

最新行业会计实务系列

物业管理企业会计

许 群 吴永民◎编著



中国财政经济出版社

最新行业会计实务系列

物业管理企业会计

许 群 吴永民 编著

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理企业会计/许群, 吴永民编著. —北京: 中国财政经济出版社, 2011. 10
(最新行业会计实务系列)

ISBN 978 - 7 - 5095 - 3173 - 0

I. ①物… II. ①许…②吴… III. ①物业管理 - 会计 IV. ①F293. 33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 204139 号

责任编辑: 林治滨

责任校对: 黄亚青

封面设计: 朱江/杨雪

版式设计: 董生萍

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京富生印刷厂印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 19.25 印张 345 000 字

2012 年 5 月第 1 版 2012 年 5 月北京第 1 次印刷

定价: 35.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 3173 - 0/F · 2683

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 88190744

编写说明

.....

企业“经营有机密，会计要公开”是经济社会的共识，会计手续（过程）及会计结果公开披露，要依会计原则处理，但更重要的是依法、合规操作。会计法规体现一国的会计水平，但它是随着经济发展需要而逐步增添、完善和细化的，会计手段也是随着电子科技进步、随互联网发展而发展的。我们推出的这套面向不同行业企业会计人员的《最新行业会计实务系列》，正是为适应不断变化的经济、法规环境和科技发展，体现新法规、新业务、新视角的三新特征。新法规主要指本系列图书结合税务制度和内部控制制度等新规范；新业务指从过去的大分工分离出来的物业管理、建筑施工、旅游餐饮、农业、金融、物资流通、零售等新兴行业及原有行业更新内容的特点；新视角指改变以往脱离企业会计电脑实操的思路，结合会计电算化的实务进行编写，同时又从内部控制角度统驭全稿。

本系列图书由中国财政经济出版社组织，由首都经济贸易大学会计学院教授董力为博士牵头并统筹协调。编委会成员包括董力为教授、王国生副教授、许群教授、郭阜平副教授、刘瑛副教授、李百兴副教授等。

本系列图书首先推出《物业管理企业会计》、《旅游、餐饮企业会计》、《金融企业会计》、《运输企业会计》、《零售企业会计》、《农业企业会计》、《建筑企业会计》、《制造企业会计》。中国社会主义市场经济日新月异，会计理论、会计实践及会计法规制度建设快速发展。为此，我们也会根据社会和广大读者需要，以后陆续推出本系列其他分册。

《最新行业会计实务系列》编委会

2012年2月

前 言

进入 21 世纪，中国会计改革进入加速推进阶段。为顺应市场经济发展和经济全球化的客观要求，我国于 2007 年全面启动了企业会计准则体系（《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则）的实施，实现了与国际会计准则趋同以及中国内地与香港准则的等效。新企业会计准则体系为迅猛发展的物业管理企业的会计信息质量及其规范提出了新的要求。因此，为满足物业管理企业适应新的发展形势和新的会计准则体系对会计核算和管理的需要，特编写本书。

《物业管理企业会计》依据《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，结合物业管理企业经营管理、会计核算的特点，力求做到内容完整、准确，重点突出，实用性强。全书共分十三章，全面、系统、深入浅出地介绍了物业管理企业会计核算的基本理论与实务，特别对物业管理企业收入、成本费用的会计管理与核算的方法等内容进行了重点的阐述。其中，为了注重介绍物业管理企业会计处理中的操作方法和程序，书中充实了账表、例题等。本书通过深入调研，以当前物业管理企业会计核算的实际内容为基础，不仅行业特点突出，符合物业管理企业会计管理与会计核算的要求，而且内容由浅到深，循序渐进，适合不同层次会计人员学习使用。

《物业管理企业会计》是物业管理企业会计工作人员和经营管理人员必读的一本专业书籍。同时也是高等院校、高等职业技术学校、中等专业学校会计专业学生以及其他行业会计人员了解物业管理企业会计的重要参考用书。

