



最新行业会计操作实务丛书

- 根据新会计准则
- 结合物业企业特点“量身定做”
- 注重细节，实在实用

怎样在 物业企业 做会计



贺志东 编著

湖南人民出版社



最新行业会计操作实务丛书

- 根据新会计准则
- 结合物业企业特点“量身定做”
- 注重细节，实在实用

怎样在 物业企业 做会计

贺志东 编著

湖南人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

怎样在物业企业做会计 / 贺志东编著. —长沙:

湖南人民出版社, 2010. 6

ISBN 978 - 7 - 5438 - 6481 - 8

I. 怎… II. 贺… III. 物业管理 - 会计

IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 062878 号

怎样在物业企业做会计

编 著: 贺志东

出 版 人: 李建国

责 任 编 辑: 刘德华 唐 艳

装 帧 设 计: 张 毅

出版、发行: 湖南人民出版社

网 址: <http://www.hnppp.com>

地 址: 长沙市营盘东路 3 号

邮 编: 410005

经 销: 湖南省新华书店

印 刷: 长沙化勘印刷有限公司

印 次: 2010 年 6 月第 1 版第 1 次印刷

开 本: 787 × 1092 1 / 16

印 张: 20.25

字 数: 480000

印 数: 1 - 6000

书 号: ISBN 978 - 7 - 5438 - 6481 - 8

定 价: 36.00 元

“选择了财会，就选择了终身学习。”财会财税人员必须终身学习、不断更新知识，否则就可能被淘汰或不能胜任工作。尤其是对于新的财会实务，如果不读书、不学习，仅仅浏览一下新闻或准则条文就自以为掌握了新政策的精髓，对个人职业竞争力和公司财会核心竞争力都有损失，甚至要付出直接代价、承担法律后果。

近年来，我国会计准则、财务通则、审计准则、内控规范、税务法规等发生了几乎“脱胎换骨”式的大变化。以此为契机，中华第一财税网（又名智董网）推出了最新行业会计操作实务丛书。

推出最新行业会计操作实务丛书的缘起，是我们在一二十年的财会财税实际执业过程中广大客户提出的需求。许多从事财会实务工作的人员（尤其是基层的同志）普遍反映，现有的一些关于会计、财务、成本管理等之类图书，与市场需求脱节，多为只述皮毛、侧重概念和理论的“小册子”，且内容老化、过时，讲的大多是工业企业的（或稍涉及商业企业）会计实务。试图用一本小册子书搞“大杂烩”，已经难以、无法满足各行各业读者的具体需求。符合个性需求，实用性、可操作性强的行业财会实务书，才是他们想买的。

各行各业的会计既具有共性又具有特性。新企业会计准则针对各行业财务会计的共性部分制定了一套通用的、统一的会计规范，对各行业会计的确认、计量、记录、报告全过程作出了规定。尽管新企业会计准则在强调企业会计核算共性要求的同时，适度地照顾到了一些行业特色，但是，企业会计准则无法兼顾到所有行业特殊业务的会计核算，对各行业因经营特点不同及由此带来的管理上对会计信息的不同要求——各行业特殊业务的会计核算问题，会计准则却不可能、也不必要作出具体而详细的规定。例如，金融、保险企业与工商企业的核算差异就非常大，商业与运输业的成本核算也相差甚远；运输业与施工企业的存货核算也无法相互替代。因此，只要国民经济中存在着各行各业，行业会计的区别就将永远存在。行业会计是在遵循统一的会计准则的前提下，根

据本行业的经营特点及强化内部管理等要求，来研究如何对本行业业务进行会计处理。

本丛书由全国著名财税实务专家贺志东同志编著，共6册，包括：《怎样在工业企业做会计》、《怎样在商品流通企业做会计》、《怎样在房地产企业做会计》、《怎样在餐饮企业做会计》、《怎样在建筑施工企业做会计》、《怎样在物业企业做会计》。

