



高等职业教育“十二五”规划教材

物业财务核算与管理

WUYE CAIWU
HESUAN
YU GUANLI

◎主编 章月萍



重庆大学出版社

<http://www.cqup.com.cn>



高等职业教育“十二五”规划教材

物业财务核算与管理

WUYE CAIWU HESUAN YU GUANLI

◎主 编 章月萍

◎副主编 林常青 庄文新 李 冰

重庆大学出版社

内 容 提 要

本书充分考虑物业服务企业自身的实际业务情况,以《企业会计准则》《企业会计制度》《物业管理企业财务管理规定》和《物业管理企业会计核算补充规定(试行)》为依据,按照物业管理的工作内容,以项目为导向,以会计核算基础知识为基础,系统地介绍了物业服务企业主要经营过程的核算、会计报表的编制及物业服务企业的资产、成本费用、经营收入与利润、资金与物业服务费、住宅专项维修资金的管理。每个项目均有知识目标、能力目标、知识准备、示范操作和拓展训练,有的项目还有拓展阅读、课堂活动。

本书既可作为高职高专物业管理、房地产经营管理等专业的专业教材,也可以作为广大物业管理从业人员的参考用书及相关专业的培训用书。

图书在版编目(CIP)数据

物业财务核算与管理/章月萍主编. —重庆:重庆大学出版社,2012.2

高等职业教育“十二五”规划教材

ISBN 978-7-5624-6420-4

I. ①物… II. ①章… III. ①物业管理:财务管理—
高等职业教育—教材 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 231371 号

高等职业教育“十二五”规划教材

物业财务核算与管理

主 编 章月萍

副主编 林常青 庄文新 李 冰

责任编辑:范 莹 版式设计:范 莹

责任校对:姚 胜 责任印制:赵 晟

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:邓晓益

社址:重庆市沙坪坝区大学城西路 21 号

邮编:401331

电话:(023) 88617183 88617185(中小学)

传真:(023) 88617186 88617166

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn(营销中心)

全国新华书店经销

重庆现代彩色书报印务有限公司印刷

*

开本:787×960 1/16 印张:21.75 字数:391 千

2012 年 2 月第 1 版 2012 年 2 月第 1 次印刷

印数:1—2 000

ISBN 978-7-5624-6420-4 定价:39.00 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

编写委员会

- 主任:**林 彬 福建商业高等专科学校党委书记
- 副主任:**黄克安 福建商业高等专科学校校长、教授、硕士生导师、政协福建省
 吴贵明 福建商业高等专科学校副校长、教授、博士后、硕士生导师、
 省委常委、国务院政府特殊津贴专家、国家级教学名师
 省级教学名师
- 秘书长:**刘莉萍 福建商业高等专科学校教务处副处长、副教授
- 委 员:**(按姓氏笔画排序)
- 王 瑜 福建商业高等专科学校旅游系主任、教授、省级教学名师
- 叶林心 福建商业高等专科学校商业美术系副教授、福建省工艺美术
 大师、高级工艺美术师
- 庄惠明 福建商业高等专科学校经济贸易系党总支书记兼副主任(主
 持工作)、副教授、博士后、硕士生导师
- 池 玫 福建商业高等专科学校外语系主任、教授、省级教学名师
- 池 琛 中国抽纱福建进出口公司总经理
- 张荣华 福建冠福家用现代股份有限公司财务总监
- 陈增明 福建商业高等专科学校教务处长、副教授、省级教学名师
- 陈建龙 福建省长乐力恒锦纶科技有限公司董事长
- 陈志明 福建商业高等专科学校信息管理工程系主任、副教授
- 陈成广 东南快报网站主编
- 苏学成 北京伟库电子商务科技有限公司中南大区经理
- 林 娟 福建商业高等专科学校基础部主任、副教授
- 林 萍 福建商业高等专科学校思政部主任、副教授、省级教学名师
- 林常青 福建永安物业公司董事长
- 林军华 福州最佳西方财富大酒店总经理
- 洪连鸿 福建商业高等专科学校会计系主任、副教授、省级教学名师
- 章月萍 福建商业高等专科学校工商管理系主任、副教授、省级教学名师
- 黄启儒 福建海峡服装有限公司总经理
- 董建光 福建交通(控股)集团副总经理(副厅级)
- 谢盛斌 福建锦江科技有限公司人力行政副总经理
- 廖建国 福建商业高等专科学校新闻传播系主任、副教授

