,王洪、李雄伟任副主编,并由朱光福主审。编写分工如下:赵艳(黑龙江建筑职业技术学院)编写第1~2章;蒋丽波(黑龙江建筑职业技术学院)编写第3,6章;王林生(黑龙江建筑职业技术学院)编写第4章;吕红(广东建设职业技术学院)编写第5,13章;王洪(重庆邮电学院二分院)编写第7~8章与第10章;张雪梅(重庆邮电学院二分院)编写第9~10章;李雄伟(福建工程学院)编写第11~12章。王林生对全书初稿进行了修改和总纂。

在本书编写过程中,得到了重庆大学出版社领导和编辑的大力支持,在此表示衷心感谢。同时参阅、引用了有关著作、教材,在此向原作者表示感谢。

由于作者水平有限,本书的缺点和不成熟之处在所难免,恳请读者不吝赐教。

编 者

2004年10月



目 录

第1章 物业会计基础知识(1)

1.1 物业管理企业会计及其对象	1
1.2 物业管理企业会计的职能	2
1.3 物业会计核算的基本前提	4
1.4 物业会计核算的一般原则	5
1.5 物业会计的任务和核算方法	6
本章小结	9
复习思考题	9

第2章 物业会计基础知识(2)

2.1 会计要素	10
2.2 会计等式	12
2.3 会计科目	16
2.4 账户	18
2.5 复式记账	20
2.6 账户的平行登记	29
本章小结	30
复习思考题	31
练习题	31

第3章 物业会计基础知识(3)

3.1 会计凭证	35
3.2 原始凭证的填制和审核	39
3.3 记账凭证的填制和审核	41
3.4 会计账簿	44
本章小结	53
复习思考题	53
练习题	54

第4章 物业管理企业主要经营过程的核算

4.1 代收、预收款项和代管基金的核算	58
4.2 物业工程的核算	61
4.3 经营成本的核算	64
4.4 经营收入的核算	69
4.5 经营利润的核算	73
本章小结	76
复习思考题	76
练习题	77

第5章 财务会计报告

5.1 财务会计报告的意义与种类	78
5.2 资产负债表	80
5.3 损益表	87
5.4 现金流量表	94
本章小结	97
复习思考题	97
练习题	98

第6章 物业管理企业财务基础知识

6.1 物业管理企业财务管理概述	100
6.2 物业管理企业财务管理的目标和职能	101
6.3 资金时间价值	106
6.4 风险及其衡量	113
本章小结	117

复习思考题·····	117
练习题·····	117

第7章 物业管理费管理

7.1 物业管理费的构成及测算·····	119
7.2 物业收费管理·····	131
本章小结·····	134
复习思考题·····	134
练习题·····	135

第8章 成本费用管理

8.1 成本费用管理概述·····	136
8.2 成本费用预测·····	140
8.3 成本费用预算·····	144
8.4 成本费用的控制与考核·····	148
本章小结·····	154
复习思考题·····	154
练习题·····	155

第9章 营业收入和利润管理

9.1 营业收入管理·····	156
9.2 利润管理·····	162
本章小结·····	169
复习思考题·····	169
练习题·····	169

第10章 资产管理

10.1 流动资产管理·····	172
10.2 固定资产管理·····	193
10.3 无形资产管理·····	198
本章小结·····	200
复习思考题·····	201
练习题·····	201

第11章 筹资管理

11.1 筹资管理概述	205
11.2 产权性筹资	215
11.3 债权性筹资	220
11.4 筹资成本	226
11.5 筹资决策	231
本章小结	236
复习思考题	237
练习题	237

第12章 投资管理

12.1 投资管理概述	239
12.2 项目投资管理	241
12.3 证券投资管理	246
本章小结	251
复习思考题	252
练习题	252

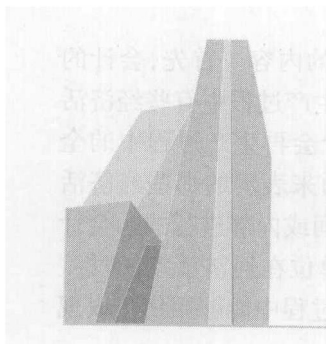
第13章 物业管理企业财务分析

13.1 物业管理企业财务分析概述	255
13.2 物业管理企业财务指标分析	260
13.3 物业管理企业财务状况评价	271
本章小结	273
复习思考题	273
练习题	273