本书为《怎样在物业企业做会计》，内容共14章，包括：物业企业会计导论、物业企业收入会计、物业企业租赁会计、物业企业成本和费用会计、物业企业利润及利润分配会计、物业企业所得税会计、物业企业货币资金及应收、预付项目会计、物业企业存货会计、物业企业固定资产会计、物业企业无形资产会计、物业企业负债会计、物业企业所有者权益会计、物业企业资产负债表日后事项项，物业企业财务会计报告等。

本书根据最新企业会计准则和法规政策，结合物业企业特点编写，注重细节，内容精准权威，语言通俗易懂，能帮助物业企业财务人员在短时间内适应企业会计实务在核算方法、程序和要求上的重大变化，更快地掌握相应的原则和访求，具有较高的行业针对性和实务操作性。

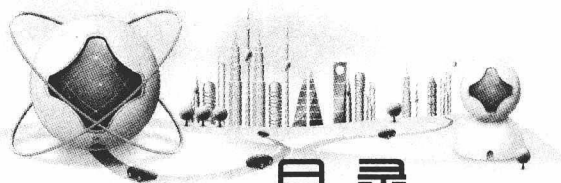
囿于科研经费、学识等方面原因，书中不足之处在所难免，请读者不吝批评指正，以便今后再版时修订（E-mail: jianyi@tax.org.cn）。

在本书编写过程中，我们参考借鉴了国内外一些相关文献资料。本书的出版得到了湖南人民出版社领导和编辑们的大力支持和帮助，在此均深表谢意！

为了帮助广大读者在学习时互动交流，有兴趣的读者可以登录智董网财税社区（bbs.tax.org.cn）发帖、回帖和了解有关信息以及获取部分赠阅资料。

中华第一财税网（又名智董网）

www.tax.org.cn



目录

CONTENTS

★第一章 物业企业会计导论

第一节 物业行业基础知识 | 001

第二节 物业企业会计概述 | 003

★第二章 物业企业收入会计

第一节 综合知识 | 017

第二节 建造合同 | 021

第三节 物业管理收入 | 037

★第三章 物业企业租赁会计

第一节 基础知识 | 042

第二节 经营租赁 | 045

第三节 融资租赁 | 047

第四节 售后租回交易 | 051

第五节 会计科目及主要账务处理 | 053

★第四章 物业企业成本和费用会计

第一节 物业企业营业成本 | 058

第二节 物业企业期间费用 | 062

第三节 物业企业借款费用 | 066

第四节 物业企业职工薪酬 | 073

★★第五章 物业企业利润及利润分配会计

- 第一节 物业企业利润 | 083
- 第二节 物业企业利润分配 | 086
- 第三节 物业企业每股收益 | 089
- 第四节 相关会计科目及主要账务处理 | 092

★★第六章 物业企业所得税会计

- 第一节 物业企业所得税会计基础知识 | 094
- 第二节 物业企业递延所得税资产的确认和计量 | 104
- 第三节 物业企业递延所得税负债的确认和计量 | 106
- 第四节 物业企业所得税费用的确认和计量 | 109
- 第五节 相关专题知识 | 112
- 第六节 会计科目及主要账务处理 | 114

★★第七章 物业企业货币资金及应收、预付项目会计

- 第一节 物业企业货币资金 | 117
- 第二节 物业企业应收账款 | 124
- 第三节 物业企业应收票据 | 129
- 第四节 物业企业其他应收及预付项目 | 132

★★第八章 物业企业存货会计

- 第一节 物业企业存货 | 137
- 第二节 物业企业材料 | 149
- 第三节 物业企业周转材料 | 152
- 第四节 物业企业库存商品 | 155

★★第九章 物业企业固定资产会计

- 第一节 物业企业固定资产的确认 | 156
- 第二节 物业企业固定资产的计量 | 157
- 第三节 物业企业固定资产的处置 | 161
- 第四节 会计科目及主要账务处理 | 163

