

物业会计与财务管理

王文华 主编

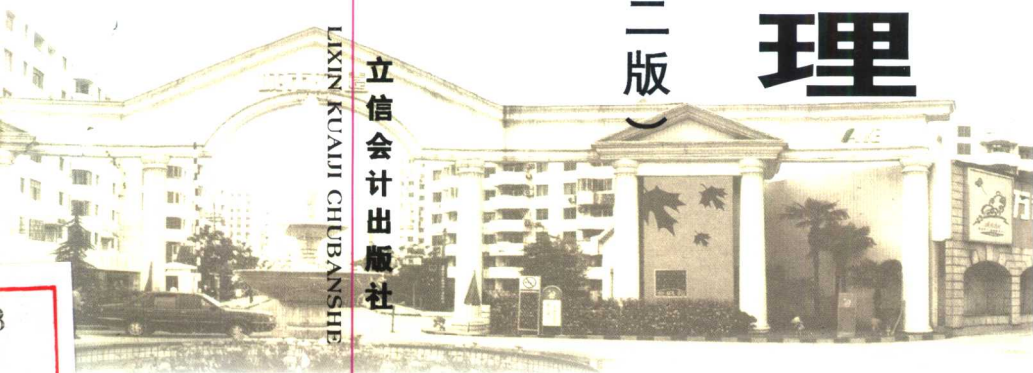
(第二版)

WUYE KUAJI
YU CAIWU

GUANLI

立信会计出版社

LIXIN KUAJI CHUBANSHE



F293.33

W370

物业会计与财务管理

WUYE KUALI YU CAIWU GUANLI

(第二版)

王文华 主编

立信会计出版社

735004

图书在版编目 (C I P) 数据

物业会计与财务管理/王文华主编. —上海:立信会计出版社, 2001.3
ISBN 7-5429-0830-8

I. 物... II. 王... III. ①物业管理-会计 ②物业管理-企业管理:财务管理 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 11789 号

出版发行	立信会计出版社
经 销	各地新华书店
电 话	(021) 64695050 x 215 (021) 64391885 (传真) (021) 64388409
地 址	上海市中山西路 2230 号
邮 编	200235
网 址	www.lixinaph.com
E-mail	lxaph@sh163.net
E-mail	lxzbs@sh163.net (总编室)

印 刷	上海申松立信印刷厂
开 本	850×1168 毫米 1/32
印 张	13
插 页	2
字 数	316 千字
印 次	2004 年 7 月第 5 次
印 数	12 001-15 000
书 号	ISBN 7-5429-0830-8/F·0765
定 价	22.80 元

如有印订差错 请与本社联系

物业会计与财务管理

主编：王文华

撰写：王文华 贾 丽

曹献山 付晶晶

李执满 程 炜

张 蕴

第二版前言

随着我国经济体制改革的不断发展,对外开放的不断扩大,我国会计改革也逐步深入,出现了许多新理论、新模式及新方法。为此,财政部近几年新颁布或修订了投资准则、收入准则、固定资产准则、存货准则等八项具体会计准则及2001年企业会计制度。我们根据以上新颁布的具体会计准则及新的企业会计制度,结合近几年来我国物业管理企业发展的新趋势及新特点,对本书进行了较大篇幅的修订,以供广大物业企业会计人员知识更新、学习参考之用。

参加本书修订的有王文华、王玉法、向涛、朱磊、聂敏、赵超、朱琳等。

作 者

2003.5

前 言

随着我国经济体制改革的不断深化和房地产市场的日臻完善及住房商品化的积极推行,为了提高人们生活质量,创造优美的环境,以房屋及其设备、设施、相关场地等为对象的物业管理越来越受到人们的重视。目前,在我国物业管理已发展成为新兴的、朝气蓬勃的行业。

为了适应我国尚处起步的物业管理企业会计核算及财务管理的需要,我们在深入调查的基础上,根据我国物业管理融服务、管理、经营于一体的特点,结合新颁布的具体会计准则及1999年12月财政部颁布的有关物业管理企业执行的会计制度、规定等编著本书。本书可供广大物业管理企业财会人员学习、参考,也可供高等院校相关专业用作教材。