序

胡锦涛总书记在清华大学百年校庆讲话中提出,人才培养、科学研究、服务社会、文化传承创新是现代大学的四大功能。高校是人才汇集的高地、智力交汇的场所,在这里,古今中外的思想、理论、学说相互撞击、相互交融,理论实践相互充实、相互升华,百花齐放、百家争鸣,并以其强大的导向功能辐射影响全社会,堪称社会新思想、新理论、新观念的发源地和集散中心。教师扮演着人类知识传承者和社会责任担当者的角色,更应践行“立德、立功、立言”人生三不朽。

当下许多教师,特别是青年教师尚未脱离从家门到校门、从校门再到校门的“三门学者”的路径依赖,致使教学内容单调、研究成果片面。要在教学上有所成绩、学术上有所建树、事业上有所成就,不仅要“出信息、出对策、出思想”的“三出学者”,更要从“历史自觉”的高度有效克服自身存在的“历史不足”,勇于探索出一条做一名“出门一笑大江横”“出类拔萃显气度”“出人头地见风骨”的“三出学者”路径。作为高职高专院校的教师,要培养学生成为“应用型”“高端技能型”人才,更要亲密接触社会、基层获取实践经验,做到既博览群书又博采众长,既“书中学”更“做中学”,成为既有理论又有实践经验的综合型人才。

百年商专形成了“铸造做人之行,培育做事之品”的“品行教育”特色。学校在做强硬实力的同时,不遗余力致力于软实力建设。要求教师一要敢于接触社会,不能“两耳不闻窗外事,一心只读圣贤书”,要广泛接触社会,了解社情民意,与企事业单位“亲密接触”;二要勇于深入基层,唯有对基层、对实际有深入的了解,才能做到“春江水暖鸭先知”,才能适时将这些知识与信息传播给学生;三要勤于实践锻炼。教师只有自觉增强实践能力,接受新信息、新知识、新概念,了解新理念,跟踪新技术,不断更新自身的知识体系和能力结构,才能更加适应外界环境变化和学生发展的需求。俗话说:“要给学生一杯水,自己就要有一桶水”,现在看来,教师拥有“一桶水”远远不够了,教师应该是“一条奔腾不息的河流”!教师要有“绝知此事要躬行”的手、要有“留心处处皆学问”的眼、要有“跳出庐山看庐山”的胆,在“悬思—苦索—顿悟”之后,以角色自信和历史自觉,厚积薄发,沉淀思想、观点、经验、体悟。

百年商专,在数代前贤和师生的共同努力下,取得了无数的荣誉,形成了自己的特色和性格,拥有了自己的尊严和声誉,奠定了自己的地位和影响,也创出

了自己的品牌和名气。不同时代的商专人都应为丰富商专的内涵作出自己的贡献。当下的“商专人”更应以“商专人”为荣,靠精神、靠文化、靠人才、靠团结、靠拼搏,敬业精业、齐心协力、同舟共济,强基固本、争先创优,攻艰克难、奋发有为。在共同感受学生成长、丰富自己人生、铸就学校未来的同时,服务社会、奉献社会,为我国的高职教育作出自己一份贡献。

源于此,学校在长乐企业鼎力支持下建立“校本教材出版基金”,鼓励和支持有丰富教学与企业经验、较高学术水平与教材编写能力的教师和相关行业企业专家共同编写校本教材。本系列校本教材在编写过程中,力求实现体现“校企合作、工学结合”的基本内涵;符合高职教育专业建设和课程体系改革的基本要求,以“基于工作过程或以培养学生实际动手能力”为主线设计教材总体架构;符合实施素质教育和加强实践教学的要求;反映科学技术、社会经济发展和教育改革的要求;体现当前教学改革和学科发展的新知识、新理念、新模式。