★★第十章 物业企业无形资产会计

- 第一节 物业企业无形资产基础知识 | 177
- 第二节 物业企业无形资产的确认 | 177
- 第三节 物业企业无形资产的初始计量 | 178
- 第四节 会计科目及主要账务处理 | 181

★★第十一章 物业企业负债会计

- 第一节 物业企业流动负债 | 187
- 第二节 物业企业非流动负债 | 204

★★第十二章 物业企业所有者权益会计

- 第一节 物业企业实收资本 | 217
- 第二节 物业企业资本公积 | 223
- 第三节 物业企业盈余公积 | 227
- 第四节 物业企业未分配利润 | 230

★★第十三章 物业企业资产负债表日后事项

- 第一节 物业企业资产负债表日后事项基础知识 | 233
- 第二节 物业企业资产负债表日后调整事项 | 234
- 第三节 物业企业资产负债表日后非调整事项 | 235

★★第十四章 物业企业财务会计报告

- 第一节 物业企业财务报表综合知识 | 238
- 第二节 物业企业资产负债表 | 240
- 第三节 物业企业利润表 | 244
- 第四节 物业企业现金流量表 | 246
- 第五节 物业企业所有者权益变动表 | 267
- 第六节 物业企业中期财务报告 | 269
- 第七节 物业企业分部报告 | 292
- 第八节 物业企业会计报表附注 | 302

第一章

物业企业会计导论

第一节 物业行业基础知识

一、物业

“物业”一词译自英语中的“property”或“estate”，由香港传入沿海，并逐渐在内地流传，是指已建成并投入使用的各类房屋建筑及其附属设施、设备和相关场地。物业可以是整个住宅小区，也可以是单体的其他建筑；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。近年来，随着物业管理业务领域的拓展，公园、电视塔、码头、水电大坝、游轮等皆已成为物业管理的对象，因此，物业的含义有时被延伸到一定的空间场所。

从物业的含义中，可以归纳出物业应包括以下要素：（1）已建成并具有使用功能的各类供居住和非居住的屋宇；（2）与这些屋宇相配套的设备和市政、共用设施；（3）屋宇的建筑（包括内部的多项设施）和相邻的场地、庭院、停车场、小区内非主干交通道路。

在日常生活中，“物业”、“房地产”、“不动产”三个概念常被交替使用，但严格说来，三者之间既有联系，又有区别。“不动产”侧重于指物质形态，“物业”侧重于指权益，“房地产”则将物质形态和权益并重。不过，我们现在经常所称的“物业管理”一词中的“物业”侧重于指物质形态。即使单纯指物质形态，“物业”与“房地产”确切来说也有区别，区别如下：第一，“房地产”一般用于泛指一个国家、地区或城市所有的房产与地产，“物业”则一般用于指某宗具体的房屋建筑及其相关设施、设备与场地；第二，“房地产”往往是指生产、流通、消费整个过程中的房地产产品，而“物业”则主要是指已建成并投入使用，进入消费领域的房地产产品。

二、物业管理

（一）物业管理的含义

物业管理是指业主通过选聘物业企业，由业主和物业企业按照物业服务合同的约定，对房屋及其配套的设施、设备和相关场地进行维修、养护、管理，并维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

理解物业管理的含义，必须把握以下几层含义：

- （1）物业企业由业主选聘；
- （2）物业管理存在的基础是物业服务合同；

(3) 物业管理的基本内容是物业的维修、养护、管理和为业主及物业使用人提供的公共服务。

(二) 物业管理的内容

物业管理作为一项多功能、全方位的管理服务工作,涉及的内容相当广泛,而且由于管理类别的不同,服务的内容也有很大不同。物业管理业务的内容分类概括起来,大致如图1-1所示。

