

物业企业财务管理

建设部干部学院

物业企业财务管理

二〇〇〇年五月

目 录

第一章 总 论	1
第一节 制定物业管理企业财务规定的必要性	1
第二节 物业管理企业如何执行财务制度	2
第三节 物业管理企业财务管理的基本要求	5
第二章 资金筹集	10
第一节 资本金制度	10
第二节 企业负债	20
第三节 代管基金	25
第三章 流动资产	29
第一节 货币资金	29
第二节 应收及预付款项、待摊费用	34
第三节 存货	38
第四节 低值易耗品的摊销	45
第四章 固定资产	47
第一节 固定资产的管理	47
第二节 固定资产折旧的管理	54
第三节 固定资产的内部控制制度	57
第五章 无形资产、递延资产和其他资产	60
第一节 无形资产的管理	60
第二节 递延资产的管理	65

第三节	其他资产的管理	66
第六章	对外投资	68
第一节	对外投资的概念及分类	68
第二节	对外投资的管理原则	71
第三节	对外投资的计价	72
第四节	债券投资、股权投资和其他投资的管理	73
第五节	对外投资的转让与出售	81
第七章	成本和费用	82
第一节	成本、费用管理的基本要求	82
第二节	营业成本	87
第三节	期间费用	88
第八章	营业收入、利润及利润分配	96
第一节	营业收入的范围	96
第二节	营业收入的确认原则	100
第三节	利润总额的组成内容	101
第四节	利润分配	105
第九章	外币业务	112
第一节	外币业务的基本概念	112
第二节	汇兑损益	114
第十章	企业清算	117
第一节	企业清算的成因	117
第二节	企业清算的分类和程序	119
第三节	清算机构组成及其职权范围	122
第四节	财产的清算及计价	124
第五节	清算损益	127
第六节	债务清偿顺序及剩余财产分配	128
第七节	清算结束	130

附 录

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·····	132
关于印发《北京市物业管理企业财务管理实施细则》 的通知·····	140

第一章 总 论

第一节 制定物业管理企业财务规定的必要性

一、物业管理企业发展迅速,急需制定统一规范的财务管理规定

物业管理是随着我国房地产业的不断发展、社会主义市场经济体制的逐渐完善和适应城市管理体制改革的客观需要,而逐步新兴起来的一种对房产物业实施社会化、专业化管理的活动。物业管理企业通过对房屋建筑物及其附属设施设备实施物业管理,为物业产权人、使用人提供专业化、社会化和特约服务,增强房产物业的自身造血机能,推进城市住房体制改革,减轻财政负担,增加财政收入,将起到积极作用。因此,加强对房屋建筑物及其附属设施设备的物业管理,也日益得到各级政府的高度重视。从1992年邓小平同志南巡讲话之后,物业管理企业得以迅猛发展,从我国经济较发达的沿海城市逐渐向内地城市蔓延发展。据统计,截止目前全国已成立各种经济类型的物业管理企业1万多家,主要集中在我国经济比较发达的沿海城市。物业管理企业的蓬勃发展可谓方兴未艾。物业管理企业的迅猛发展,决定了该行业必须拥有自身统一规范的财务管理规定。

二、目前物业管理企业在执行其他行业财务制度中存在一些问题,也要求该行业必须拥有统一规范的财务管理规定

物业管理企业被人们誉为我国 21 世纪的朝阳产业,前景光明。但由于物业管理企业是近几年来发展起来的新兴行业,没有统一规范的财务制度和会计核算办法,在一定程度上影响了物业管理企业的财务管理水平和经济核算。据调查,物业管理企业在执行财务制度方面存在两种情况:一是不同的物业管理企业执行不同的行业财务制度,有的执行《旅游、饮食服务企业财务制度》,有的执行《施工、房地产开发企业财务制度》,有的执行《工业企业财务制度》等。由于物业管理企业不同于其他企业的经营特点,其管理的对象是房屋建筑物及其附属设施设备,服务的对象是物业产权人、使用人,其他行业的财务制度不能完全适合和满足物业管理企业财务管理的需要。二是同一企业同时按照几种行业财务制度中的某些规定执行,如由于施工、房地产开发企业计提坏帐准备金的比例高于其他行业,部分物业管理企业虽然执行《旅游、饮食服务企业财务制度》和《工业企业财务制度》,但在坏帐准备金计提标准上却执行《施工、房地产开发企业财务制度》中的规定等。上述情况,不利于政府有关部门对企业实施财务管理和监督,不利于保障投资者权益和物业产权人、使用人的合法利益,不利于物业管理企业之间开展绩效评价和公平竞争,也不利于企业加强内部经营管理和企业自身的长远发展。因此,制定统一规范的物业管理企业财务管理规定,规范企业财务行为,促进物业管理企业健康有序发展,已是当务之急。

