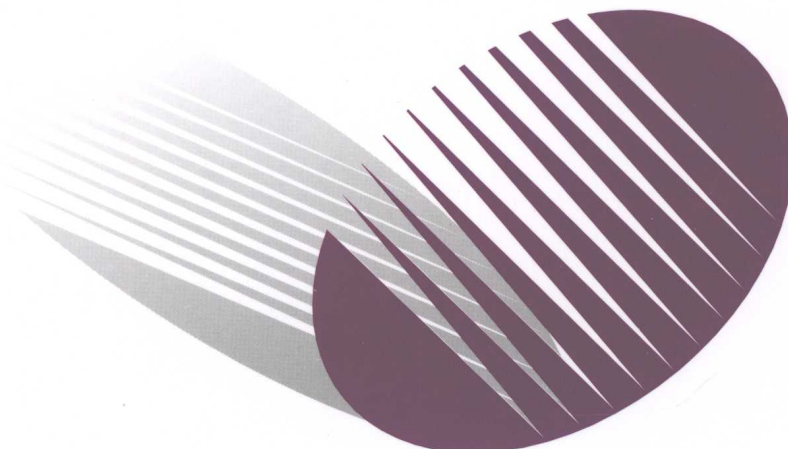


21世纪高职高专精品教材·房地产类

物业管理企业会计

WUYE GUANLI QIYE KUAJJI

黄东晶 主编



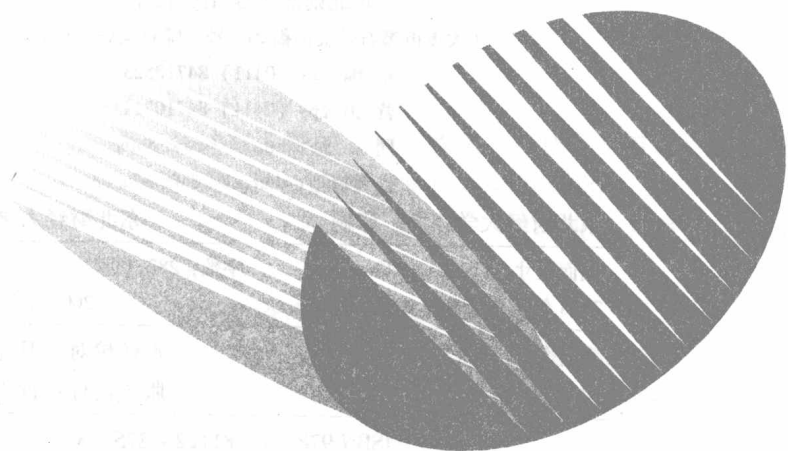
FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

21世纪高职高专精品教材·房地产类

物业管理企业会计

WUYE GUANLI QIYE KUAJJI

黄东晶 主编



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大连

© 黄东晶 2008

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理企业会计 / 黄东晶主编. —大连: 东北财经大学出版社,
2008.3

(21 世纪高职高专精品教材·房地产类)

ISBN 978 - 7 - 81122 - 275 - 3

I. 物… II. 黄… III. 物业管理 - 会计 - 高等学校: 技术学校
- 教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 020164 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 84710523

营销部: (0411) 84710711

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

东北财经大学印刷厂印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm × 240mm

字数: 282 千字

印张: 13 3/4

2008 年 3 月第 1 版

2008 年 3 月第 1 次印刷

责任编辑: 张旭凤 郝树芹

责任校对: 尹秀英 刘咏宁

封面设计: 张智波

版式设计: 钟福建

ISBN 978 - 7 - 81122 - 275 - 3

定价: 22.00 元

前 言

物业管理是集管理、经营与服务为一体的新兴行业，被誉为 21 世纪的朝阳产业。物业管理企业的迅猛发展对物业管理企业的会计理论、会计实践和会计从业人员的素质都提出了新的要求。2006 年出台的《企业会计准则》对会计理论与核算方法进行了重大调整。因此，物业管理企业会计的核算方法在一定程度上也发生了相应的变化，为了适应这一变化，我们通过深入调研、讨论，精心编写了此书，以满足现代物业管理企业的发展以及专业教学的需要。