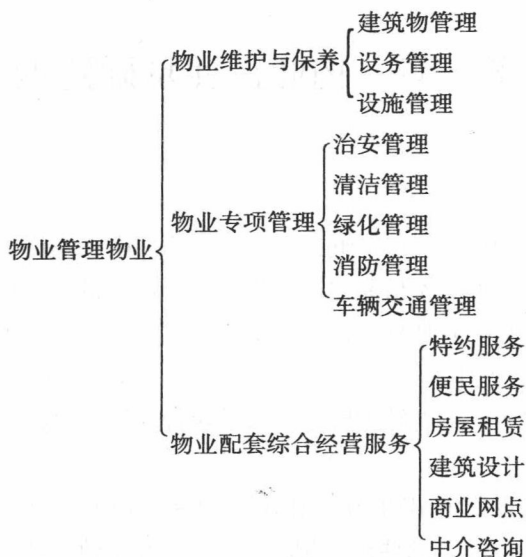


图 1-1 物业管理业务的内容分类

物业管理的上述主要内容具有相互促进、相互补充的内在有机联系,其中,物业的维护与保养和物业的专项管理是物业管理的基础工作,物业企业必须做好这两项工作。物业的综合经营服务则是物业企业在做好管理工作基础上的进一步拓展,是从广度上和深度上进一步满足业主和广大住户的需要。

(三) 物业管理的范围

物业管理作为一项多功能、全方位、综合的服务业务,其涉及范围相当广泛,包括物业企业的各项经营、管理、服务活动。

具体来说,主要包括如下方面:

- (1) 物业的使用与出租管理,房屋及附属设施、设备的养护和修缮;
- (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管理事务与政府各部门和公共事业部门进行交涉等。

三、物业企业

物业企业是指依法设立,具有独立法人资格,从事物业管理服务活动的企业。物业企业

的性质是由物业管理的性质决定的。由于物业管理具有服务性,因而物业企业也就属于服务性企业。物业企业的主要职能是运用现代管理科学手段和先进的维修养护技术,对物业实施管理,维护业主和使用人的合法权益,为人们创造优雅、舒适、和谐、安全的生活、工作、学习环境。物业企业的特点是按照企业化、专业化、社会化、制度化的要求管理物业。从本质上说,物业企业向社会提供的是服务产品。

作为具有独立法人资格的物业企业,应按照有关规定办理注册登记手续,领取营业执照,并到当地房地产行政管理机关领取资质证书后,才能从事物业管理服务活动。目前,我国《物业管理条例》规定,物业企业的最低注册资本不低于50万元,从事物业管理的人员须持有专业管理部门颁发的职业资格证书,方可上岗从事物业管理工作。

第二节 物业企业会计概述

一、物业企业会计基础知识

(一) 物业企业会计的特征

伴随着物业管理行业的迅猛发展,物业企业会计也从最初的作为房地产开发企业会计的附带部分逐渐分离出来,并具有自身的鲜明特征。

1. 物业企业会计具有房地产开发企业会计的特点

由于物业企业主要从事房地产的售后服务和管理,物业企业同房地产开发企业之间就有着密切的联系,因此,物业企业会计核算就同房地产开发企业会计核算存在一定的共性。但物业企业核算的主要内容是委托服务业务和自主经营业务,房地产开发企业的核算内容主要是生产开发,二者又有较大差异。

2. 物业企业会计核算内容相对繁杂

物业企业会计核算内容与其他各行业专业会计核算内容有很大不同。从这个意义上说,核算内容也就是各行业会计特点的具体体现。物业企业坚持以物业管理为主,开展多种经营,以业养业,物业形式多种多样,如作为居住、办公、餐饮、美容、美发、娱乐、医院、学校、幼儿园等不同用途的物业形式,涉及基建、施工、房地产、餐饮、维修、养护、服务等领域,要求物业的经营、服务、管理针对所承接物业的特点,提供与之相适应的服务,这就必然造成物业企业会计核算内容的相对繁杂。

