



物业会计实务

● 张敏 张伟 徐佳 编著



盾出版社



物 业 会 计 实 务

张敏 张伟 徐佳 编 著

金盾出版社

内 容 提 要

本书主要包括:物业服务企业会计概述、物业服务企业会计科目设置及记账方法、物业服务企业资金筹集的会计核算、物业服务业务的核算、物业大修业务的核算、物业经营业务的核算、物业其他业务的核算、物业服务企业利润的核算、财务分析与内部财务控制。

本书适合于物业服务企业从业人员、对物业服务有兴趣的自学者。

图书在版编目(CIP)数据

物业会计实务/张敏,张伟,徐佳编著.--北京:金盾出版社,2011.10
ISBN 978-7-5082-7092-0

I. ①物… II. ①张…②张…③徐… III. ①物业管理—会计 IV. ①
F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 128037 号

金盾出版社出版、总发行

北京太平路 5 号(地铁万寿路站往南)
邮政编码:100036 电话:68214039 83219215
传真:68276683 网址:www.jdcbs.cn
封面印刷:北京精美彩色印刷有限公司
正文印刷:北京三木印刷有限公司
装订:北京三木印刷有限公司
各地新华书店经销

开本:705×1000 1/16 印张:13.25 字数:245 千字
2011 年 10 月第 1 版第 1 次印刷
印数:1~8000 册 定价:29.00 元

(凡购买金盾出版社的图书,如有缺页、
倒页、脱页者,本社发行部负责调换)

前 言

当前,按新企业会计准则编写的教材和各种培训资料五彩缤纷,基本可以满足我国上市公司和一般企业培训的共性需要。然而我国企业种类繁多,还有大量中小企业,特别是新兴行业和特色行业,普通会计教材往往忽略这些方面。

随着我国房地产事业的蓬勃发展,物业服务企业的服务广度和深度也得到充分发展,物业服务企业对于会计核算的要求也急剧增长。本书立足物业服务企业,紧密围绕行业特点,按照《物业管理条例》的要求,同时根据新企业会计准则的规范,全面阐述物业服务企业会计核算的流程和方法。

本书力求把握物业服务企业经营特点,突出物业服务企业会计实务的介绍和会计实例的解析,强调应用性和可操作性。为便于读者学习和应用,本书的每章都以“引导案例”抛出问题,进而引出正文,有的章末以“引导案例分析”结尾。正文结合讲述内容,配备“知识窗”,以拓展读者的视野。

本书的内容选取贴近企业实际工作,努力地按照学习过程组织内容,循序渐进,由浅入深,最后提升至财务分析和内部财务控制。

本书由大连职业技术学院张敏、张伟和徐佳共同完成,张敏编写第一章、第三章~第八章、徐佳编写第二章,张伟编写第九章及综合案例。

作者在写作过程中查阅了大量的资料,注重反映读者关心的问题,借鉴并学习各地方物业管理新措施。但由于水平有限,书中疏漏之处在所难免,敬请广大读者批评指正,以便在更新过程中不断完善。

作 者

目 录

第一章 物业服务企业会计概述	(1)
引导案例	(1)
第一节 物业与物业管理的概念	(2)
一、物业	(2)
二、物业管理	(3)
第二节 物业服务的内容及发展	(4)
一、物业服务的基本内容及特点	(4)
二、物业服务在我国的发展	(6)
第三节 物业服务企业会计的基本概念	(6)
一、物业服务企业会计的概念	(7)
二、物业服务企业会计的对象	(7)
三、物业服务企业会计的目标与职能	(10)
四、物业服务企业会计的基本前提与会计信息质量要求	(11)
第四节 物业服务企业会计岗位及工作人员岗位职责	(19)
一、物业服务企业财务机构设置	(20)
二、物业服务企业财务部工作人员岗位职责	(21)
三、物业服务企业财务管理制度	(22)
引导案例分析	(26)
第二章 物业服务企业会计科目设置及记账方法	(27)
引导案例	(27)
第一节 物业服务企业会计科目的设置	(28)
一、物业服务企业会计科目的概念及分类	(28)
二、物业服务企业常用会计科目	(31)
三、账户	(32)
第二节 物业服务企业会计的记账方法	(32)
一、记账方法的分类	(32)
二、借贷记账法	(33)
引导案例分析	(38)
第三章 物业服务企业资金筹集的会计核算	(39)
引导案例	(39)
第一节 物业服务企业资金筹集业务概述	(40)

