



实用财务会计图解丛书

图解版

图解 → 一目了然
简单 → 一学就会
通俗 → 一读就懂
精炼 → 一针见血
实战 → 一蹴而就
实用 → 一步到位

WU YE

KUAIJI SHIZHAN BUBUTONG

物业

会计实战

步步通

6

代义国◎主编

广东省出版集团
广东经济出版社

 实用财务会计图解丛书

图解版

图解 $\Rightarrow$ 一目了然
简单 $\Rightarrow$ 一学就会
通俗 $\Rightarrow$ 一读就懂
精炼 $\Rightarrow$ 一针见血
实战 $\Rightarrow$ 一蹴而就
实用 $\Rightarrow$ 一步到位

WU YE

KUAIJI SHIZHAN BUBUTONG

物业

会计实战

步步通

6

代义国◎主编

广东省出版集团
广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业会计实战步步通. 图解版 / 代义国主编. —广州: 广东经济出版社, 2009. 5

(实用财务会计图解丛书. 第3辑)

ISBN 978-7-5454-0100-4

I. 物… II. 代… III. 物业管理—会计—图解
IV. F293.33-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 029668 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	广东新华发行集团
印刷	佛山市浩文彩色印刷有限公司 (南海区狮山科技工业园 A 区)
开本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印张	13.5 2 插页
字数	246 000 字
版次	2009 年 5 月第 1 版
印次	2009 年 5 月第 1 次
印数	1~5 000 册
书号	ISBN 978-7-5454-0100-4
定价	27.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 38306055 38306107 邮政编码: 510075

邮购地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 37601950 邮政编码: 510075

营销网址: <http://www.gebook.com>

广东经济出版社常年法律顾问: 何剑桥律师

• 版权所有 翻印必究 •

目 录

第1章 会计基础知识

- 一、会计与物业会计 / 3
- 二、会计要素 / 3
- 三、会计等式 / 6
- 四、会计科目 / 7
 - (一) 会计科目的意义 / 7
 - (二) 会计科目的分类 / 7
 - (三) 设置会计科目的原则 / 8
 - (四) 会计科目表 / 8
- 五、会计账户 / 10
 - (一) 账户的结构 / 11
 - (二) 会计账户的分类 / 12
- 六、复式记账法 / 14
 - (一) 记账方法的分类 / 14
 - (二) 借贷记账原理 / 16