3. 物业企业会计核算方法相对简单

物业企业主要以物业维修、养护为重心,以保值增值为核心开展各项经营业务活动,物业企业不生产实物形态的产品,其在经营的过程中只是提供了一种有偿的、无形的商品——劳务。与其他企业相比,由于物业企业的经营过程既不涉及产品生产活动,也与营销活动无关,大多数情况下仅涉及提供维护等管理服务,其会计核算方法必然相对简单。

4. 物业企业会计侧重于物业管理资金来源和运用

物业企业会计信息的使用者主要有经营管理者、业主和各级行政管理部门,他们最关心物业管理收费的使用情况、能否使物业增值、是否提供了质价相称的服务等,他们的目的在

于监督各项资金收支的合法性和合理性,信息需求较为特殊,更强调对日常账务的公开。

(二) 物业企业会计的对象

物业企业会计的对象是指物业企业会计所要核算和监督的内容。物业企业会计的对象取决于物业企业经济活动的内容及其特点。会计核算和监督的内容是用货币表现的经济活动,即资金及其运动。所以,物业企业会计的对象是物业企业在维修、服务、管理和其他经营活动中能够用货币表现的经济活动,也就是物业企业生产过程中的资金运动。

物业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。物业企业拥有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、服务活动过程中,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管理收入,房屋出租收入和经营停车场、游泳池、各类球场等共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,就是物业企业运用资金取得的增值额,称为利润。此外,物业企业在经营、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、预付等款项,要向国家缴纳税费及进行利润分配等。上述资金运动的内容,也就是物业企业会计核算和监督的内容,即物业企业会计的对象。

二、物业企业会计基本假设

会计的基本假设是指一般在会计实践中长期奉行,不需证明便为人们所接受的前提条件。财务会计要在一定的假设条件下才能确认、计量、记录和报告会计信息,所以会计假设也称为会计核算的基本前提。我国会计基本准则明确了四个基本假设,即会计主体、持续经营、会计分期和货币计量。

(一) 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,它规范了会计工作的空间范围。

会计工作的目的是反映一个单位的财务状况、经营成果和现金流量,为包括投资者在内的各个方面作出决策服务。会计所要反映的总是特定的对象,只有明确规定会计核算的对象,将会计所要反映的对象与包括所有者在内的其他经济实体区别开来,才能保证会计核算工作的正常开展,实现会计的目标。会计主体基本前提,为会计人员在日常的会计核算中对各项交易或事项作出正确判断、对会计处理方法和会计处理程序作出正确选择提供了依据。

例如,由自然人所创办的独资企业或合伙企业,不具有法人资格,企业的资产和负债在法律上被视为业主或合伙人的资产和负债,但在会计核算上必须将企业作为一个会计主体,以便将会计主体的经济活动与会计主体所有者的经济活动区分开来。这主要是因为,无论是会计主体的经济活动,还是会计主体所有者的经济活动,都最终影响所有者的经济利益,但

是,会计核算工作只涉及会计主体范围内的经济活动。为了真实地反映会计主体的财务状况、经营成果和现金流量,必须将会计主体的经济活动与会计主体所有者的经济活动区别开来。

会计主体不同于法律主体。一般来说,法律主体往往是一个会计主体。例如,一个企业作为一个法律主体,应当建立会计核算体系,独立地反映其财务状况、经营成果和现金流量。但是,会计主体不一定是法律主体。例如,在企业集团的情况下,一个母公司拥有若干个子企业,企业集团在母公司的统一领导下开展生产经营活动。母子公司虽然是不同的法律主体,但是,为了全面反映企业集团的财务状况、经营成果和现金流量,就有必要将这个企业集团作为一个会计主体,编制合并会计报表。

(二) 持续经营

持续经营,是指在可以预见的将来,物业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。物业企业会计确认、计量和报告应当以持续、正常的生产经营活动为前提。

物业企业是否持续经营,在会计原则、会计方法的选择上有很大差别。一般情况下,应当假定物业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。明确这个基本前提,就意味着会计主体将按照既定用途使用资产,按照既定的合约条件清偿债务,会计人员就可以在此基础上选择会计原则和会计方法。