本书由中国地质大学（北京）许群教授和兰州理工大学吴永民博士编著。由于物业管理企业会计是一门尚不成熟，不断发展、变化的行业会

计，许多理论和方法均在探讨中，加之作者水平有限，书中存在疏漏和错误不可避免，敬请读者批评指正。

许群 吴永民
2011年8月于北京

目 录

第一章 绪论 /1

- 第一节 物业管理概述 /1
- 第二节 物业管理企业会计核算基础 /4
- 第三节 物业管理企业会计核算的特点 /16
- 第四节 物业管理企业会计法律制度 /18
- 第五节 物业管理企业会计信息系统 /21

第二章 物业管理企业金融资产的核算 /27

- 第一节 金融资产概述 /27
- 第二节 货币资金的核算 /28
- 第三节 应收款项的核算 /43
- 第四节 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 /51
- 第五节 持有至到期投资的核算 /56
- 第六节 可供出售金融资产的核算 /61

第三章 物业管理企业存货的核算 /68

- 第一节 存货概述 /68
- 第二节 存货的计量 /69
- 第三节 原材料的核算 /75
- 第四节 其他存货的核算 /84
- 第五节 存货清查的核算 /88
- 第六节 存货的期末计价 /92

第四章 物业管理企业长期股权投资的核算 /94

- 第一节 长期股权投资概述 /94

- 第二节 长期股权投资的初始计量 /96
- 第三节 长期股权投资的后续计量 /100
- 第四节 长期股权投资的期末计量与处置 /111

第五章 物业管理企业固定资产的核算 /115

- 第一节 固定资产概述 /115
- 第二节 固定资产的确认和初始计量 /118
- 第三节 固定资产的核算 /120
- 第四节 固定资产后续计量 /137
- 第五节 固定资产的期末计价 /144

第六章 物业管理企业无形资产及其他资产的核算 /146

- 第一节 无形资产的核算 /146
- 第二节 其他资产的核算 /157

第七章 物业管理企业负债的核算 /159

- 第一节 负债概述 /159
- 第二节 流动负债的核算 /160
- 第三节 非流动负债的核算 /173

第八章 物业管理企业所有者权益的核算 /180

- 第一节 所有者权益概述 /180
- 第二节 投入资本的核算 /182
- 第三节 资本公积的核算 /186
- 第四节 留存收益的核算 /189

第九章 物业管理企业收入的核算 /193

- 第一节 物业管理企业收入概述 /193
- 第二节 物业管理企业收入的确认 /195
- 第三节 主营业务收入的核算 /197
- 第四节 其他业务收入的核算 /202

第十章 物业管理企业费用的核算 /204

- 第一节 物业管理企业费用概述 /204
- 第二节 主营业务成本的核算 /208
- 第三节 期间费用的核算 /214

第四节 其他业务支出的核算 /217

第五节 营业税金及附加的核算 /218

第十一章 物业管理企业利润及利润分配的核算 /221

第一节 物业管理企业利润的核算 /221

第二节 物业管理企业所得税的核算 /226

第三节 物业管理企业利润分配的核算 /237

第十二章 物业管理企业财务报表 /242

第一节 财务报表概述 /242

第二节 物业管理企业财务报表的编制 /246

第十三章 物业管理企业内部控制 /278

第一节 企业内部控制基本规范概述 /278

第二节 物业管理企业内部控制的主要内容 /283

参考文献 /298

绪论

第一节 物业管理概述

物业管理于 20 世纪 60 年代产生于英国，以后作为新兴产业迅速发展。1981 年，深圳市物业管理企业成立，中国的物业管理诞生并在城市经济和房地产业发展的带动下，逐渐形成了庞大的产业经济规模，成为经济发展和城市建设的重要力量。

一、物业管理的内涵

（一）物业的概念

“物业”区别于“房地产”和“不动产”，是房地产开发企业经投资、开发、建造，再通过市场进入消费领域的房地产终端产品。据《汉语大词典》中记载，“物业”一词早在我国的宋朝就已经出现。现代的“物业”概念，一般认为源于英文的“property”和“estate”，其含义更为广泛。随着物业管理理论与实践的发展，“物业”概念逐渐形成和完善。作为物业管理的对象，“物业”是指已经建成并投入使用的