斯言不尽,代以为序。

福建商业高等专科学校党委书记 林彬

2011年12月

前言

近年来,我国房地产业的发展带动物业管理行业迅猛发展,全国各地注册的物业服务公司越来越多,市场对物业管理从业人员的需求越来越大,业主对物业管理和服务质量的要求也越来越高。物业服务企业的迅猛发展对物业服务企业的会计理论、会计实践和会计从业人员的素质也提出了新的要求。由于我国的物业管理起步较晚,各地发展不平衡,整个行业微利发展,多数企业人员素质较低、生存发展压力大。如何提高经营管理水平,在激烈的市场竞争中求发展,需要有关职能部门加强管理。对财务部门而言,需要加强资金管理,正确核算成本,增收节支,为领导决策提供有用信息。编写一本实用的教材,满足物业管理及房地产类高等职业教育的需要,同时提高物业管理从业人员对物业管理财务知识的掌握和运用能力已成为一项重要的任务,本书正是为了适应这一要求而编写的。

为满足现代物业服务企业的发展以及专业教学的需要,我们通过深入调研、讨论,与企业专家合作,精心编写了此书。本书的特点在于内容新颖,与现行的法律、法规保持一致,融入了最新的会计理论与核算方法;同时,本书注重实用,紧扣现代高职高专教育的培养目标,以够用为度,简明精炼地介绍了物业服务企业的会计理论,注重物业服务企业会计处理和实际操作,有较强的针对性。在形式上,先介绍知识目标、能力目标,让学生在学习各项目内容之前,对所要学习的内容有个大概的了解,然后是知识准备、示范操作,有的项目还有拓展阅读、课堂活动,让学生进入学习情景,以帮助学生理解、掌握物业服务企业会计知识及进行运用能力训练,寓学习于分析、思考之中,以期学生从中领悟物业服务企业会计的内涵。最后,设置拓展训练,包括复习思考题、练习题和案例分析题,进行实践与训练,检验学生对所学知识的理解和掌握,进一步培养分析问题、解决问题的能力。

本书由福建商业高等专科学校章月萍副教授担任主编,负责组织设计编写大纲以及全书的统稿和修改,并最后进行定稿。福建永安物业管理有限公司林常青董事长对本书的大纲进行审定,并提供企业经济业务账务处理的资料;福建金帝物业有限公司庄文新副总经理提供企业经济业务账务处理的资料并对本书进行最后审定。教材编写工作的分工为:项目1至项目8由章月萍执笔,项目9由福建商业高等专科学校的李冰执笔。在本书编写过程中,我们参阅了

目 录

项目 1 物业财务核算基础认知(一)	1
任务 1 认识物业服务企业会计及其职能	1
任务 2 认识物业服务企业会计核算的基本前提和一般原则	6
任务 3 会计要素划分与会计等式建立	10
项目 2 物业财务核算基础认知(二)	27
任务 1 物业服务企业会计科目与账户设置	28
任务 2 借贷记账法的应用	33
任务 3 会计凭证的填制与审核	44
任务 4 会计账簿登记	57
项目 3 物业服务企业主要经营过程的核算	85
任务 1 代收、预收款项和代管资金的核算	85
任务 2 物业工程的核算	89
任务 3 经营成本的核算	92
任务 4 经营收入的核算	109
任务 5 经营利润的核算	119
项目 4 物业服务企业资产管理	132
任务 1 流动资产管理	133
任务 2 固定资产管理	174
任务 3 无形资产管理	183

项目 5 物业服务企业成本费用管理	191
任务 1 物业服务企业成本费用管理概述	191
任务 2 物业服务企业成本费用预测	195
任务 3 物业服务企业成本费用预算	199
任务 4 物业服务企业成本费用的控制与考核	205
项目 6 物业服务企业经营收入与利润管理	211
任务 1 物业服务企业经营收入管理	211
任务 2 物业服务企业利润管理	218
项目 7 会计报表的编制	226
任务 1 会计报表认知	226
任务 2 资产负债表的编制	231
任务 3 利润表及利润分配表的编制	237
任务 4 现金流量表的编制	244
任务 5 会计报表的分析方法	250
项目 8 物业服务企业资金及物业服务费管理	275
任务 1 物业财务管理机构设置与管理制度	275
任务 2 物业管理资金筹措与使用	282
任务 3 物业服务费认知	288
任务 4 物业服务费测算	291
任务 5 物业服务费收取	305
项目 9 住宅专项维修资金管理	314
任务 1 住宅专项维修资金认知	314
任务 2 住宅专项维修资金筹集、使用和管理	315
参考文献	337