例如,一般情况下,物业企业的固定资产可以在一个较长的时期发挥作用,如果可以判断物业企业会持续经营,就可以假定物业企业的固定资产会在持续经营的生产经营过程中长期发挥作用,并服务于生产经营过程,固定资产就可以根据历史成本进行记录,并采用折旧的方法,将历史成本分摊到各个会计期间或相关产品的成本中。如果判断物业企业不会持续经营,固定资产就不应采用历史成本进行记录并按期计提折旧。

由于持续经营是根据物业企业发展的一般情况所作的设定,而任何物业企业都存在破产、清算的风险,也就是说,物业企业不能持续经营的可能性总是存在的。为此,需要物业企业定期对其持续经营基本前提作出分析和判断。如果可以判断物业企业不会持续经营,就应当改变会计核算的原则和方法,并在物业企业财务会计报告中作相应披露。

(三) 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。

在会计分期前提下,会计应当划分会计期间,分期结算账目和编制财务会计报告。会计期间分为年度、半年度、季度和月度。年度、半年度、季度和月度均按公历起讫日期确定。半年度、季度和月度均称为会计中期。中期,是指短于一个完整的会计年度的报告期间。

根据持续经营基本前提,一个企业将要按当前的规模和状态持续经营下去。要最终确定物业企业的生产经营成果,只能等到一个企业在若干年后歇业的时候核算一次盈亏。但是,物业企业的生产经营活动和投资决策要求及时得到有关信息,不能等到歇业时一次性地核算盈亏。因此,就需要将物业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,分期核算和反映。明确会计分期基本前提对会计核算有着重要影响。由于会计分期,

才产生了当期与其他期间的差别,从而出现权责发生制和收付实现制的区别,才使不同类型的会计主体有了记账的基准,进而出现了应收、应付、递延、预提、待摊等会计处理方法。

最常见的会计期间是一年,以一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表也称为年报,以中期为基础编制的财务报告也称为中期财务报告。在我国,会计年度自公历每年的1月1日起至12月31日止。为满足人们对会计信息的需要,也要求物业企业按短于一年的期间编制财务报告,如要求上市公司每个季度提供一次财务会计报告。

(四) 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。

在会计核算过程之所以选择货币作为计量单位,是由货币的本身属性决定的。货币是商品的一般等价物,是衡量一般商品价值的共同尺度,具有价值尺度、流通手段、贮藏手段和支付手段等职能。其他的计量单位,如重量、长度、容积、台、件等,只能从一个侧面反映物业企业的生产经营情况,无法在量上进行汇总和比较,不便于实物管理和会计计量。所以,为全面反映物业企业的生产经营、业务收支等情况,会计核算就选择了货币作为计量单位。

当然,统一采用货币尺度,也有不利之处,许多影响财务状况和经营成果的一些因素,并不是都能用货币来计量的,比如,物业企业经营战略、在消费者当中的信誉度、物业企业的地理位置等等。为了弥补货币计量的局限性,要求物业企业采用一些非货币指标作为会计报表的补充。

三、物业企业会计信息质量要求

什么样的信息才是有用的信息?这涉及财务会计信息的质量特征。财务会计报告的目标不会自动实现,只有通过会计人员运用良好的具体准则、会计程序和方法来生成会计信息,才能最终实现财务会计报告的目标。财务会计信息的质量特征正是选择或评价可供取舍的具体会计准则、会计程序和方法的标准,是财务会计报告目标的具体化,主要回答什么样的会计信息才是有用的或有助于决策的会计信息。

物业企业会计工作的基本任务就是向物业企业财务会计报告使用者提供与物业企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息。物业企业会计信息质量的高低是评价物业企业会计工作成败的标准。物业企业会计信息质量要求主要包括客观性、相关性、明晰性、可比性、实质重于形式、重要性、谨慎性、及时性等。