本书具有内容新颖、翔实,理论系统、规范,注重实用性及操作性,以及理论与实践相结合的特点。

由于我国的物业管理从产生到发展时间不长,还处于探索阶段,我们仅仅做了一种尝试,书中难免有不妥之处,恳请读者批评指正。

作 者

目 录

第一章 概论	1
第一节 物业与物业管理	1
第二节 物业会计的对象及会计制度	5
第三节 物业管理企业财务管理	9
第二章 货币资金及应收项目	11
第一节 货币资金的核算	11
第二节 应收票据的核算	28
第三节 应收及预付款项的核算	33
第三章 存货	40
第一节 存货的分类与计价	40
第二节 材料收发的核算	49
第三节 低值易耗品的核算	59
第四节 存货清查的核算	63
第四章 固定资产	66
第一节 固定资产概述	66
第二节 固定资产取得的核算	70
第三节 固定资产折旧的核算	77
第四节 固定资产后续支出的核算	85
第五节 固定资产清理和清查的核算	87

第五章 无形资产和其他资产	94
第一节 无形资产的核算	94
第二节 其他资产的核算	101
第六章 对外投资	104
第一节 短期投资的核算	104
第二节 长期投资的核算	108
第七章 负债	120
第一节 负债概述	120
第二节 流动负债的核算	122
第三节 长期负债的核算	135
第八章 成本费用	145
第一节 成本费用概述	145
第二节 物业工程的核算	147
第三节 经营成本的核算	150
第四节 期间费用的核算	155
第九章 收入	161
第一节 收入的确认	161
第二节 收入的核算	163
第三节 经营税金及附加的核算	170
第十章 利润	173
第一节 利润的核算	173
第二节 企业所得税的核算	179
第三节 利润分配的核算	194

第十一章	所有者权益	197
第一节	所有者权益概述.....	197
第二节	实收资本的核算.....	198
第三节	资本公积的核算.....	201
第四节	盈余公积的核算.....	204
第五节	未分配利润的核算.....	207
第十二章	会计报表	208
第一节	会计报表概述.....	208
第二节	资产负债表.....	211
第三节	损益表.....	231
第四节	现金流量表.....	238
第十三章	财务分析	264
第一节	财务分析概述.....	264
第二节	偿债能力分析.....	266
第三节	营运能力分析.....	273
第四节	盈利能力分析.....	278
第五节	投资价值分析.....	282
第十四章	筹资管理	286
第一节	物业管理企业资金来源渠道及方式.....	286
第二节	资本金制度.....	290
第三节	主权资本的筹集.....	293
第四节	负债筹资.....	300
第五节	资本成本和资本结构.....	308
第十五章	资金运用的管理	327

第一节	投资管理	327
第二节	资产管理	344
第三节	成本费用管理	349
第四节	营业收入管理	356
第五节	利润和利润分配	362
第十六章	财务预算	369
第一节	预算编制	369
第二节	预算控制	377
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	380
附录二	财政部文件 关于物业管理企业执行《房地产开发企业会计制度》有关问题的通知	385
附表 1	1 元复利终值表	392
附表 2	1 元复利现值表	396
附表 3	1 元年金终值表	400
附表 4	1 元年金现值表	404

第一章 概 论

第一节 物业与物业管理

一、物业与物业管理的涵义

(一) 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。物业管理作为国际通用的不动产管理的模式和方法,引入我国还是近几年的事。国内理论界和实务界对物业的认识一般包括以下三个方面:

(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 and 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。

物业与房地产在概念上并不能等同。一般而言,房地产是指一个国家、地区或城市所有的房产和地产的总称。它以单纯的地产或房产及房地产结合三种形式存在。房地产概念的外延包括房地产的投资开发、建造、销售、售后管理等整个过程,比较宏观;而物业一般指某项具体的房产、地产或房地产,它的外延是指房地产的交易、售后服务这一使用阶段,且通常用于房地产的售后服务和管理过程,比较微观。所以,物业和房地产这两个概念在使用上有