一、资金筹集的概念	(40)
二、物业服务企业资金筹集的渠道	(40)
第二节 投入资本的会计核算	(43)
一、投入资本的概念和分类	(43)
二、账户设置	(44)
三、会计核算	(45)
第三节 借入资金的会计核算	(47)
一、借入资金的概念	(47)
二、账户设置	(48)
三、会计核算	(49)
第四节 维修基金的会计核算	(51)
一、维修基金的概念	(51)
二、维修基金的来源及管理	(51)
三、账户设置	(52)
四、维修基金增加的会计核算	(53)
引导案例分析	(54)
第四章 物业服务业务的核算	(55)
引导案例	(55)
第一节 公共服务收入的核算	(56)
一、公共服务收入的概念	(56)
二、物业服务费的计费方式	(57)
三、物业服务费的构成和测算	(59)
四、物业服务费的核算	(64)
第二节 公众代办服务收入的核算	(66)
一、公众代办服务的概念	(66)
二、公众代办服务的核算	(67)
第三节 特约服务收入的核算	(67)
一、特约服务收入的概念	(67)
二、特约服务的核算	(68)
第四节 物业服务成本的核算	(70)
一、物业服务成本的概念	(70)
二、物业服务成本的核算	(71)
第五章 物业大修理业务的核算	(82)
引导案例	(82)

第一节 房屋维修业务的核算	(83)
一、房屋维修业务的概念	(83)
二、房屋维修的核算	(85)
第二节 设备维修业务的核算	(88)
一、设备维修业务的概念	(88)
二、设备维修的核算	(89)
第六章 物业经营业务的核算	(93)
引导案例	(93)
第一节 物业服务企业经营自有产权的房屋建筑物的核算	(93)
一、物业服务企业经营自有产权的房屋建筑物的概念	(93)
二、物业服务企业经营自有产权的房屋建筑物的核算	(94)
第二节 物业共用部分、共用设备经营的核算	(94)
一、物业共用部位、共用设备的概念	(94)
二、物业共用部分、共用设备经营的核算	(96)
第三节 前期物业经营业务的核算	(97)
一、前期物业经营的概念	(97)
二、前期物业经营的核算	(98)
引导案例分析	(99)
第七章 物业其他业务的核算	(101)
引导案例	(101)
第一节 房屋中介代销	(102)
一、房屋中介代销的概念	(102)
二、房屋中介代销的核算	(102)
第二节 商业用房经营的核算	(103)
一、商业用房经营的概念	(103)
二、商品用房经营的核算	(103)
第三节 材料物资销售和废品回收的核算	(105)
一、材料物资销售和废品回收的概念	(105)
二、材料物资销售和废品回收的核算	(105)
第八章 物业服务企业利润的核算	(108)
引导案例	(108)
第一节 期末会计处理的一般程序	(111)
第二节 财产清查	(112)
一、财产清查的意义和种类	(112)

二、财产清查的方法	(113)
三、财产清查结果的处理	(117)
第三节 账项调整	(120)
一、账项调整的含义及其分类	(120)
二、资产减值准备	(128)
第四节 试算平衡	(130)
一、试算平衡概述	(130)
二、试算平衡表	(131)
第五节 利润形成核算	(136)
一、利润的构成	(136)
二、利润总额形成的核算	(137)
第六节 利润分配	(140)
一、利润分配的一般程序	(140)
二、利润分配的账务处理	(140)
三、以前年度损益调整	(147)
第七节 会计报表	(149)
一、会计报表概述	(149)
二、会计报表分类	(149)
三、主要报表	(150)
四、物业会计核算流程总结	(158)
第九章 财务分析与内部财务控制	(160)
引导案例	(160)
第一节 物业服务企业财务分析	(160)
一、物业服务企业财务分析方法	(161)
二、常用财务指标	(162)
三、杠杆分析	(167)
第二节 物业服务企业内部财务控制	(168)
一、物业服务费收缴的内部控制	(169)
二、物业服务成本控制	(171)
综合模拟案例	(174)
综合模拟案例参考答案	(177)
附录 1 物业管理条例	(186)
附录 2 住宅专项维修基金管理办法	(195)
参考文献	(204)

第一章 物业服务企业会计概述

引导案例：

军盛物业公司的办公楼防水一直不好，今年夏天雨水多，漏水格外严重。为了彻底解决防水问题，公司经理王均决定彻底修理，于是暂时租住一栋二层楼房作为物业公司办公部门的办公地点。