第二节 物业管理企业如何执行财务制度

一、物业管理企业应严格遵循《企业财务通则》

《企业财务通则》是财务制度体系中最基本的法规。从范围

看,它适用于中华人民共和国境内的所有企业,把全社会企业财务活动均纳入了《企业财务通则》的调节范围。从其法律效力看,它属于行政法规。国务院已授权财政部对《企业财务通则》发布实施,并明确可以根据实际情况进行修改,不再上报国务院审批。从其性质看,它是企业从事财务活动必须遵循的基本原则和规范,也是国家进行财务管理、制定具体财务制度的法规依据。可以说,《企业财务通则》是整个财务制度体系中最高层次的法规,是整个企业财务制度的“统帅”,物业管理企业必须严格遵循《企业财务通则》确定的基本原则和规范。

二、物业管理企业应认真执行《施工、房地产开发企业财务制度》和《物业管理企业财务管理规定》

现行企业财务制度体系由《企业财务通则》、行业财务制度和企业内部财务管理方法三个层次组成。行业的企业财务制度具体包括工业、农业、运输、商品流通、邮电通信、金融保险、旅游、饮食、对外经济合作、施工、房地产、电影、新闻出版共13个。财政部制定颁发的《物业管理企业财务管理规定》明确规定,物业管理企业执行《施工、房地产开发企业财务制度》,并根据物业管理企业的经营特点和管理要求,对物业管理企业的一些特性财务活动做出了具体规定。即:共性财务政策部分,按照《施工、房地产开发企业财务制》执行,特性财务政策部分按照《物业管理企业财务管理规定》执行。另外,物业管理企业在执行财务制度时,应注意以下两方面的问题:

1. 凡属于我国境内的物业管理企业,不论所有制性质如何,也不论组织形式、经营方式如何,都应执行《施工、房地产开发企业财务制度》和《物业管理企业财务管理规定》。

2. 物业管理企业从事主营业务以外的其他多种经营活动,按照兼营业务的性质,执行相应行业的财务制度。

三、物业管理企业应制定内部财务管理办法

为了加强物业管理企业财务管理,建立健全企业内部财务约束机制,物业管理企业还应根据国家统一规定,制定企业内部财务管理办法。企业内部财务管理办法是企业根据《企业财务通则》、分行业企业财务制度的规定,结合

其自身的经营特点和内部管理要求而制定的规范企业内部财务活动的管理办法。内部财务管理办法是现行财务制度体系的有机组成部分,也是企业管理的内部重要制度。由于企业的经营规模、经营方式、组织形式千差万别,在国家制定通则和分行业财务制度的基础上,客观上要求企业按照国家统一规定,结合自身经营特点和管理要求制定具体的内部管理办法,特别是现行财务制度扩大了企业理财自主权,许多财务事项允许企业自主决定,企业必须通过内部管理办法,才能充分落实好国家赋予企业的理财自主权。由于许多财务事项允许企业自主决定,这就要求企业必须通过内部财务管理办法予以具体化。企业只有自己建立一套科学、完整、规范的内部财务管理办法,才能充分落实好理财自主权,形成一套适应社会主义市场经济要求的财务管理体系和自我约束机制。从建立现代企业制度的角度看,建立现代企业制度的核心内容是产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学。产权清晰要求理顺产权关系、实现投资者所有权与企业法人财产权的分离,经营者按照所有者确定的经营方向,有自主决定经营方式和方法,并对所有者负责,确保资产的保值增值;管理科学要求企业建立一套以财务管理为中心的企业管理体系,财务管理是一项综合性职能性管理工作,是企业管理的“牛鼻子”,抓住了企业财务管理这一中心环节,或以带动企业的全面管理,提高经济效益。如果没有一套完整的内部财务管理办法,就无法规范投资者、企业及经营者的关系和行为,也