第2章 会计凭证与会计账簿

- 一、会计凭证 / 19
 - (一) 原始凭证 / 19

(二) 记账凭证 / 22

二、会计账簿 / 25

(一) 账簿的基本内容 / 25

(二) 账簿的分类 / 25

(三) 账簿的设置与登记 / 26

(四) 账簿的启用、保管和更换 / 29

(五) 对账与结账 / 31

第3章 货币资金的核算

一、库存现金 / 35

(一) 库存现金的定义 / 35

(二) 现金的使用范围 / 35

(三) 库存现金的限额 / 36

(四) 现金管理的规定 / 36

(五) 现金的内部控制制度 / 37

(六) 现金核算原理 / 37

(七) 现金业务典型示范 / 38

二、银行存款 / 39

(一) 银行存款定义及结算方式 / 39

(二) 银行存款的结算方式 / 41

(三) 银行存款账户的用途 / 42

(四) 银行存款核算原理 / 44

(五) 银行存款业务典型示范 / 44

三、其他货币资金 / 46

(一) 其他货币资金的定义及种类 / 46

(二) 其他货币资金核算原理 / 47

(三) 其他货币资金业务典型示范 / 48

第4章 应收及预付款项的核算

一、应收票据 / 53

(一) 应收票据的定义及分类 / 53

(二) 应收票据的计算 / 53

(三) 应收票据核算原理 / 54

(四) 应收票据业务典型示范 / 55

二、应收账款 / 57

(一) 应收账款的定义及计价 / 57

(二) 应收账款核算原理 / 58

(三) 应收账款业务典型示范 / 59

三、坏账准备 / 60

(一) 坏账准备的定义及确认 / 60

(二) 坏账损失的核算方法 / 61

(三) 坏账准备核算原理 / 62

(四) 坏账准备业务典型示范 / 62

四、其他应收款 / 63

(一) 其他应收款的定义及内容 / 63

(二) 其他应收款核算原理 / 64

(三) 其他应收款业务典型示范 / 64

五、预付账款 / 65

(一) 预付账款的定义 / 65

(二) 预付账款核算原理 / 65

(三) 预付账款业务典型示范 / 66

第5章 存货的核算

一、存货的概述 / 69

(一) 存货的定义及内容 / 69

(二) 存货的计价 / 70

(三) 存货发出的计价方法 / 70

(四) 存货的期末计价 / 74

二、原材料 / 75

(一) 原材料核算原理 / 75

(二) 原材料典型示范 / 76

三、低值易耗品 / 77

(一) 低值易耗品核算原理 / 77

(二) 低值易耗业务典型示范 / 78

四、存货清查核算 / 79

(一) 存货清查核算原理 / 79

(二) 存货清查业务典型示范 / 80

第6章 固定资产和无形资产的核算

一、固定资产的核算 / 85

(一) 固定资产的定义及特征 / 85

(二) 固定资产的确认条件及计价 / 85

(三) 固定资产的分类 / 86

(四) 固定资产的价值构成 / 87

(五) 固定资产核算原理 / 87

(六) 固定资产业务典型示范 / 88

(七) 固定资产折旧 / 91

(八) 固定资产清理 / 93

二、无形资产的核算 / 96

(一) 无形资产的定义及特征 / 96

(二) 无形资产的计量 / 96

(三) 无形资产的摊销 / 97

(四) 无形资产核算原理 / 97

(五) 无形资产业务典型示范 / 99

(六) 长期待摊费用 / 99

第7章 流动负债的核算

一、短期借款 / 105

(一) 短期借款的定义 / 105

(二) 短期借款核算原理 / 105

(三) 短期借款业务典型示范 / 105

二、应付账款 / 106

(一) 应付账款的定义 / 106

(二) 应付账款核算原理 / 107

(三) 应付账款业务典型示范 / 107

三、应付票据 / 108

(一) 应付票据的定义及分类 / 108

(二) 应付票据核算原理 / 109

(三) 应付票据业务典型示范 / 109

四、应交税费 / 111

(一) 应交税费的类别 / 111

(二) 应交税费核算原理 / 129

(三) 应交税费业务典型示范 / 132

五、预收账款 / 134

(一) 预收账款的定义 / 134

(二) 预收账款核算原理 / 135

(三) 预收账款业务典型示范 / 135

六、其他应付款 / 136

(一) 其他应付款的定义及内容 / 136

(二) 其他应付款核算原理 / 137

(三) 其他应付款业务典型示范 / 137

七、代收款项 / 137

(一) 代收款项核算原理 / 137

(二) 代收款项业务典型示范 / 138

第8章 非流动负债的核算

一、长期借款 / 141

(一) 长期借款的定义及特点 / 141

(二) 长期借款核算原理 / 141

(三) 长期借款业务典型示范 / 142

二、应付债券 / 143

(一) 应付债券的概述 / 143

(二) 应付债券核算原理 / 143

(三) 应付债券业务典型示范 / 144

三、长期应付款 / 145

(一) 长期应付款定义及内容 / 145

(二) 长期应付款核算原理 / 145

(三) 长期应付款业务典型示范 / 146

第9章 收入、费用、利润的核算

一、收入的核算 / 151

(一) 收入的含义及分类 / 151

(二) 经营收入的范围 / 152

(三) 收入的确认 / 152

(四) 收入的核算 / 153

二、营业成本的核算 / 157

(一) 营业成本的定义及内容 / 157

(二) 营业成本的核算 / 158

三、期间费用的核算 / 159

(一) 管理费用的核算 / 159

- (二) 销售费用的核算 / 163
- (三) 财务费用的核算 / 165
- 四、利润的核算 / 167
 - (一) 利润的构成 / 167
 - (二) 营业外收入的核算 / 168
 - (三) 营业外支出的核算 / 170
 - (四) 所得税费用的核算 / 172