项目1 物业财务核算基础认知(一)

【知识目标】

掌握物业服务企业会计的基本概念,掌握物业服务企业会计的基本职能及特点,了解物业服务企业会计的对象、会计核算的基本前提和一般原则,理解和掌握物业服务企业会计的六要素的关系及经济业务发生对会计等式的影响。

【能力目标】

1. 能解释会计的六大要素;
2. 能处理资产与负债、所有者权益之间的平衡关系。

任务1 认识物业服务企业会计及其职能

【知识准备】

1.1.1 物业服务企业会计的概念、对象、特点

1) 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。例如,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,会计已从简单的记录和计算,逐步发展成为以货币单位来综合反映和监督单位经济活动的一种经济管理工作。因此,会计的概念可以表

述为:会计是指以货币为主要计量单位,采用专门的会计方法,反映和监督一个单位经济活动的一种经济管理工作。

2) 物业服务企业会计的概念

物业服务企业会计,是指以货币为主要计量单位,采用专门的会计方法,对物业服务企业的维修、管理、服务和其他业务活动的全过程进行连续、系统、完整地核算和监督的一种经营性管理活动。物业服务企业会计通过对经济业务事项的确认、计量、记录和报告程序,提供的真实、准确、可靠的会计信息,有助于社会各方面了解物业服务企业财务状况、经营成果和现金流量,并据以作出经济决策、进行宏观经济管理;有助于考核物业服务企业领导者经济责任的履行情况;有助于企业管理当局加强经营管理、提高经济效益。

3) 物业服务企业会计的对象

会计对象是指会计所要核算和监督的内容。物业服务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。物业服务企业实现收入后,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。上述这些物业服务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,即物业服务企业会计的对象。因此,物业服务企业会计的对象,是指在物业服务企业的各项经营、管理、服务活动中能够用货币表现的经济活动,即参与物业管理的资金及其运动。具体包括资金投入、资金运用和资金退出3个方面。

①资金投入,包括企业所有者投入的资金和债权人投入的资金。前者属于所有者权益,后者属于债权人权益——企业负债,在物业服务企业中这部分还包括按规定接受物业产权人、使用人或业主委员会委托的代管基金。

②资金运用,物业服务企业的资金与其经营活动紧密相连。首先,作为企业必须拥有一定的经济资源,如机械设备、经营物资及可支配的现金、银行存款;其次,在物业经营、服务过程中有经营物资的消耗、机器设备的磨损、人工工资的支出、行政管理费的支付。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,公众代办性服务收入,特约服务收入,房屋出租收入,经营停车场、游泳池等共用设施收入,对房屋共用部位、共用设施设备进行大修取得的收入。

③资金退出,包括偿还各项债务、上交各项税金、向所有者分配利润等,这

部分资金便离开了本企业的资金循环与周转。

上述资金运动的三个阶段,构成了开放式的运动形式,是相互支撑、相互制约的统一体。没有资金的投入,就不会有资金的循环与周转;没有资金的循环与周转,就不会有债务的偿还、税金的上交和利润的分配等;没有这类资金的退出,就不会有新一轮的资金投入,就不会有企业进一步的发展。

4) 物业服务企业会计的特点

物业服务企业会计,是在物业服务企业内部建立的、以提供物业服务企业资金运动的财务信息为主的经济信息系统。与其他行业相比,物业服务企业会计的特点主要表现为以下几个方面:

(1) 会计对象相对简单

任何企业中,会计的对象都是资金运动。一般而言,资金运动的复杂程度决定了会计核算的繁简程度。与其他行业的企业,如工业企业和商业企业等的资金运动相比,由于物业服务企业的经营过程既不涉及生产活动,也与销售活动无关,大多数情况下仅涉及提供维修养护等管理服务,其资金运动过程及形式必然相对简单。

(2) 对资金运动过程的监督更为全面

“过程的控制”——监督,是会计的基本职能之一。对任何企业而言,会计监督都包括事先、事中和事后监督,物业服务企业也不例外。但是,其他行业企业的会计监督主要集中在成本费用上,而且多为企业的自主行为,而物业服务企业对资金运动过程的监督,不仅包括对成本费用的监督,同时还包括各项收费——“收入”的监督;对其收入的监督,不仅来自企业本身,还来自政府有关部门、物业的业主、业主委员会等。