难以建立起科学的企业管理体系。可见,制定内部财务管理办法,不仅是完善现行财务制度体系、促进企业全面进入市场的需要,也是建立现代企业制度、促进企业转机建制的客观要求。

第三节 物业管理企业财务管理的基本要求

一、接受主管财政机关的管理监督

按照现行的企业财务管理制度体系,物业管理企业分为中央企业和地方企业,主管财政机关仍应按照企业隶属关系确定,即中央企业主管财政机关为财政部,地方企业的主管财政机关为各级地方主管财政部门。对既有中央投资、也有地方投资的新建联营企业,其主管财政机关由企业投资各方协商并征得财政部门同意后确定。主管财政机关对企业的财务管理监督,《企业财务通则》和分行业的企业财务制度均有明确规定。例如,《施工、房地产开发企业财务制度》在总则中第四条规定,企业要接受主管财政机关的检查监督;在附则中第九十四条规定,企业制定的企业内部财务管理办法要报主管财政机关备案;第四章第三十二条规定,企业可以按国家统一规定,有权选择具体的折旧方法和折旧年限,在开始实行年度前报主管财政机关备案;同时在第三十三条还规定,企业折旧方法和折旧年限一经确定,不得随意变更,需要变更的,须在变更年度以前,由企业提出申请,报主管财政机关批准;第七章第五十五条也规定,差旅费标准由企业参照当地政府规定的标准,结合企业的具体情况自行确定,并报主管财政机关备案,等等。物业管理企业必须按照上述规定,自觉接受主管财政机关的管理监督。

二、向主管财政机关提交有关文件的复制件

1993年的企业财务制度改革,统一了各类企业财务制度,

这从客观上要求把所有的企业财务活动均纳入财政部门的管理范围。如果企业设立、变更等基本情况财政部门都不了解,就很难实施企业财务管理。为此,《施工、房地产开发企业财务制度》明确规定,企业应当在办理工商登记之日起30日内,向主管财政机关提交企业批准证书、营业执照、合同、章程等文件的复制件。企业发生迁移、合并、分立以及其他变更登记等主要事项,应当在办理变更登记之日起30日内,向主管财政机关提交变更文件的复制件。物业管理企业应当按规定向主管财政机关提交有关文件的复制件。

三、企业财务管理的基本原则、任务和方法

《施工、房地产开发企业财务制度》和《物业管理企业财务管理规定》,根据《企业财务通则》明确了企业财务管理的基本原则、任务和方法。主要包括以下内容:

1. 企业应当根据经营特点合理组织财务活动。企业财务管理的内容应从属于企业经营任务,但财务管理又不同于其他方面的管理,有其自身的特点,它主要利用价值形式来组织财务活动,为实现企业的经营任务服务。

2. 企业财务管理要依法合理筹集资金,并有效使用资金。合理筹集资金、有效使用资金是企业财务管理的一项重要内容,既要做到广泛组织和筹集资金来源,满足企业经营的需要,又要降低筹资成本,并有效使用资金,提高资金使用效益。

3. 建立健全企业内部管理制度,完善经济核算,尽可能地降低消耗、增加盈利。企业财务管理的最终目标是提高企业经济效益,因此它必须通过价值形式的管理,力求以尽可能少的消耗取得尽可能多的经营成果。

4. 正确计算和反映企业经营成果,依法缴纳税收。企业经营成果最终要通过价值形式核算和反映出来,企业财务核算必

须真实、准确,同时对企业实现的收入必须合理分配,依法缴纳国家各项税收。

5. 严格执行国家规定的各项财务开支范围和标准,加强财务监督检查。目前我国企业所得税纳税扣除项目基本是以企业财务规定的开支范围和标准为依据的,企业必须遵循有关财务政策、法规和规定,自觉维护财经纪律,接受财政机关的检查和监督。

6. 企业财务管理必须做好各项财务预算、控制、核算、分析和考核等工作。也就是说要充分利用计划和预测、核算和控制、分析和考核等方法,做好财务管理工作,充分发挥财务管理的职能作用,提高企业经济效益。

四、企业财务管理的基础工作

企业财务管理的基础工作主要包括原始记录管理、定额管理、计量验收、清查盘点、内部计划价格、财务预算、财务分析、内部稽核等方面。加强基础工作,逐步实现财务管理工作的规范化、科学化,是改善企业经营管理,提高企业经济效益的有效途径。