这栋二层楼就在军盛物业公司原办公地点的隔壁，所有人是王均的好朋友。为了方便，租赁合同是王均以个人名义签订的，对方收取租金的发票也是以王均的名字开具的发票。

据会计小王了解，《中华人民共和国发票管理办法》规定：所有单位和从事生产、经营活动的个人在购买商品、接受服务以及从事其他经营活动支付款项，应当向收款方取得发票。取得发票时，不得变更品名和金额。不符合规定的发票，不得作为财务报销凭证，任何单位和个人有权拒收。

同时也有人告诉小王：发票抬头写个人的得看是什么发票，视情况而定，通信费，医药费都可以报销，餐费写个人的是不可以报销的，通信费符合规定的可做管理费用或营业费用列支。

那么，这个物业费发票可以入单位账吗？

物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国。当时英国工业正处于一个发展的高涨阶段，对劳动力的需求很大，随着大量农村人口的涌入，城市原有各方面的房屋及设施已远远满足不了人口增长的需要，房屋的空前紧张成为一大社会问题。一些开发商相继修建一批简易住宅以低廉租金租给贫民和工人家庭居住。由于住宅设施极为简陋，环境条件又脏又差，不仅承租人拖欠租金严重，而且人为破坏房屋设施的情况时有发生，严重影响了业主的经济收

益。当时有一位名叫奥克维娅·希尔(Octavia Hill)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,要求承租人严格遵守,出人意料地取得了成功,不仅有效地改善了居住环境,而且还使业主与承租人的关系由原来的对立变得友善起来。从那之后,物业管理工作逐渐被业主和政府有关部门重视,被普遍推广于世界各国,并不断发展成熟。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重要组成部分,在国际上十分流行并获得了蓬勃发展,社会化、专业化、企业化、经营型的物业管理已成为一个新型的服务行业。

物业管理属于第三产业,是一种服务性行业。它要为业主、租住户以及居民提供高标准、高质量的服务,是顺应房地产综合开发的延续和完善,是在房地产开发经营中为完善市场机制而逐步建立起来的一种综合性的经营服务方式。物业管理将分散的社会分工汇集起来统一办理,如清洁、保安、水电、绿化等,每个产权人或租住户只需面对物业管理企业一家,就能将所有关于房屋和居住环境的日常事宜办妥,而不必分别面对各个不同部门。当然,随着社会的发展,社会分工渐趋于专业化,物业公司可将各种专业管理以经济合同方式交予各类专业经营服务企业。例如,环境卫生承包给专业清洁公司,环境绿化承包给专业绿化企业,机电设备维修承包给专业工程维修企业,向专业保安公司雇佣保安人员等。这里,物业公司充当“大管家”的角色,在“大管家”的管理下,业主或租住户只需根据物价部门批准的收费标准按时交付管理费或租金,就可以获得周到的服务。

物业服务企业作为一个新兴的行业,实际上是房地产业市场细分后的一个分支,在遵循国家统一的《会计法》、《企业会计准则》等法律、规章、制度的基础上,按照《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》、《物业管理企业会计核算补充规定(试行)》以及各地方颁布实施的《物业管理企业财务管理实施细则》的规定,进行会计核算,提供会计信息。物业企业对外财务报告除按国家规定的报送范围外,还应定期地向业主委员会、物业产权人或使用人报送。由于物业企业的经营过程不涉及生产活动,也与销售活动无关,因此物业会计核算相对简单。

第一节 物业与物业管理的概念

一、物 业

“物业”一词译自英语 property 或 estate,由香港传入沿海、内地,其含义

是指以土地及土地上的建筑物形式存在的不动产。

我国的“物业”一词自 20 世纪 80 年代由我国香港地区及东南亚一带的国家传入沿海、内地,随着我国房地产经济的发展和完善,逐渐形成了一个完整的概念,即指已经建成并投入使用的、具有明确权益的各类房屋建筑物及与之相配套的设备、设施和场地。物业可以是指整个住宅小区,也可以是单体的其他建筑物;可以是工业厂房、仓库,也可以是办公楼宇、商业大厦、酒店,甚至还可以是俱乐部、运动场。物业与房地产业既有联系又有不同。房地产业是指房地产的开发、建造、销售、管理和服务的整个过程;而物业是指房地产进入消费领域的房地产产品,是房地产业在消费领域的延伸。

关于物业的内涵,国内各类著述的提法很多,归纳起来,物业应该具备以下几个要素:

- (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。
- (2) 与这些屋宇相配套的设备 and 市政、公用设施。
- (3) 房屋的建筑(包括内部的各项设施)和相邻的场地、庭院、停车场及小区内非主干交通道路等。