本书以《企业会计准则》、《企业会计制度》以及现行相关的物业管理法律、法规为依据，并结合国内物业管理企业经营管理的实际编写。本书的特点主要体现在：（1）内容新颖。本书在编写内容上与现行的法律、法规保持一致，融入了最新的会计理论与核算方法。（2）注重实用。本书紧扣现代高职高专教育的培养目标，全面、系统地介绍了物业管理企业的会计理论，以够用为度，简明精炼，注重物业管理企业会计处理和实际操作，针对性强。（3）重点突出。本书对物业管理企业的核算方法进行了重点阐述，循序渐进，深入浅出，通俗易懂，方便自学。每章均配有学习目标、本章小结、思考题和基本训练，便于学生学习。本书既可以作为高等学校物业管理、房地产经营与管理、工程管理等专业学生的教材，也可以作为物业管理企业会计工作人员和经营管理人员的专业参考用书。

本书共分为 12 章。第 1 章系统地介绍了物业管理企业会计的概念、特点、对象以及物业管理企业会计核算的基本假设、会计信息质量要求与会计计量等；第 2 章主要介绍了物业管理企业会计的核算基础；第 3 章至第 11 章主要介绍了物业管理企业会计要素的核算；第 12 章介绍了物业管理企业会计报表的编制。本书由黄东晶担任主编，刘慧娟、苑文担任副主编。具体的编写分工是：黄东晶编写第 1、2、12 章；刘慧娟编写第 4、5、6 章；苑文编写第 7、9 章；徐艳琳编写第 3 章；王晓凉编写第 8 章；高红华编写第 10 章；谷春梅编写第 11 章。全书由黄东晶进行总撰并定稿，由中国建设银行黑龙江分行总审计师周滨担任主审。

本书在编写过程中，吸收了现代物业管理企业会计理论以及有关专家、学者的最新研究成果，参考了相关论著、文献和教材，并得到了许多物业公司的帮助，在此一并表示衷心的感谢。

由于物业管理企业会计是一门还不完全成熟的行业会计，许多理论和方法有待

2 物业管理企业会计

于在实践中进一步探索，加之编者水平有限，编写时间仓促，书中不可避免地存在疏漏和错误，恳请广大读者批评指正。

编 者
2008 年 1 月

目 录

第1章 物业管理企业会计概论	⇒1
学习目标	/1
1.1 物业与物业管理	/1
1.2 物业管理企业会计概述	/3
1.3 会计基本假设	/5
1.4 会计信息质量要求与会计计量	/7
1.5 会计核算方法	/11
1.6 会计工作组织	/13
本章小结	/15
思考题	/15
基本训练	/15
第2章 物业管理企业会计核算基础	⇒17
学习目标	/17
2.1 会计要素及其确认	/17
2.2 会计科目与会计账户	/24
2.3 复式记账法与借贷记账法	/28
2.4 会计凭证	/31
2.5 会计账簿	/36
2.6 账务处理程序	/43
2.7 会计电算化	/46
本章小结	/47
思考题	/48
基本训练	/48
第3章 物业管理企业的货币资金	⇒50
学习目标	/50
3.1 库存现金的核算	/50
3.2 银行存款的核算	/53
3.3 其他货币资金的核算	/56

2 物业管理企业会计

本章小结 /58

思考题 /58

基本训练 /58

第4章 物业管理企业的应收及预付款项 ⇨61

学习目标 /61

4.1 应收票据的核算 /61

4.2 应收账款及预付账款的核算 /65

4.3 其他应收款的核算 /68

4.4 应收款项减值的核算 /69

本章小结 /71

思考题 /71

基本训练 /71

第5章 物业管理企业的存货 ⇨74

学习目标 /74

5.1 存货概述 /74

5.2 材料的核算 /77

5.3 包装物和低值易耗品的核算 /82

5.4 库存商品的核算 /84

5.5 存货清查的核算 /85

5.6 存货的期末计量 /87

本章小结 /90

思考题 /90

基本训练 /90

第6章 物业管理企业的对外投资 ⇨93

学习目标 /93

6.1 交易性金融资产的核算 /93

6.2 持有至到期投资的核算 /96

6.3 长期股权投资的核算 /99

本章小结 /107

思考题 /108

基本训练 /108

第7章 物业管理企业的固定资产、无形资产和其他资产 ⇨111

学习目标 /111

7.1 固定资产的确认和初始计量 /111

7.2 固定资产的后续计量 /115

7.3 固定资产处置的核算 /119

7.4 固定资产减值的核算 /122

7.5 无形资产及其他资产的核算	/123
本章小结	/128
思考题	/128
基本训练	/128
第8章 物业管理企业的负债	⇨131
学习目标	/131
8.1 流动负债的核算	/131
8.2 非流动负债的核算	/141
本章小结	/148
思考题	/149
基本训练	/149
第9章 物业管理企业的所有者权益	⇨151
学习目标	/151
9.1 所有者权益概述	/151
9.2 实收资本的核算	/152
9.3 资本公积的核算	/154
9.4 留存收益的核算	/155
本章小结	/158
思考题	/159
基本训练	/159
第10章 物业管理企业的收入及费用	⇨161
学习目标	/161
10.1 营业收入的核算	/161
10.2 营业成本的核算	/166
10.3 期间费用的核算	/171
10.4 营业税金及附加的核算	/174
本章小结	/175
思考题	/176
基本训练	/176
第11章 物业管理企业的利润及利润分配	⇨178
学习目标	/178
11.1 利润的核算	/178
11.2 所得税费用的核算	/182
11.3 利润分配的核算	/183
本章小结	/185
思考题	/186
基本训练	/186