整体和部分的差别。

物业有其自身的特性。物业的自然特性表现在由于地块位置的不可移动性使物业也具有固定性；物业的使用周期具有长期性；物业有居住、生产、商业活动、办公等用途，形式具有多样性。物业的经济特性在于物业是一种特殊的商品。首先是业主拥有产权的不完全性。由于在我国土地的所有权归国家所有，所以业主享有不包括土地所有权在内的物业产权。其次是物业商品价值决定的特殊性。物业的价值不仅包括建筑物本身的造价而且包括建筑地块的价值。这种特殊的价值构成使得物业所包括的价值量大，并对物业管理提出了特殊的要求。

综上所述，物业的涵义是指已建成并具有规定的使用功能和经济价值的各类供居住和非居住用的、相对独立的单元性房屋及与之相配套的设备，公用设施的商品。

（二）物业管理的涵义

物业管理是指物业产权人、使用人委托物业管理企业运用现代化的经营手段和修缮技术，对已投入使用的各类物业（包括房屋及其设备以及相关的居住环境等）统一进行维护、修缮、服务的管理活动。从而提高物业的经济价值和使用价值，为物业产权人和使用人创造一个舒适方便的居住和工作环境。

物业管理的内涵主要包括以下几点：

（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）物业管理的服务对象是人，即物业所有人（业主）和使用人。物业管理企业通过对物业的管理为物业所有人和使用人提供方便。

（3）物业管理是专业化和综合性的管理。它是一种由专门的物业管理企业通过合同或契约，组织专业化的队伍，按照业主和使用权人的意志与要求实施的包括物业养护维修、清洁、安保等在内

的综合管理。

二、物业管理的内容

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分为三类:

(1) 物业管理专项业务项目。它包括建筑管理、设备管理、交通管理、消防管理、安保管理、绿化管理、清洁管理。

(2) 物业管理与社会服务相结合的项目。它包括家务总揽、教育卫生、文化娱乐、商业网点、社会福利。

(3) 属于一业为主,多种经营项目。它包括不动产投资咨询、中介、动拆迁、住房置换、交换、房屋改建以及经营旅游、餐饮、商场等。

从会计核算取得收入的角度来看,物业管理企业的业务主要可分为主营业务和其他业务两大类。

主营业务包括:

(1) 物业管理。即物业管理企业向物业产权人、使用人提供的公共性服务业务(如保安、绿化等)、公众代办性业务(如代缴水电费等)和特约服务业务(如房屋装修等)。

(2) 物业经营。即物业管理企业经营业主委员会或物业产权人、使用人提供的房屋、建筑物和共用设施的业务,如房屋出租业务。

(3) 物业大修。是指物业管理企业接受业主委员会或者物业产权人、使用人的委托,对房屋共用部位、共用设施设备进行大修的业务。

其他业务包括房屋中介代销、材料物资销售、商业用房经营、废品回收等业务。

在实践中,物业管理企业可以承揽多项业务,也可以承揽单项业务。物业会计所核算业务取决于物业管理企业的具体业务内容。物业管理是一种有偿服务,物业管理企业要合理收费,以业养业。

三、物业管理的特点

物业管理不同于传统的房地产管理。然而,物业管理又与传统的房地产管理有一定的联系。从管理对象上来看,两者都是对房产、地产的管理。物业管理是从传统的房地产管理中独立出来,并随着经济体制改革的不断深入而发展起来的。

(一) 物业管理与传统房地产管理的区别

(1) 管理体制不同。物业管理是在市场经济条件下进行的专业化管理,传统的房地产管理则是在计划经济下实行福利型、行政性的管理体制。

(2) 管理手段不同。物业管理以契约或合同的形式,运用法律的手段进行管理;传统的房地产管理则是用行政命令的方式进行管理。

(3) 管理机构性质不同。物业管理企业为独立的经济实体,是经营性的企业;各地房管所多为事业性质的单位。

(二) 与传统房地产管理相比,物业管理的特点

(1) 管理方式统一化。变多头产权管理为物业管理企业统一管理。

(2) 管理内容多样化。变过去那种单纯以房屋维修为主为对建筑物、附属物、场地和环卫、治安、绿化、道路等实施全方位维修、养护及专业化管理。

(3) 经营机制企业化。变由少数行政管理部门的行政性、福利型管理为物业管理企业的社会化、专业化和企业化管理。

(4) 管理体制民主化。变房管部门的“命令式”和无业主参加

的管理体制为有业主和使用权人参加的按合同或契约有期限规定的聘用制的管理体制。

物业管理作为一种科学的、现代化的房屋管理模式和方式,随着它在国内的发展,对物业会计提出了更高的要求。财务管理作为物业管理的重要方面,在整个物业管理业务活动中,也发挥着越来越重要的作用。