(一) 客观性

客观性要求物业企业应当以实际发生的交易或者事项为依据进行会计确认、计量和报告,如实反映符合确认和计量要求的各项会计要素及其他相关会计信息,保证会计信息真实可靠、内容完整。

(二) 相关性

相关性要求物业企业提供的会计信息应当与财务会计报告使用者的经济需要相关,有助于财务会计报告使用者对物业企业过去、现在或者未来的情况作出评价或者预测。

(三) 明晰性

明晰性要求物业企业提供的会计信息应当清晰明了,便于财务会计报告使用者理解和

使用。

（四）可比性（含一致性）

物业企业提供的会计信息应当具有可比性。同一企业不同时期发生的相同或者相似的交易或者事项，应当采用一致的会计政策，不得随意变更。确需变更的，应当在附注中说明。不同企业发生的相同或者相似的交易或者事项，应当采用规定的会计政策，确保会计信息口径一致、相互可比。

（五）实质重于形式

实质重于形式要求物业企业应当按照交易或者事项的经济实质进行会计确认、计量和报告，不应仅仅以交易或者事项的法律形式为依据。

（六）重要性

重要性要求物业企业提供的会计信息应当反映与物业企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的所有重要交易或者事项。

（七）谨慎性

谨慎性要求物业企业对交易或者事项进行会计确认、计量和报告应当保持应有的谨慎，不应高估资产或者收益、低估负债或者费用。

（八）及时性

及时性要求物业企业对于已经发生的交易或者事项，应当及时进行会计确认、计量和报告，不得提前或者延后。

四、物业企业会计确认、计量和报告的基础及核算原则

（一）权责发生制

物业企业应当以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。

1. 权责发生制基础的要求

在物业企业会计核算以权责发生制为基础的情况下，凡是当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用，不论款项是否收付，都应当作为当期的收入和费用；凡是不属于当期的收入和费用，即使款项已在当期收付，也不应当作为当期的收入和费用。有时，物业企业发生的货币收支业务与交易或事项本身并不完全一致。例如，款项已经收到，但销售并未实现；或者款项已经支付，但并不是为本期生产经营活动而发生的。为了明确会计核算的确认基础，更真实地反映特定会计期间的财务状况和经营成果，就要求物业企业在会计核算过程中应当以权责发生制为基础。

2. 权责发生制与收付实现制的区别

收付实现制是与权责发生制相对应的一种确认基础，它是以收到或支付现金作为确认收入和费用的依据。目前，我国的行政单位采用收付实现制，事业单位除经营业务采用权责发生制外，其他业务也采用收付实现制。

（二）配比

1. 配比的要求

物业企业为提供劳务等发生的可归属于劳务成本等的费用，应当在确认劳务收入等时，

将已提供劳务的成本等计入当期损益；物业企业发生的支出不产生经济利益的，或者即使能够产生经济利益但不符合或者不再符合资产确认条件的，应当在发生时确认为费用，计入当期损益；物业企业发生的交易或者事项导致其承担了一项负债而又不确认为一项资产的，应当在发生时确认为费用，计入当期损益。

换句话说，配比原则要求物业企业在进行会计核算时，收入与其成本、费用应当相互配比，同一会计期间内的各项收入和与其相关的成本、费用，应当在该会计期间内确认。

2. 配比的两层含义

配比原则是根据收入与费用的内在联系，要求将一定时期内的收入与为取得收入所发生的费用在同一期间进行确认和计量。在会计核算工作中坚持配比原则有两层含义：

(1) 因果配比。将收入与其对应的成本相配比，比如，将主营业务收入与主营业务成本相配比，将其他业务收入与其他业务成本相配比。

(2) 期间配比。将一定时期的收入与同时期的费用相配比，比如，将当期的收入与管理费用、财务费用等期间费用相配比等。

(三) 划分资本性支出和收益性支出

划分资本性支出和收益性支出，是指物业企业的会计处理应当合理划分收益性支出与资本性支出的界限。凡支出的效益仅惠及于本会计期间的，应当作为收益性支出；凡支出的效益惠及于几个会计期间的，应当作为资本性支出，以便正确计算各会计期间的损益。