(3) 会计信息的需求者对信息的需求较为特殊

会计作为一种提供财务信息的信息系统,其具体目标在于满足使用者的信息需求。在现代重视损益的观念下,与其他行业企业重点揭示财务状况和经营成果信息相比,物业服务企业会计更侧重于提供物业管理资金的来源和运用等方面的信息。造成这一状况的原因在于各信息使用者的影响力及其信息需求者的不同。由于会计信息的最主要使用者为业主和公司管理层等,业主最关心的是物业管理收费的使用状况及其效益等信息,所以,这一需求必然会在其所提供的会计信息中得到充分反映。

1.1.2 物业服务企业会计的职能

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两个基本职能。物业服务企业会计是企业会计的一种,物业服务企业会计的职能从属于会计的基本职能。

1) 物业会计的核算职能

物业会计的核算职能也称会计反映,是指主要运用货币计量形式,通过确认、计量、记录和报告等环节进行记账、算账、报账,从数量上连续、系统和完整地反映特定对象(或称特定主体)已经发生或完成的经济活动情况,为各有关方面提供会计信息的功能。记账,是指对特定对象的经济活动采用一定的记账方法,在账簿中进行登记;算账,是指在记账的基础上,对一定时期的收入、费用、利润和一定日期的资产、负债、所有者权益进行计算;报账,是指在算账的基础上,对一定时期的财务状况、经营成果和现金流量情况,以财务会计报告的形式向有关方面进行报告。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。

2) 物业会计的监督职能

会计监督职能也称会计控制,是指会计人员在进行会计核算的同时,利用会计核算所提供的会计信息对特定对象经济业务事项的合法性、真实性、准确性、完整性进行审查。合法性,是指会计确认经济业务事项或生成会计资料的程序必须符合会计法律、法规和其他相关法律、法规的规定;真实性,是指会计计量、记录的经济业务事项必须是实际发生或按规定生成的会计资料,避免会计资料因人为因素而失真;准确性,是指生产经营过程中产生的各种会计资料所记录的会计数据之间应当吻合;完整性,是指在会计核算过程中形成和提供的各种会计资料应当齐全。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服务企业会计的两个基本职能。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,会计的这两个基本职能是密切结合、相辅相成的。会计的这两个基本职能之间的关系,体现会计对物业服务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。

随着生产力水平的日益提高、社会经济关系的日益复杂和管理理论不断发展,会计所发挥的作用日益重要,其职能也在不断丰富和发展。除上述基本职能外,会计还具有预测经济前景、参与经济决策、评价经营业绩等功能。

【课堂活动】

竞赛报数

形式:5~10人。

时间:15分钟。

道具:无。

场地:不限。

目的:培养会计人员对数字的敏感性。

程序:

①所有人围成一圈,需要共同完成一件任务——数数;数数的规则是每人按照顺序一个人数一个数,从1数到50,遇到有7或7的倍数时,就以拍手表示,然后由原来的逆时针顺序改为顺时针开始数。

②比如,开始按顺时针方向数到6以后,数7的人拍一下手。然后按逆时针方向数8,当数到14的时候,拍一下手,方向又变为顺时针,依此类推,直到数到50。注意数到17,27,37,47时也要拍手,然后改变方向。

③数错的人可以罚表演节目或者分小组进行竞赛。

注意:

数到20,一般得练习几次以后,数到35就很费时间了,数到50的时候,一般是很难做到的。记数是会计人员的一项基本能力。

任务2 认识物业服务企业 会计核算的基本前提和一般原则

【知识准备】

1.2.1 物业服务企业会计核算的基本前提

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。物业服务企业会计核算的基本前提也称会计确认、计量和报告的基本假设。会计确认、计量和报告的基本假设是对会计核算所处的时间、空间环境所作的合理设定,包括:会计主体、持续经营、会计分期、货币计量、权责发生制。

1) 会计主体假设

企业应当对其本身发生的交易或事项进行会计确认、计量和报告。

会计主体假设又称会计实体、会计个体假设,其基本含义是:会计确认、计量、报告是用来说明特定企业个体所发生的交易或事项的,对特定个体的各项生产经营活动的记录和反映应当与其所有者的活动、债权人的活动及交易对方的活动相分离。它明确了会计服务的空间范围。