第10章 所有者权益的核算

- 一、实收资本 / 177
 - (一) 实收资本的定义 / 177
 - (二) 实收资本的内容 / 177
 - (三) 实收资本核算原理 / 177
 - (四) 实收资本业务典型示范 / 178
- 二、资本公积 / 179
 - (一) 资本公积的定义 / 179
 - (二) 资本公积的内容 / 179
 - (三) 资本公积核算原理 / 179
 - (四) 资本公积业务典型示范 / 180
- 三、盈余公积 / 181
 - (一) 盈余公积的定义 / 181
 - (二) 盈余公积的内容 / 181
 - (三) 盈余公积核算原理 / 181
 - (四) 盈余公积业务典型示范 / 182
- 四、本年利润 / 183
 - (一) 本年利润的定义 / 183
 - (二) 本年利润核算原理 / 183
 - (三) 本年利润业务典型示范 / 183

五、利润分配 / 184

- (一) 利润分配的定义 / 184
- (二) 利润分配顺序 / 185
- (三) 利润分配核算原理 / 185
- (四) 利润分配业务典型示范 / 186

第 11 章 会计报表

一、会计报表概述 / 189

- (一) 会计报表的含义 / 189
- (二) 会计报表的编制要求 / 189
- (三) 会计报表的分类 / 190

二、资产负债表 / 191

- (一) 资产负债表的内容和填列方法 / 191
- (二) 资产负债表格式 / 195

三、利润表 / 196

- (一) 利润表的内容和填列方法 / 196
- (二) 利润表格式 / 198

四、现金流量表 / 200

- (一) 现金流量表的内容和填列方法 / 200
- (二) 现金流量表格式 / 205

会计基础知识



一、会计与物业会计



二、会计要素



三、会计等式



四、会计科目



五、会计账户



六、复式记账法



一、会计与物业会计

会计与物业会计的区分如表 1-1 所示。

表 1-1 会计与物业会计的区分

项目	具体内容
会计	会计以货币为主要计量单位，以凭证为依据，运用专门的技术方法，对一定主体的经济活动过程进行全面、综合、系统地核算和监督，并向有关方面提供会计信息的一种经济管理活动
物业会计	物业会计是从物业服务、管理、经营活动并提供服务性劳务作业的物业管理公司所应用的一种专业性企业会计

二、会计要素

会计要素的基本内容如表 1-2 所示。

表 1-2 会计要素的基本内容

要素	定义	特征	分类
资产	资产，是指由企业过去的交易或事项所形成的，由企业拥有或控制的，预期会给企业带来经济利益的资源	资产必须是由过去的交易或事项形成的。未来交易或事项以及未发生的交易或事项可能产生的结果，均不属于现在的资产	流动资产，包括应收票据、应收账款、存货、库存现金、交易性金融资产、银行存款等
		资产预期会给企业带来经济利益。资产具有直接或者间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。这种潜力即可以来自企业日常的生产经营活动又可以是非日常活动；带来的经济利益可以是现金或现金等价物，或是可以转化为现金或现金等价物的形式，或是可以减少现金或现金等价物的形式，资产预期能否为企业带来经济利益是资产的重要特征	

续表

要素	定 义	特 征	分 类
资 产		资产是企业拥有或者控制的资源。资产作为一项资源，应当由企业拥有或者控制，具体是指由企业享有某项资源的所有权，或者虽然不享有某项资源的所有权，但该资源能被企业所控制	非流动资产，包括长期股权投资、固定资产、无形资产等
负 债	负债是指企业过去的交易或者事项形成的，预期会导致经济利益流出企业的现时义务	负债应当由企业过去的交易或者事项所形成。也就是，只有过去的交易或者事项才形成负债，企业将在未来发生的承诺、签订的合同等交易或者事项，不形成负债	流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利（或应付利润）、其他应付款等
		企业只有在履行义务时导致经济利益流出企业的，才符合负债的定义，如果不会导致经济利益的流出，就不符合负债的定义。在履行现行义务清偿负债时，导致经济利益流出企业的形式多种多样	
		负债必须是在将来以资产或提供劳务偿还的一种经济负担。负债是一种目前尚未偿还的经济负担，此项经济负担必须于将来用现金资产、非现金资产或提供劳务加以偿还	非流动负债包括长期借款、应付债券等
所 有 者 权 益	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额。它在数值上等于企业全部资产减去全部负债后的余额	随投资人的投资行为产生的。所有者投资所形成的资产可供企业长期使用，其出资者在企业依法登记后，不得随意抽回	所有者权益包括实收资本、资本公积、盈余公积、本年利润、利润分配、未分配利润
		所有者以其出资份额享有获取企业利润的权益，同时也以出资份额为限承担企业的经营风险	
		所有者权益仅表示所有者对企业净资产的要求权，当企业破产清算时其求偿权位于负债之后	