第二节 物业会计的对象及会计制度

一、物业会计的概念

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,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,成为具有独立职能的管理活动。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。

二、物业会计的对象

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。会计核算和监督的内容是能够用货币表现的经济活动,即资金及其运动。同其他企业的生产经营一样,物业管理企业在进行经营活动时,也必须拥有一定的经济资源,如设备、材料、工具器具

等。这些为物业管理企业所拥有或控制的并能以货币表现的、能带来未来经济利益的经济资源,在会计上统称为资产。资产是物业管理企业经营的基础和前提条件。物业管理企业的资产,按其在经营过程中流动程度的不同,可分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产和长期待摊费用。

物业管理企业这些资产的来源主要有两个方面:一方面是投资人投入的资本,在会计上称为所有者权益;所有者权益是指投资者对企业净资产的所有权,包括由投资者实际投入的资本以及形成的资本公积、盈余公积和未分配利润。另一方面是债权人提供的借款和债务,在会计上统称为负债;负债是指企业所承担的能以货币计量,需要以资产或劳务偿付的经济责任。物业管理企业的负债,按偿付期限的长短可分为流动负债和长期负债。流动负债包括短期借款、应付票据、应交税金、应付及预收款项等;长期负债包括长期借款、长期应付款等。在物业管理企业的经营活动中,负债和所有者权益不断发生变动,所有这些变动在会计中都要加以核算和监督。

在经营过程中,当物业管理企业提供劳务时,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。物业管理企业在经营过程中发生的各种耗费称为费用。按费用的发生与业务项目和当前损益的关系,费用可分为经营成本和期间费用两大类。物业管理企业在经营活动中收取货币资金,实现收入。其中物业管理企业在物业管理过程中即为物业产权人、使用人提供维修、管理和服务等劳务取得的收入称为主营业务收入,其他的业务活动取得的收入称为其他业务收入。物业管理企业实现收入后,先补偿其经营过程中的各种耗费。以维护物业管理企业的持续经营,其剩余部分为企业的盈利,在会计上称为利润。利润是企业一定时期的经营成果,由营业利润、投资净收益和营业外收支净额所构成。

以上提到的资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润统称为会计对象要素。尽管物业管理企业经济业务繁杂,但从会计的角度来分析,不外乎这六个要素所反映的内容。从静态角度来看,可分为资产、负债和所有者权益三部分;而从动态的角度来看,又可分为收入、费用和利润三个要素。这就是物业会计在物业管理企业经营过程中所要核算和监督的具体内容。

这些会计要素并不是孤立的,它们之间存在着内在的联系。用公式来表示就构成两个最基本、最重要的会计公式:

$$\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$$

$$\text{收入} - \text{费用} = \text{利润}$$

第一个公式表明资产和负债与所有者权益之间的基本关系,是会计复式记帐、会计核算和编制资产负债表的基础;第二个公式表明经营成果与相应期间的收入和费用的关系,是编制损益表的基本依据。

三、物业管理企业执行的会计制度

由于物业管理企业主要从事房地产的售后服务和管理,物业管理企业同房地产企业之间就存在着密切的联系,物业管理企业的会计核算就同房地产企业的会计核算存在着一定的共性。我国财政部规定,在工商行政管理机关登记注册、具有独立法人资格的物业管理企业的会计核算应在执行《房地产开发企业会计制度》的基础上,再根据物业管理的特点,按照《物业管理企业会计核算补充规定(试行)》进行会计核算。对于经工商管理机关登记注册、具有独立法人资格的执行《外商投资企业会计制度》的物业管理企业,以及执行《股份有限公司会计制度》的从事物业管理业务的股份有限公司的所属子公司,参照上述通知的规定执行。物业管理企业会计科目一览表见图表 1-1。