附录

附录1 物业管理企业财务管理规定	275
附录2 复利系数表	279

参考文献



第 1 章 物 业 会 计

基础知识(1)

本章导读 通过学习使学生掌握物业管理企业会计的基本概念,掌握物业管理企业会计的基本职能及特征,了解物业管理企业会计核算的基本前提和一般原则,了解物业管理企业会计的对象和任务,掌握和理解物业管理企业会计的六要素定义和会计方法。

1.1 物业管理企业会计及其对象

1.1.1 物业管理企业会计的概念

会计是随着社会生产的发展和经济管理的要求而产生、发展并不断完善起来的。会计最初表现为人类对经济活动的计量与记录行为,如我国的结绳记事、简单刻记的出现就是会计产生的萌芽阶段。随着社会经济的不断发展以及生产力的不断提高,会计也逐步从生产经营的附带职能中独立出来,成为具有独立管理职能的管理活动。会计产生于人们对经济管理的客观需要,并适应经济管理的要求而发展。经济愈发展,会计愈重要。

会计是经济管理的组成部分,它是以货币为主要计量单位,采用专门的方法,对各单位的经济活动进行核算和监督,以提高经济效益为目标的一种经济管理活动。

随着物业管理在我国发展和大量物业管理企业的成立,会计在物业管理企业的管理活动中也扮演着越来越重要的角色。物业会计是以货币为计量单位,采用专门的会计方法,对物业管理企业的维修、管理、服务和其他业务活动的全过程进行连续、系统、完整的核算和监督的一种综合性的管理活动。

1.1.2 物业管理企业会计的对象

会计的对象是指会计作为一种管理活动所要核算和监督的内容。首先,会计的对象总的来讲是能够用货币表现的经济活动。由于在社会再生产过程中有些经济活动是不能用价值形式来表现的,因而会计并不能核算和监督社会再生产过程中的全部经济活动,而只能核算和监督社会再生产过程中能够用货币来表现的那些经济活动。其次,会计核算与监督的具体工作,主要是在各个单位之间或内部进行的。会计的对象,也应该是这些单位自身的经济业务,换言之,是指各单位在经济活动中发生的能够以货币计量的各项经济活动事项。这些在社会再生产过程中能够用货币表现的经济活动,就是会计所要核算和监督的内容,即会计的对象。

物业管理企业向业主、使用人提供公共性服务业务(如保安、绿化、清洁等)、代办性业务(如代缴水电费等)、特约服务业务(如房屋装修等)和对房屋共用部位、共用设施设备进行大修等业务。物业管理企业在物业管理经营过程中为业主、使用人提供维修、管理和服务等劳务而取得收入,提供劳务时要发生材料消耗和机械设备的磨损,还要以货币支付工资和其他费用等。物业管理企业实现收入后,要补偿其经营过程中的各种耗费,以维护企业的持续经营,其剩余部分为企业的赢利。此外,还要发生税金交纳、分配利润等经济业务。上述这些物业管理企业经营过程中发生的经济业务,都是会计所要核算和监督的内容,即物业管理企业会计的对象。

1.2 物业管理企业会计的职能

会计的职能,是指会计在经济管理中所具有的功能,即人们在经济管理中可以用会计干什么。一般认为,会计具有核算和监督2个基本职能。物业管理企业会计是企业会计的一种,物业管理企业会计的职能从属于会计的基本职能。

1) 物业会计核算职能

物业会计核算职能,是指主要运用货币计量形式,通过确认、计量、记录和报告,从数量上连续、系统和完整地反映物业管理企业已经发生或完成的经济活动情况,为加强经济管理和提高经济效益提供会计信息。物业会计核算具有以下特点:

- ①主要以货币为计量单位,从数量上核算各单位的经济活动情况。
- ②主要核算已经发生或已经完成的经济活动。
- ③记录只是物业会计核算的基础,而不是物业会计核算的全部,记录并不等于核算。
- ④物业会计核算具有连续性、完整性、系统性。连续性是指必须按照经济业务发

生的时间先后顺序,不间断地进行记录和计算;完整性是指应由会计进行核算的各项经济业务,都必须毫无遗漏地加以记录和计算,不能任意取舍;系统性是指必须按照经济管理的要求,采用一定的方法,对会计核算资料进行加工整理、分类汇总,使之系统化,提供分类、汇总和相互联系的数据资料。