由此来看,单体的建筑物、一座孤零零的不具备任何设施的楼宇,不能称之为完整意义上的物业。物业应是房产和地产的统一,具有实际的使用功能。

二、物业管理

物业管理(property management)是指受物业所有人的委托,依据物业管理委托合同,对物业的房屋建筑及其设备,市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治,并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。

《物业管理条例》中的物业管理,是指业主通过选聘物业管理企业,由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

物业管理是随着我国房地产业的发展,特别是住房制度的改革而出现的一个新兴的朝阳产业,是与市场经济相适应的全新的房地产管理形式。物业管理这一定义蕴含着以下几个方面的内容:

- (1) 物业管理的对象是物业,它包括已建成、已投入或即将投入使用的物业。
- (2) 物业管理服务的对象是人,即物业所有人(业主)和使用人。物业服务企业通过对物业的管理为业主和使用者提供服务。
- (3) 物业管理的性质属于以合同、契约为中介的信托管理。物业服务企业通过合同或契约,组织专门化的队伍,按照业主和使用者的要求进行物业

维修、清洁和安保等综合性服务。

(4)物业管理的宗旨是以现代化的经营管理手段为业主和使用者提供完善的服务,属于第三产业的一种服务性行业。其基本目标是提高物业的经济价值和使用价值,实现社会效益、经济效益和环境效益的同步增长。

我国2007年修订的《物业管理条例》将“物业管理”更改为“物业服务”。物业管理本身是一种主体平等的委托合同关系,而非上下级的行政管理关系。为避免字义上的歧义,即将物业管理改称物业服务。根据建设部2007年164号令《建设部关于修改〈物业管理企业资质管理办法〉的决定》的相关内容,“物业服务企业,是指依法设立、具有独立法人资格,从事物业管理服务活动的企业”。物业管理企业改名为物业服务企业,只是把本质上的东西在表面形式上体现并深化。

第二节 物业服务的内容及发展

2007年3月16日,十届全国人大五次会议上通过的《物权法》,于2007年10月1日起正式实施,《物权法》是调整财产支配管理的法律,是对财产进行占有、使用、收益和处分的最基本准则,是中国制定民法典的重要组成部分,是完成构建中国特色社会主义法律体系的法制目标,《物权法》的颁布将解决中国物业服务行业内一系列长期悬而未决的问题,将对中国物业服务行业未来的发展起到重要而深远的影响。

21世纪,是中国物业服务行业进入发展、完善和成熟的重要阶段,在这个阶段将会出现一个竞争激烈、管理完善、服务理念提升的时期。对物业服务行业来说,质量理念和品牌理念的角逐市场环境的变化、竞争格局的形成、高新技术的应用、消费观念的更新,要求物业服务企业从服务观念到服务方式,从经营理念到市场定位,都要作出相应的变革,才能适应发展的需要。

一、物业服务的基本内容及特点

1. 物业服务的基本内容

物业服务作为一项多功能、全方位、综合的服务业务,其覆盖内容相当广泛,包括物业服务企业的各项经营、管理、服务活动。具体来说,物业服务主要有以下几方面的基本内容:

- (1)物业的使用与出租管理、房屋及附属设备设施的养护修缮。
- (2)物业的委托经营。
- (3)室外的环境、卫生、园林绿化、市政道路、治安交通、车辆停泊的管理

与整治。

(4)方便居民生活的各种服务。

(5)代表业主与用户就物业服务事务与政府各部门和公共事业部门进行交涉等。

2. 物业服务的特点

物业服务的业务范围决定了其具有以下特点:

(1)物业服务属于第三产业中的社会服务类行业,其经营方针是“保本微利、服务社会”,不以获得高额利润为目的。即它比一般盈利性行业更多地考虑社会效益。对于物业服务企业来说,其最大的特点就是微利。一般情况下,物业服务企业的税前利润在3%~10%之间。为此,它在成立条件、程序、管理标准及服务费用核定等方面要更多地受到政府和公共部门的规制与监督。

(2)物业服务的经营对象是以物业形式存在的各种建筑物,而其服务对象则是业主和用户,其管理目标是为业主和用户提供一个安全、卫生、舒适、方便、文明的生产、办公与生活环境。