4 物业管理企业会计

第12章 物业管理企业的财务会计报告 ⇨188

学习目标 /188

12.1 财务会计报告概述 /188

12.2 资产负债表 /191

12.3 利润表 /200

12.4 现金流量表 /202

12.5 所有者权益变动表 /206

本章小结 /210

思考题 /210

基本训练 /210

参考文献 ⇨212

第 1 章

物业管理企业会计概论

[学习目标]

通过本章的学习,学生应该准确理解物业管理企业会计的基本概念、特点、对象和职能,掌握会计核算基本假设、会计信息质量要求、会计计量属性和会计核算方法的基本理论及主要内容,并且应熟悉物业管理企业会计工作组织及相关的会计制度。

● 1.1 物业与物业管理

1.1.1 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 and 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。

1.1.2 物业管理

1) 物业管理的含义

物业管理是指业主通过选聘物业管理企业,由业主和物业管理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) 物业管理企业由业主选聘;
- (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。

2) 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。

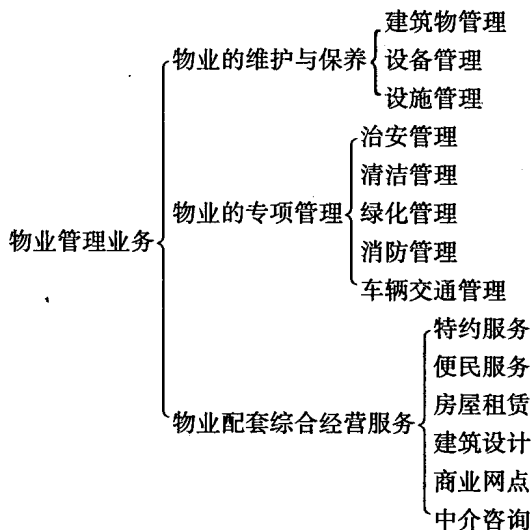


图 1—1 物业管理业务的内容分类

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,物业管理企业必须做好这两项工作。物业的综合经营服务则是物业管理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。

3) 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,包括物业管理企业的各项经营、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。

1.1.3 物业管理企业

物业管理企业是指依法设立,具有独立法人资格,从事物业管理服务活动的公司。物业管理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,因而物业管理企业也就属于服务性企业。物业管理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。物业管理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,物业管理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管理公司,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,物业管理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。

● 1.2 物业管理企业会计概述

1.2.1 物业管理企业会计的概念

会计是随着社会生产和社会分工的不断发展,逐渐从生产职能中分离出来,而成为一种独立的管理职能的。会计最初表现为人类对经济活动的计量与记录行为。从原始的“结绳记事”、“垒石记数”到甲骨文上出现的收付行为的记录,都可以看作是会计的萌芽。会计是以货币为主要计量单位,核算和监督一个单位经济活动的一种经济管理工作。

在我国,物业管理企业会计是伴随着我国物业管理企业的发展而逐渐形成的一种部门专业会计。没有物业管理企业,就没有物业管理企业会计。按学科内容划分,物业管理企业会计是适应物业管理企业的发展和管理需要而产生的一门专业财务会计。它是以货币作为主要计量单位,采用专门的方法和程序,对物业管理企业的维修、服务、管理和其他业务活动的全过程进行全面、连续、系统地核算和监

督的一种综合性的管理活动,是物业管理企业经营管理的重要组成部分。

伴随着物业管理行业的迅猛发展,物业管理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) 物业管理企业会计具有房地产开发企业会计的特点

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开发企业之间就有着密切的联系,因此,物业管理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。但物业管理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。目前,物业管理企业会计核算的依据主要是《房地产开发企业会计制度》。

2) 物业管理企业会计核算内容相对繁杂

物业管理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。物业管理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,这就必然造成物业管理企业会计核算内容的相对繁杂。

3) 物业管理企业会计核算方法相对简单

物业管理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,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,由于物业管理企业的经营过程既不涉及产品生产活动,也与销售活动无关,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) 物业管理企业会计侧重于物业管理资金来源和运用