物业管理企业必须加强会计核算,充分发挥物业会计的核算职能,同时要符合会计法规的要求:

(1) 物业会计核算必须符合真实性要求 各单位必须根据实际发生的经济业务进行会计核算,填制会计凭证,登记会计账簿,编制财务会计报告。任何单位不得以虚假的经济业务事项或资料进行会计核算,任何单位和个人不得伪造、编造会计凭证、会计账簿及其他会计资料,不得提供虚假的财务会计报告。

(2) 物业会计核算必须符合完整性要求 物业管理企业的下列经济业务事项,都应当办理会计手续,进行会计核算:

- ① 款项和有价证券的收付。
- ② 财物的收发、增减和使用。
- ③ 债权债务的发生与结算。
- ④ 资本、基金的增减。
- ⑤ 收入、支出、费用、成本的计算。
- ⑥ 财务成果的计算和处理。
- ⑦ 需要办理会计手续,进行会计核算的其他事项。

(3) 物业管理企业须根据实际发生的经济业务事项,按照国家统一的会计制度的规定确认、计量和记录资产、负债、所有者权益、收入、费用、成本和利润。

2) 物业会计的监督职能

物业会计的监督职能,是指在核算经济活动情况的同时,利用会计核算所提供的会计信息对各单位的经济活动的全过程合法性、合理性和有效性进行的控制和指导。物业会计监督具有以下特点:

- ① 物业会计监督是对经济活动全过程的监督。
- ② 主要利用货币计价进行监督,也要进行实物监督。
- ③ 物业会计监督是单位内部的监督,是外部监督不可替代的。

物业会计核算和监督是物业管理企业会计的2个基本职能。核算是全部会计工作的基础,离开了核算,监督就失去了依据;同时,只有通过监督进行核算,才能保证为会计信息的使用者提供真实可靠的数据资料,离开了监督,核算就毫无意义。因此,会计的这2个基本职能是密切结合、相辅相成的。会计的这2个基本职能之间的关系,体现会计对物业管理企业的经济活动既要核算,又要监督,只有把核算和监督结合起来,才能发挥会计在经济管理中的作用。

1.3 物业会计核算的基本前提

物业会计核算的基本前提是对会计核算所处的时间、空间环境所做的合理设定。会计对象的确定、会计政策的选择、会计数据的搜集都要以这一系列的基本前提为依据。物业会计核算的基本前提包括:会计主体、持续经营、会计分期、货币计量。

1) 会计主体

会计主体,又称为会计实体、会计个体,是指会计信息所反映的特定单位或者组织,它规范了会计工作的空间范围。

在会计主体前提下,会计核算应当以物业管理企业发生的各项交易或事项为对象,记录和反映企业本身的各项生产经营活动。会计主体作为基本前提,为会计人员在日常的会计核算中对各项交易或事项做出正确判断、对会计处理方法和会计处理程序做出正确选择提供了依据。

2) 持续经营

持续经营,是指在可以预见的将来,物业管理企业将会按当前的规模和状态继续经营下去,不会停业,也不会大规模削减业务。在持续经营前提下,会计核算应当以企业持续、正常的生产经营活动为前提。

由于持续经营是根据企业发展的一般情况所做的设定,而任何企业都存在破产、清算的风险,也就是说,企业不能持续经营的可能性总是存在的。为此,需要企业定期对其持续经营基本前提做出分析和判断。

3) 会计分期

会计分期,又称会计期间,是指将一个企业持续经营的生产经营活动划分为一个个连续的、长短相同的期间。

会计期间分为年度、半年度、季度和月度,它们均按公历起讫日期确定。

最常见的会计期间是1年,以1年确定的会计期间称为会计年度,按年度编制的财务会计报告也称为年报。在我国,会计年度自公历每年的1月1日起至12月31日止。

4) 货币计量

货币计量,是指会计主体在会计核算过程中采用货币作为计量单位,计量、记录和报告会计主体的生产经营活动。

在货币计量前提下,物业管理企业的会计核算以人民币为记账本位币。业务收支以人民币以外的货币为主的企业,可以选定其中一种货币作为记账本位币,但是编报的财务会计报告应当折算为人民币。