各类房屋及其与之相配套的设备、设施和场地。

（二）物业管理的概念

伴随着城市经济的发展以及房地产综合开发、土地有偿使用、房屋商品化等各项制度的完善，物业管理作为房地产开发企业在经营管理领域的延伸，从房地产经营管理中分离出来，成为房地产市场消费环节中的专门管理活动，这种专门的管理活动通常表现为对已建成并交付使用的各类房屋及与之相配套的设备、设施和场地等公用财产及公共事务实施的市场化、专业化的综合管理。例如，对房屋、配套设备等的维护、修缮；为物业产权人、使用人提供公共清洁、保安、绿化服务等。物业管理的本质是服务，它寓管理、经营于服务之中，在服务中体现管理与经营。根据《物业管理条例》规定，物业管理是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务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，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

（三）物业管理的经济内涵

物业管理的经济内涵是指现代物业管理更加强调为业主提供价值管理服务，满足其物业投资收益的需求。由此得出，物业管理活动不仅仅局限于对物业的维修、养护、管理等活动，而是物业管理、设施管理、房地产资产管理和房地产组合投资管理相互交叉与融合，是将物业作为一种收益性资产所进行的资本投资决策、市场营销、租赁管理、成本控制、物业价值和经营绩效评估等经营活动。物业管理因此发展为物业经营管理。

（四）物业管理构成要素

基于物业管理的定义，物业管理由物业、业主、物业服务企业及契约等基本要素构成。

1. 物业。物业即已建成并投入使用的房屋等产业及其附属设施、场地、道路、围墙等。
2. 业主。业主即物业的所有权人。
3. 物业服务企业。物业服务企业即依法成立、具备专门资质并具有独立企业法人地位，依据物业服务合同从事物业管理相关活动的经济实体。
4. 契约。契约即物业管理企业与业主签订的服务合同。

二、物业管理模式及服务业务类型

（一）物业管理模式

基于我国经济发展的水平和经济体制改革现状，目前，我国物业管理有福利性物业管理、专业化物业管理以及福利性与专业化相结合的三种物业管理模式，分别适用于房地产管理单位或本单位自管物业、高档物业（写字楼、别墅、宾馆、公寓等）和住宅小区的物业管理。

（二）物业管理服务业务类型

物业管理依住宅区物业管理、工业区物业管理、写字楼物业管理以及公用物业管理等的不同，具体业务的内容有所不同。但无论上述哪种管理模式或类型，物业管理的业务均可以概括为基本业务、专项业务、经营业务三类。

1. 基本业务类。基本业务是物业管理最根本或主要的业务。基本业务类主要包括对房屋建筑、机电设备、供电供水、公共设施等进行运行、保养和维护。

2. 专项业务类。专项业务是在物业管理基本业务的基础上根据合同约定延伸的业务。专项业务类主要包括安全保卫、环境卫生、园林绿化、消防管理、车辆交通等。

3. 经营业务类。物业管理为弥补经费不足而开展多种经营，以经营收益补充管理经费。经营业务类主要包括房屋中介服务、装修业务以及特约服务业务（如送奶、送报）等。

三、物业管理活动的特点

物业管理基于主体平等的委托合同关系，通过对物业的管理和提供的多种服务实现物业的经济价值和使用价值，创造一个和谐、安全、方便的居住或工作环境，其主要特点是：

（一）物业管理是综合性的管理活动

物业管理是综合性的管理活动，体现在其是管理、服务和经营的集

合体。物业管理的管理对象是“物业”，服务对象是“人”，即物业的产权人或使用人；业务范围涉及基建、施工、租赁、餐饮、商业、维修、养护、服务等多个领域。

(二) 物业管理具有公共管理的部分属性

物业管理具有一定公共管理性质的职能。物业管理在向物业的产权人或使用人提供物业服务的同时，还承担着物业区域内公共秩序的维护、市政设施的配合管理、物业的装修管理等，这些内容具有公共管理的属性。

(三) 物业管理活动受法律约束

物业管理企业与物业的产权人或使用人因具有法律效力的物业管理委托合同形成了物业管理活动的主体和服务对象，双方的行为、权利和义务受到合同条款和相关法律法规的约束。从物业管理企业的角度看，其在进行管理、服务等活动中，除履行物业管理合同外，还必须依法经营，遵守国家关于物业管理法律法规、规章政策的规定。