五、物业企业会计计量

会计计量，是指根据一定的计量标准和计量方法，在资产负债表和利润表中确认和列示会计要素而确定其金额的过程。会计计量基础，又称会计计量属性，是指用货币对会计要素进行计量时的标准。根据基本准则的规定，会计计量属性主要有历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

物业企业在将符合确认条件的会计要素登记入账并列报于会计报表及其附注（又称财务报表，下同）时，应当按照规定的会计计量属性进行计量，确定其金额。

物业企业在对会计要素进行计量时，一般应当采用历史成本，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，应当保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

(一) 历史成本

历史成本，又称原始成本，是指以取得资产时实际发生的成本作为资产的入账价值。一般情况下，资产的历史成本越高，资产的原始价值就越大；反之，资产的原始价值就越小，二者在质和量的内涵上是一致的。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

(二) 重置成本

重置成本，是指企业重新取得与其所拥有的某项资产相同或与其功能相当的资产需要支

付的现金或现金等价物。重置成本适用的前提是资产处于在用状态,一方面反映资产已经投入使用,另一方面反映资产能够继续使用,对所有者具有使用价值。

一般情况下,重置成本可分为复原重置成本和更新重置成本。复原重置成本是指运用原来相同的材料、建筑或制造标准、设计、格式及技术等,以现行市价复原购建原来某项全新资产所发生的支出。更新重置成本是指利用新型材料,并根据现代标准、设计及格式,以现行市价生产或建造具有相等功能的全新资产所发生的支出。

在重置成本计量下,资产按照现在购买相同或者相似资产所需支付的现金或者现金等价物的金额计量。负债按照现在偿付该项债务所需支付的现金或者现金等价物的金额计量。

(三) 可变现净值

可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的营业费用以及相关税费后的金额。

在可变现净值计量下,资产按照其正常对外销售所能收到现金或者现金等价物的金额扣减该资产至完工时估计将要发生的成本、估计的营业费用以及相关税费后的金额计量。

(四) 现值

现值是指资产或负债形成的未来现金流量的折现价值。

在现值计量下,资产按照预计从其持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额计量。负债按照预计期限内需要偿还的未来净现金流出量的折现金额计量。

(五) 公允价值

公允价值是指在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。在公允价值计量下,资产和负债按照在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额计量。

六、物业企业会计科目与账户

(一) 物业企业会计科目的概念

物业企业会计工作的基本任务就是反映物业企业资产、负债等会计要素的信息。为了全面了解物业企业的财务状况和经营成果,还需要对这些资产、负债等加以细化,以具体了解其内部的组成情况。比如,对于货币资金而言,其中,库存现金、银行存款、其他货币资金各有多少;对于存货而言,其中,低值易耗品、包装物等各有多少。因此,在具体的会计核算工作中,需要对会计要素的内容进行分类核算,这些分类核算的项目就是会计科目。

会计科目是指在物业企业会计核算中,为了分析、反映和监督各种经济业务,而对会计核算对象的具体内容进行分类核算的项目。设置会计科目是会计核算的一种专门方法。

物业企业单位的资金运动总是体现在资金的增减变化之中,通过设置会计科目,可以把资金的增减变化分门别类地予以反映,保证物业企业能取得经济管理所需的会计核算资料,并可以为编制会计报表、进行会计分析和会计检查提供客观、真实、可靠的资料。为了保证会计核算资料在全国范围内口径统一,便于国家经济宏观调控部门对会计资料的综合汇总和分析利用,会计科目的名称、编号、核算内容和科目对应关系都由国家统一规定,物业企业必须按照国家统一规定的会计科目来设置账户,对其各项经济业务进行日常核算,以正确、