(3)物业服务是市场经济发展的产物,是在物业的所有权与经营管理权分离的情况下进行的,因而明显地带有现代企业制度的特征。

(4)在物业经营过程中,要进行物业出租、出售、维修和养护等,因而它有相对稳定的租金收入和有偿服务管理收入。

(5)物业服务是一个兼有多行业特点的综合性服务行业,其经营方式为“一业为主,多元经营”或“一业为主,多业发展”。

按服务的性质和提供的方式分类,物业服务的基本内容可分为:常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务三大类。

1)常规性的公共服务主要包括以下方面:

- ①房屋建筑主体的管理及住宅装修的日常监督。
- ②房屋设备、设施的管理。
- ③环境卫生的管理。
- ④绿化管理。
- ⑤配合公安和消防部门做好住宅区内公共秩序维护和安全防范工作。
- ⑥车辆道路管理。
- ⑦公众代办性质的服务。

2)针对性的专项服务主要包括以下方面:

- ①日常生活类。
- ②商业服务类。

③文化、教育、卫生、体育类。

④金融服务类。

⑤经纪代理中介服务。

⑥社会福利类。

3)委托性的特约服务是为满足小区内个别住户的寄托而提供的服务,一般未在合同或专项服务中设立,需根据住户的需要确定。

物业服务企业在实施物业服务时,第一大类是最基本的工作,是必须做好的。同时,根据自身的能力和住用人的要求,确定第二、第三大类中的具体服务项目与内容,采取灵活多样的经营机制和服务方式,以人为核心做好物业服务的各项管理与服务工作,并不断拓展其广度和深度。

二、物业服务在我国的发展

在我国,物业服务的发展主要基于以下四个方面的因素:

(1)是住宅建设的迅猛发展,大量住宅小区的投入使用,要求除了对房屋进行维修外,还必须对附属物、设备、场地、环卫、绿化、道路、治安等进行专业化管理,以保持新建小区的完好,发挥其整体功能和综合效益。

(2)是随着住房制度改革的逐步深化,原有的房管体制已完全不能适应,而物业服务从体制上克服了房改后形成的多个产权单位多头、多家管理,各自为政、扯皮推诿等旧管理体制的弊端。

(3)是随着市场经济体制的逐步确立,政府对住宅环境、社区服务直接负责的办法,已经不能适应形势的变化,一个由业主自治与物业公司专业化管理结合,由物业服务企业实施经营型管理和有偿服务,使管理得以以业养业、自我发展、良性循环的新体制日益显示出其优越性。

(4)是人民群众生活水平的不断提高,对居住环境和社区服务的更多的关注,使得物业服务的好坏已经成为居民选购住房考虑的重要因素,物业服务为越来越多的人所接受。

第三节 物业服务企业会计的基本概念

物业服务行业属第三产业,主要为业主提供物业服务与管理,与一般的工商企业会计相比,物业服务企业会计具有以下特点:

1. 会计核算程序比较简单

由于物业管理企业一般不存在商品的生产、销售过程,核算过程相对简单,可以采用记账凭证核算程序。当企业规模比较大时,也可以采用汇总核

算程序,如科目汇总表核算程序、记账凭证核算程序等。

2. 会计凭证比较单一

一般工商企业会计使用的会计凭证比较多,如增值税专用发票和普通发票等。物业服务企业一般使用的会计凭证为普通发票。

3. 会计科目的设置比较简单

由于物业服务企业一般没有生产过程和销售,其全部经营过程为管理和服务,因此不能区分生产成本和销售成本,所需会计科目比较少。

4. 明细账簿设置多采用多栏式结构

物业服务的总分类账设置与工商企业相同,大都采用三栏式结构,但其明细核算因其项目较多使用多栏式账簿。

5. 长期负债中以代管基金为主

一、物业服务企业会计的概念

物业服务企业会计,简称物业会计,是以货币为主要计量单位,并利用专门的方法和程序对物业服务企业的管理、服务、经营活动进行完整的、连续的、系统的反映和监督,旨在提供经济信息,提高经济效益。物业服务企业会计是物业服务企业经营管理的重要组成部分。

物业服务企业会计具有反映和监督两大基本职能:反映职能是指通过确认、计量、记录及报告,从数量上反映物业服务企业已经发生或完成的经济活动,为物业服务企业提供经济信息的功能。反映职能是会计的最基本职能;监督职能是指会计利用反映所提供的经济信息,对物业服务企业的经济活动进行控制,使之达到预期目标的功能。