续表

要素	定 义	特 征	分 类
费 用	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	费用是企业日常活动中发生的经济利益的流出。费用和收入一样产生于企业日常的经营活动,企业为获取收入,必然会发生费用,收入和费用相互配比,才会产生利润。不属于日常活动的经济利益流出不能确认为费用	生产成本,包括企业在一定期间为生产一定数量和种类的产品所发生的费用
		费用可能表现为资产的减少或负债的增加,或两者兼而有之	期间费用,包括管理费用、财务费用和销售费用
		费用终能引起所有者权益的减少但不包括向所有者分配利润,它属于利润分配的范畴	
利 润	利润是指企业在一定会计期间的经营成果	企业利润集中反映在生产经营活动各方面的业绩,表明企业盈亏的情况,是企业最终的财务成果,也是衡量企业生产经营管理的重要综合指标	营业利润是主营业务收入减去主营业务成本和营业税金及附加,加上其他业务利润,减去期间费用后的余额
			利润总额是指营业利润加上投资收益、其他业务收入、营业外收入减去营业外支出后的金额
			净利润是指利润总额减去所得税后的金额
收 入	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	收入是从企业的日常活动中产生,而不是从偶发的交易或事项中产生。有些交易或事项虽然也能为企业带来经济利益,但由于不属于企业的日常活动,所以,其流入的经济利益不属于收入,如工业企业出售固定资产的净收益	主营业务收入,包括企业销售产品,提供劳务及让渡资产使用权等主要经营业务活动而取得的收入
		收入能增加资产或减少负债或两者兼而有之,因此,根据“资产-负债=所有者权益”的公式,企业取得收入还会增加所有者权益。但所有者权益的增加也可能由接受资本等原因造成	

续表

要素	定 义	特 征	分 类
收 入		收入会导致经济利益的流入，例如，企业销售商品，有可能收到现金或者在未来有权收到现金，才表明该交易符合收入的定义。但是在实务中，经济利益的流入有时是所有者投入资本的增加所导致的，所有者投入资本的增加不应当确认为收入，应当将其直接确认为所有者权益	其他业务收入，包括企业除主营业务收入以外的其他销售业务或其他附带经营业务的收入，如周转材料和固定资产出租等收入

三、会计等式

会计等式如表 1-3 所示。

表 1-3

会计等式

项 目	具 体 内 容
会计恒等式	资产 = 负债 + 所有者权益
利润等式	利润 = 收入 - 费用
会计要素等式	资产 = 负债 + 所有者权益 + (收入 - 费用)
会计恒等原理	资金运动的每一个过程都必然涉及相应的会计要素,从而使全部资金运动所涉及的会计要素之间存在一定的相互联系。资产是企业的资源,对企业资产求偿权来自债主权益(即负债)和所有者权益 没有无资产的权益,也没有无权益的资产。从数量上看,有一定数额的资产,必定有一定数额的权益,反之亦然,资产与权益之间在数量上存在必然相等的关系
会计恒等关系	资产增加,负债和所有者权益也增加,会计等式保持平衡;资产减少,负债和所有者权益也同时减少,会计等式仍然保持平衡 经济业务发生引起会计等式的左方内的各项目之间发生增减变化,增减额度相等,即资产类项目一个增加,一个减少,会计等式也会保持平衡 负债类内部项目之间、权益类内部项目之间或者负债类项目与权益类项目之间此增彼减,会计等式也会保持平衡