第二节 物业管理企业会计核算基础

物业管理企业会计是适应物业管理企业快速发展需要而产生的一门专业财务会计。它以货币为主要计量单位，运用会计专门的技术方法和程序，对物业管理企业的管理、服务、经营等经济活动进行全面、系统、连续的反映与监督，是提供物业管理企业会计的信息系统。

一、会计的目标

会计提供会计信息的表现形式是财务报告，因此，会计目标寓财务报告的目标之中。我国企业财务报告的目标是，向财务报告使用者提供与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息，反映企业管理层受托责任履行情况，有助于财务报告使用者作出经济决策。

（一）向财务报告使用者提供经济决策有用的信息

根据向财务报告使用者提供决策有用的信息这一目标的要求，物业管理企业财务报告所提供的会计信息是信息使用者合理地评价企业的资产质量、偿债能力、盈利能力和营运效率的基础，进而应当有助于投资者、债权人等使用者根据相关会计信息作出理性的投资和信贷决策以及充分评估与投资、信贷有关的未来现金流量的金额、时间和风险等；有助于政府及其有关部门在进行各项宏观决策时要依据大量真实可靠的信息，以及运用这些信息监管企业的经济活动、制定税收政策、加强税收征管以及完善国民经济的统计等；有助于满足社会公众了解有关物业管理企业发展前景及其潜力、经营效益及其效率等方面信息的需要。

（二）反映企业管理层受托责任履行情况

所有权和经营权相分离是现代企业制度的特征，即管理层受资产所有者的委托经营管理企业及其各项资产，负有受托责任。这就需要管理层认真履行受托责任，保护受托资产的安全、完整，并合理、有效运用，实现资产的增值。因此，财务报告应当反映物业管理企业管理层受托责任的履行情况，以有助于外部投资者和债权人等评价企业经营管理责任和资源使用的有效性，并以此作出是否需要调整投资或者信贷的政策、是否需要加强物业管理企业内部控制和其他制度建设以及是否更换管理层等的决定。

二、会计的对象

会计对象是指会计反映和监督的内容，通常概括为资金运动。物业管理企业会计对象则是指在物业经营、管理以及服务活动过程中所要反映和监督的内容，即物业管理企业的资金运动。为了满足会计上分类核算和系统地提供会计信息的需要，物业管理企业的会计对象可以进一步具体化，按其经济特征划分为资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润六个会计要素。其中，资产、负债、所有者权益是反映物业管理企业在某一时点财务状况的静态要素，也称为资产负债表要素；收入、费用、利润是反映物业管理企业在一定期间经营成果形成的动态要素，也称为利润表要素。

(一) 资产

1. 资产的定义。资产是指过去的交易、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,包括各种财产物资、债权和其他权利。

资产是物业管理企业从事经营活动的物质基础,表现为物业管理经营活动中的各种资金占用形态。包括:货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、存货、固定资产、持有至到期投资、长期股权投资、投资性房地产和无形资产等。

2. 资产的确认条件。物业管理企业如将一项资源确认为资产,需要符合资产的定义,并同时满足以下两个条件:

第一,与该资源有关的经济利益很可能(概率在50%以上)流入企业;

第二,该资源的成本或者价值能够可靠地计量。

符合资产定义和资产确认条件的项目,应当列入资产负债表;符合资产定义,但不符合资产确认条件的项目,不应当列入资产负债表。

3. 资产的分类。物业管理企业资产的内容及构成,一般按其流动性不同,分为流动资产和非流动资产。

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者耗用的资产,如货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、存货等。

非流动资产是指变现或者耗用超过一年的资产,如固定资产、持有至到期投资、长期股权投资、投资性房地产和无形资产等。

(二) 负债

1. 负债的定义。负债是指过去的交易或事项形成的现时义务,履行该义务预期会导致企业经济利益的流出。

负债是物业管理企业筹措资金的重要方式,反映了其对债权人所承担的经济责任。主要包括短期借款、应付账款、应付票据、应付职工薪酬、应交税费、代收款项、长期借款、应付债券、代管基金、长期应付款以及预计负债等。

2. 负债的确认条件。物业管理企业如将一项义务确认为负债,需要符合负债的定义,并同时满足以下两个条件:

第一,与该义务有关的经济利益很可能流出企业;

第二,未来流出的经济利益能够可靠地计量。

符合负债定义和负债确认条件的项目，应当列入资产负债表；符合负债定义，但不符合负债确认条件的项目，不应当列入资产负债表。

3. 负债的分类。物业管理企业负债的内容及构成一般按其流动性不同，划分为流动负债和非流动负债。

流动负债是指将在一年或者超过一年的一个营业周期内偿还的债务，如短期借款、应付账款、应付票据、应付职工薪酬、应交税费、代收款项等。

非流动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债务如长期借款、应付债券、长期应付款以及代管基金等。

（三）所有者权益

1. 所有者权益的定义。所有者权益是指企业资产扣除负债后由所有者享有的剩余权益。企业的所有者权益又称为股东权益。在数量上，它等于企业的全部资产减去全部负债后的余额。即：

所有者权益 = 资产 - 负债

所有者权益是物业管理企业资金来源最基本的途径，它反映了所有者对企业资产的剩余索取权，是企业资产中扣除债权人权益后应由所有者享有的部分。

2. 所有者权益的内容。物业管理企业的所有者权益按其来源一般包括投资者投入的资本、直接计入所有者权益的利得和损失、留存收益等。

（1）投资者投入的资本。投资者投入的资本是指所有者投入物业管理企业的资本部分，它包括构成企业注册资本或股本部分的金额，投入资本超过注册资本或者股本部分的金额（资本溢价或者股本溢价）。

（2）直接计入所有者权益的利得和损失。直接计入所有者权益的利得和损失是指不应计入当期损益、会导致所有者权益发生增减变动的、与所有者投入资本或者向所有者分配利润无关的利得或损失。如可供出售金融资产的公允价值变动额等。

（3）留存收益。留存收益是指物业管理企业历年实现的净利润留存于企业的部分，主要包括盈余公积和未分配利润。

（四）收入

1. 收入的定义。收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。包括销售商品收入、劳务收入、让渡资产使用权收入、利息收入、租金收入、股

利收入等，但不包括为第三方或客户代收的款项。

物业管理企业的收入是在其管理、服务以及经营活动中取得的各项收入，如物业管理收入、物业大修收入等。

2. 收入的确认。收入取得的方式不同，表现为收入的不同特征。因此，不同方式取得收入的确认条件存在着差别。一般而言，收入只有在经济利益很可能流入从而导致企业资产增加或者负债减少、且经济利益的流入额能够可靠计量时才能予以确认。

物业管理企业收入的确认至少应当符合以下条件：

第一，与收入相关的经济利益应当很可能流入企业；

第二，经济利益流入企业的结果会导致企业资产的增加或者负债的减少；

第三，经济利益的流入额能够可靠地计量。

3. 收入的分类。物业管理企业从事物业管理和其他经营活动所取得的各项收入，分为主营业务收入和其他业务收入两类。

主营业务收入指企业在从事物业管理、服务及经营活动中，为物业产权人、使用人提供维修、管理和服务所取得的收入，包括物业管理收入、物业经营收入和物业大修收入。

其他业务收入指物业管理企业从事主营业务以外的其他业务活动所取得的收入。如房屋中介代销手续费收入、商业用房经营收入等。

（五）费用

1. 费用的定义。费用是指企业在日常活动中发生的、会导致所有者权益减少的、与向所有者分配利润无关的经济利益的总流出。

费用是为取得收入而发生的各种资产的耗费。物业管理企业的费用是物业管理企业在物业管理、服务以及经营活动中为取得的各项收入发生的必要耗费。

2. 费用的确认。费用的确认除了应当符合定义外，还应当满足严格的条件，即费用只有在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加，且经济利益的流出额能够可靠计量时才能予以确认。

物业管理企业费用的确认至少应当符合以下条件：

第一，与费用相关的经济利益应当很可能流出企业；

第二，经济利益流出企业的结果会导致资产的减少或者负债的增加；

第三，经济利益的流出额能够可靠计量。

3. 费用的分类。物业管理企业从事物业管理和其他经营活动过程中发生的各项耗费按其在经营活动中的作用不同可以分为计入营业成本