二、物业服务企业会计的对象

概括而言,物业服务企业会计的核算内容就是物业服务企业的资金运动过程。

物业服务企业的资金运动按其运动的程序可分为资金投入、资金运用和资金退出三个基本环节。物业服务企业要从事物业经营管理活动,首先必须拥有一定数量的资金,用于购进材料、购买设备、工具器具,或保持货币形态以备支用等,这些资金占用项目统称为资产。企业拥有的资金主要来自两个方面:一是向债权人借入的部分及按规定接受物业产权人、使用人或业主管理委员会委托代管的资金;二是物业服务企业所有者投入的部分,人们习惯上将前者称为负债,将后者称为所有者权益。在物业经营、管理、服务过程中,要消耗各种材料,机器设备要发生磨损,要支付职工的工资及各项行政管

理费用、财务费用等,这些耗费称为成本费用。同时,经营、管理、服务活动也取得相应的收入,如公共性服务收入、公众代办性收入、特约服务收入等物业服务收入,房屋出租收入和经营停车场、游泳池、各类球场等公用设施的物业经营收入,对房屋共用部位、共用设施设备进行大修取得的物业大修收入等,这是物业服务企业运用资金取得的成果,称其为收入。收入与费用之间的差额,就是物业服务企业运用资金取得的增值额,被称为利润。此外,物业服务企业在经营、管理、服务活动过程中,还会与其他单位或个人产生应收、应付、预收、预付款项,要向国家缴纳税金及进行利润分配等。上述资金运动的内容,也就是物业服务企业会计核算和监督的内容,即会计对象。

资金运动作为物业服务企业会计的对象,只是对物业服务企业会计对象一般的、抽象的描述。为了便于对资金运动进行确认、计量、记录和报告,有必要对会计对象按照其经济特征进行分类,即将会计对象具体化,这就是会计要素。会计要素主要分为资产、负债、所有者权益、收入费用及利润。资产是资金的占用形态,负债和所有者权益是与资产相对应的取得途径,它们是从静态上表示企业财务状况的会计要素;而收入、费用、利润则是资金运用的成果,即为取得成果的耗费和形成的净成果,因此是从动态上表示企业生产经营成果的会计要素,具体如下:

1. 资产

资产是指过去的交易、事项形成并由企业拥有或者控制的能以货币计量的经济资源,该资源预期会给企业带来经济利益。资产是物业服务企业开展经营活动的物质基础和前提条件。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。

(1)流动资产。流动资产是指可以在一年或者超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产,主要包括库存现金、银行存款、交易性金融资产、应收及预付款项和存货等。

(2)长期投资。长期投资是指除短期投资以外的投资,包括持有时间准备超过一年(不含一年)的各种股权性投资、不能变现或不准备随时变现的债券、长期债权投资和其他长期投资。

(3)固定资产。固定资产是指企业使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等。

(4)无形资产。无形资产是指企业为生产商品或者提供劳务、出租给他人或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币长期资产,包括专利权、商标权、著作权、土地使用权及商誉等。

其他资产是指除上述资产以外的其他资产,如长期待摊费用等。

2. 负债

负债是指由过去的交易、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,可分为流动负债和长期负债。

(1)流动负债。流动负债是指将在一年(含一年)或者超过一年的一个营业周期内偿还的债务,包括短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应付股利、应交税费、其他暂收款项和一年内到期的长期借款等。

(2)长期负债。长期负债是指偿还期在一年或者超过一年的一个营业周期以上的负债,包括长期借款、应付债券、长期应付款及代管基金等。

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的总流入。收入有广义和狭义之分。广义的收入是指引起企业净资产增加的所有收入,包括经营性收入和非经营性收入。经营性收入包括营业收入和投资收益;非经营性收入又称营业外收入,包括罚款收入、固定资产转让收入等。狭义的收入仅指营业收入,《企业会计准则》所界定的收入是狭义的收入,主要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。费用也有广义和狭义之分。广义的费用是指为取得广义的收入而发生的耗费,既包括营业成本、期间费用,也包括投资损失和营业外支出;狭义的费用仅指为了取得营业收入而发生的耗费,包括主营业务成本、其他业务成本以及行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的不计入产品成本的管理费用、财务费用和营业费用。

6. 利润

利润是指企业在一定会计期间的经营成果,包括营业利润、利润总额和净利润。利润实际上也就是收入与费用配比相抵后的差额。若收入大于费用,其净额为利润;若收入小于费用,则其净额为亏损。

(1)营业利润。营业利润是指主营业务收入减去主营业务成本和主营业务税金及附加,加上其他业务利润,减去营业费用、管理费用和财务费用后的金额。

(2)利润总额。利润总额是指营业利润加上投资收益、补贴收入、营业外