2) 持续经营假设

企业会计确认、计量和报告应当以持续经营为前提。

持续经营假设基本含义是:会计主体的经营活动将按照现在的形式和既定的目标无期限地继续下去,在可以预见的将来,会计主体不会进行清算,它所持有的资产按照预定的目的,在正常的经营过程中被耗用、出售或转让,它所承担的债务也将如期偿还。它明确了会计工作的时间范围,为物业服务企业进行会计核算提供了相对稳定的条件。

3) 会计期间假设

企业应当划分会计期间,分期结算账目和编制财务会计报告。

会计期间假设的基本含义是:将一个企业持续不断的生产经营活动划分为一个个连续的、长短相同的期间,以便分期结算账目,分清各个会计期间的经营成果,按期编制会计报表。会计期间,分为年度和中期。中期是指短于一个完

整的会计年度的报告期间。我国《会计法》规定,会计年度自公历1月1日起至12月31日止。会计年度确定后,一般按日历确定会计季度和会计月度。

4) 货币计量假设

企业会计应当以货币计量。

货币计量基本含义是:会计主体在会计核算过程中采用货币作为计量单位,确认、计量和报告会计主体的生产经营活动。

在货币计量前提下,物业服务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物业服务企业,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。

5) 权责发生制

企业应当以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。

权责发生制又称“应计原则”,即会计上对收入和费用应将其在实际发生影响的期间,而不是其发生现金收付的期间来确认。虽然企业的资源及其变动都会引起现金流动,但由于存在会计期间,现金实际收付的期间和资源实际变动的期间可能不一致。这样,在确认资产、负债、收入、费用时,就出现两种制度的选择:一是现金收付制,按照期间内实际收付的现金对相关项目进行确认、计量和报告;二是权责发生制,按照资源及其变动的发生期间来确认、计量和报告,即凡是当期已经实现的收入和已经发生的或应当负担的费用,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。

1.2.2 物业服务企业会计核算的一般原则

会计核算的基本原则是为规范会计核算行为,保证会计信息质量而制定的一般规则,物业会计核算的一般原则是进行会计核算的指导思想和衡量会计工作成败的标准,包括13项,按其在会计核算中的作用,可以分为3类:

1) 衡量会计信息质量的一般原则

会计工作的基本任务就是为包括所有者在内的各方面提供经济决策所需要的信息。由于会计信息代表的是一定的经济利益关系,并且因会计信息公开披露,还会直接或间接造成一定的影响。因此,企业为了向财务会计报告使用者提供与公司财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息,必然会对会计信息提出一系列质量要求。会计信息质量要求主要包括以下几个方面。

(1) 真实可靠性与内容完整性

企业应当以实际发生的交易或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信息。会计工作提供信息的目的是为了满足不同会计信息使用者的决策需要,因此,会计核算应当做到内容真实、数字准确、资料可靠。

(2) 可比性

可比性原则要求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,应当采用一致性的会计政策,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。

(3) 相关性

企业提供的会计信息应当与财务会计报告使用者的经济决策需要相关,有助于财务会计报告使用者对企业过去、现在或者未来的情况作出评价或者预测。这里所说的相关性是指会计信息的预测价值、反馈价值和及时性。

(4) 可理解性

可理解性也称为明晰性原则,要求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。

坚持明晰性原则,要求会计记录应当准确、清晰,填制会计凭证、登记会计账簿必须做到依据合法、账户对应关系清楚、文字摘要完整;在编制会计报表时,项目钩稽关系清楚、项目完整、数字准确。

(5) 及时性

及时性要求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,不得提前或延后。在会计核算过程中坚持及时性原则,一是要求及时收集会计信息,二是及时处理会计信息,三是及时传递会计信息。

(6) 一贯性原则

一贯性原则要求企业的会计核算方法前后各期应当保持一致,不得随意变更。如有必要变更,应当将变更的内容和理由、变更的累积影响数以及累积影响数不能合理确定的理由等,在会计报表附注中予以说明。会计核算方法前后各期保持一致,便于对同一个企业前后各期相同指标的纵向对比。

2) 确认和计量的一般原则

(1) 权责发生制原则

权责发生制原则,要求企业的会计核算应当以权责发生制为基础。凡是当