物业管理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。

1.2.2 物业管理企业会计的对象

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

物业管理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。物业管理企业拥有的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

物业管理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,这是物业管理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,就是物业管理企业运用资金取得的增值额,称为利润。此外,物业管理企业在经营、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,也就是物业管理企业会计核算和监督的内容,即物业管理企业会计的对象。

1.2.3 物业管理企业会计的职能

所谓的会计职能,就是指会计在经济管理过程中所具有的功能。

物业管理企业会计具有核算和监督两大基本职能。

1) 核算职能

会计核算贯穿于经济活动的全过程,是会计最基本的职能,也称为反映职能。核算职能是指通过确认、计量、报告,从数量上反映物业管理企业已经发生或完成的经济活动,为物业管理企业提供经济信息的功能。在对物业管理企业发生的各项业务的核算过程中,主要采用货币计量。同时,物业管理企业会计核算还应具有完整性、连续性和系统性。

2) 监督职能

会计监督职能也称为控制职能,是指对物业管理企业特定主体的经济活动和相关会计核算的合法性、合理性进行审查,即以一定的标准和要求,利用会计所提供的信息对相关单位的经济活动进行有效的指导、控制和调节,以达到预期的目的。

上述两项会计的基本职能是相辅相成、辩证统一的关系。会计核算是会计监督的基础,没有核算所提供的信息,监督就失去了依据;会计监督又是会计核算质量的保障,只有核算,没有监督,就难以保证核算所提供信息的真实性和可靠性。

● 1.3 会计基本假设

会计核算的基本假设又称为会计基本前提或会计假定,会计基本假设是企业会计确认、计量和报告的前提,是对会计核算所处时间、空间环境等所作的合理设定,它既是组织会计工作的基本依据,也是制定会计准则和会计制度的指导思想。

会计基本假设包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量。

1.3.1 会计主体

会计主体,是指企业会计确认、计量和报告的空间范围。

在会计主体假设下,企业应当对其本身发生的交易或者事项进行会计确认、计量和报告,反映企业本身所从事的各项生产经营活动。明确界定会计主体是开展会计确认、计量和报告工作的重要前提。

首先,明确会计主体,才能划定会计所要处理的各项交易或事项的范围。在会计工作中,只有那些影响企业本身经济利益的各项交易或事项才能加以确认、计量和报告。会计核算中涉及的资产、负债的确认,收入的实现,费用的发生等,都是针对特定会计主体而言的。

其次,明确会计主体,才能将会计主体的交易或者事项与会计主体所有者的交易或者事项以及其他会计主体的交易或者事项区分开来。

会计主体不同于法律主体。一般来说,法律主体必然是会计主体。例如,一个企业作为一个法律主体,应当建立财务会计系统,独立反映其财务状况、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,企业集团编制合并财务会计报告所依据的便是合并主体而非法律主体。这就是说,一个会计主体内可以出现几个会计主体,几个会计主体也可以合并为一个会计主体。会计核算工作的首要前提是界定清楚会计主体的核算范围。

1.3.2 持续经营

持续经营,是指在可以预见的将来,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。

在持续经营假设下,企业进行会计确认、计量和报告应当以持续经营为前提。明确这一基本假设,就意味着会计主体将按照既定的用途使用资产,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政策和估计方法。

当然,在市场经济环境下,任何企业都存在破产、清算的风险,也就是说,企业不能持续经营的可能性总是存在的。因此,需要企业定期对其持续经营基本前提进行分析和判断。如果可以判断企业不能持续经营,就应当改变会计核算的原则和方法,并在企业财务会计报告中作相应披露。如果一个企业在不能持续经营时还假定企业能够持续经营,并仍按持续经营的基本假设选择会计确认、计量和报告的原则和方法,就不能客观地反映企业的财务状况、经营成果和现金流量,会误导财务会计报告使用者的经济决策。

会计核算应当以企业持续、正常的生产经营活动为前提。持续经营假设是会计核算保持相对稳定、会计信息保持相对准确的基本条件。

1.3.3 会计分期

会计分期,是指将一个企业持续经营的生产经营活动划分为若干个连续的、长短相同的期间。会计分期的目的,在于通过会计期间的划分,将持续经营的生产经营活动划分成连续、相同的期间,据以结算盈亏,按期编报财务会计报告,从而及时地向财务会计报告使用者提供有关企业财务状况、经营成果和现金流量的信息。

在会计分期假设下,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。会计期间分为年度和中期。年度和中期均按公历起讫日期确定。中期是指短于

一个完整的会计年度的报告期间。

根据持续经营假设,一个企业将按当前的规模和状态持续经营下去。要想最终确定企业的生产经营成果,只能等到企业在若干年后歇业时才能核算盈亏。但是,无论是企业的生产经营决策还是投资者、债权人等的决策都需要及时的信息,不能等到歇业时。因此,就必须将企业持续的生产经营活动划分为若干连续的、长短相同的期间,分期确认、计量和报告企业的财务状况、经营成果和现金流量。明确会计分期意义重大,由于会计分期,才产生了当期与以前期间、以后期间的差别,出现了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,进而出现了折旧、摊销等会计处理方法。

1.3.4 货币计量

货币计量,是指会计主体在进行会计确认、计量和报告时以货币计量,反映会计主体的财务状况、经营成果和现金流量。

在会计的确认、计量和报告过程中之所以选择货币为基础进行计量,是由货币本身的属性决定的。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特点。其他计量单位,如重量、长度、容积、台、件等,都只能从一个侧面反映企业的生产经营情况,无法在量上进行汇总和比较,不便于会计计量和经营管理。因此,为全面反映企业的生产经营活动和有关交易、事项,会计确认、计量和报告选择货币作为计量单位。

在有些情况下,统一采用货币计量也存在缺陷。某些影响企业财务状况和经营成果的因素,如企业经营战略、研发能力、市场竞争力等,往往难以用货币来计量,但这些信息对于使用者决策也很重要,因此,企业可以在财务会计报告中补充披露有关非财务信息来弥补上述缺陷。

● 1.4 会计信息质量要求与会计计量

1.4.1 会计信息质量要求

会计信息质量要求是对企业财务会计报告中所提供的会计信息质量的基本要求,是使财务会计报告中所提供会计信息对使用者决策有用所应具备的基本特征,它主要包括可靠性、相关性、可理解性、可比性、实质重于形式、重要性、谨慎性和及时性等。

1) 可靠性

可靠性要求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信息,保证会计信息真实可靠、内容完整。可靠性要求具体又包括如下方面:

(1) 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,不能以虚构的交易或者事项为依据进行会计确认、计量和报告。

(2) 企业应当如实反映其所应反映的交易或者事项,将符合会计要素定义及

其确认条件的资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等如实反映在财务会计报告中,刻画出企业生产经营及财务活动的真实面貌。

(3) 企业应当在符合重要性和成本效益原则的前提下,保证会计信息的完整性,其中包括应当编报的报表及其附注内容等应当保持完整,不能随意遗漏或者减少应予披露的信息,与使用者决策相关的有用信息都应当充分披露。

2) 相关性

相关性要求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。

会计信息是否具有价值,关键是看其与财务会计报告使用者的决策需要是否相关,是否有助于决策或者提高决策水平。相关的会计信息应当能够有助于财务会计报告使用者评价企业过去的决策,证实或者修正过去的有关预测,因而具有反馈价值。相关的会计信息还应当具有预测价值,有助于财务会计报告使用者根据财务会计报告所提供的会计信息预测企业未来的财务状况、经营成果和现金流量。例如,区分收入和利得、费用和损失,区分流动资产和非流动资产、流动负债和非流动负债等,都可以提高会计信息的预测价值,进而提升会计信息的相关性。

3) 可理解性

可理解性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。

企业编制财务会计报告、提供会计信息的目的在于使用,而要使使用者有效地使用会计信息,应当能让其了解会计信息的内涵,看懂会计信息的内容,这就要求财务会计报告所提供的会计信息应当清晰明了,易于理解。只有这样,才能提高会计信息的有用性,实现财务会计报告的目标,满足向财务会计报告使用者提供决策有用信息的要求。但对于某些专业性较强的、复杂的会计信息,应当在财务会计报告中予以披露,企业不能仅仅以该信息会使某些使用者难以理解而将其排除在财务会计报告所应披露的信息之外。

4) 可比性

可比性要求企业提供的会计信息应当具有可比性。可比性要求具体又包括如下方面:

(1) 为了便于财务会计报告使用者了解企业的财务状况、经营成果和现金流量的变化趋势,比较企业在不同时期的财务会计报告信息,从而全面、客观地评价过去、预测未来,会计信息质量的可比性要求同一企业对于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。如果企业确有必要变更会计政策,从而向财务会计报告使用者提供更为有用的信息,有关会计政策变更的情况,应当在财务会计报告附注中予以说明。

(2) 为了便于财务会计报告使用者评价不同企业的财务状况、经营成果和现金流量的水平及其变动情况,有助于财务会计报告使用者作出科学、合理的决策,