1. 原始记录贯穿于企业经营的全过程,企业服务的好坏、时间的长短、存货的消耗、收发、领退、转移以及各项财产物资的毁损等各环节都离不开原始记录工作。加强对原始记录的管理,一是要统一规范各种原始记录的格式、内容和填制方法;二是要明确签署、传递、汇集、反馈、保管原始记录的要求;三是建立各环节的责任制,确保原始记录的真实、完整、正确、清晰、及时,健全财务核算资料。

2. 定额管理制度主要包括劳动定额、物资定额、费用定额、人员定额、工时定额以及预算标准等管理制度。企业要依靠管理人员、技术人员和工人,根据企业定额执行情况和已经达到的

水平,制定各项先进合理的定额,有条件的企业,应尽可能采用国家颁布的行业标准和国际先进水平。企业应根据定额管理要求,明确各项定额的执行、考核等具体办法,并建立各项定额的定期修订制度。

3. 计量验收制度主要包括明确各项计量检测手段的配置及管理、校正维修等要求;严格规定企业物资的购进、入库、领用等各个环节计量验收管理工作;建立验量和验质相结合的计量验收制度。

4. 财产清查是指通过实地盘点和核对来确定各种财产物资、往来款项的实有数,查明实有数与帐面结存数是否一致,借以调整帐簿记录,保证帐实相符的一种方法。做好财产清查工作,对加强财产管理、加速资金周转、提高经济效益,确保会计报表质量,具有重要意义。企业应当定期或者不定期对存货和固定资产进行盘点清查。对于盘盈、盘亏、毁损以及报废的存货和固定资产,应当及时查明原因,分别情况处理。财产清查按其范围,分为对所有财产物资进行盘点核对的全面清查和对部分财产物资进行盘点核对的局部清查两种。按其时间,分为定期清查和不定期清查两种。在实际工作中,一般在月末或者季末采用局部清查的方法对流动性较大的材料物资和往来款项进行轮流盘点、局部抽查或核对。在编制年度会计报表前,或企业单位发生“关、停、并、转”时,必须对全部财产物资和往来款项进行盘点和核对。在清查过程中,对不同的清查对象,应采用不同的清查方法。对于固定资产、材料物资,一般采用实地盘点法、技术测算法进行盘点;对于液体材料、化学试剂等材料,应通过技术鉴定、化验等方法确定其质量;对于现金,必须通过实地盘点确定其实存数额,并与现金日记帐内的帐面余额核对相符,不得以借条、收据等白条顶替库存现金;对于银行存款,应根据银行对

帐单与银行存款日记帐逐笔核对,如有未达款项,应编制“银行存款余额调节表”调节相符,对于往来款项,可以通过寄发对帐单(外地)或派专人(本地)的方式与对方核对。财产清查工作结束以后,应编制财产清查盘点报告,列出财产物资盈亏数量和金额,查明盈亏原因,根据国家政策和财务会计制度的规定,提出处理意见。财产物资管理制度是指各项财产物资的转移、调出、调入、收发、领退、盘盈、盘亏、毁损、报废的相关手续和管理办法。

5. 财务预算是对企业未来一定时期内经营目标和财务目标所作定量规划,是以货币计量单位来表示预期结果和实施财务控制的一种管理办法。通过财务预算的编制和实施,明确各部门在实现各项经营目标过程中的财务关系,规划、控制企业的经营活动,确保各项经营目标顺利实现。财务预算按时间分类可分为中长期预算、年度预算、季度预算等;按财务管理内容分类可分为现金预算、预计资产负债表等。企业应当建立健全财务预算制度,明确财务预算的编制和调整的方法、程序,并做好财务预算执行情况的检查、考核工作。

第二章 资金筹集

资金筹集是企业创立的先决条件。要成立一个企业,首先要筹集一定数额的资本金用以购置必要的生产经营所需资产,才能开始从事生产经营活动。筹集资金,又是企业资金运动的起点,因此规定企业应如何进行资金筹集活动,是企业财务制度中不可缺少的一项重要内容。《企业财务通则》和《施工、房地产开发企业财务制度》,确定了以资本金制度为核心的资金筹集制度,对企业投资者投入企业的资金规定为资本金,对企业借入的资金规定为负债,并以资本保全与完整原则为基础,对企业资金筹集方式、管理要求和管理办法做出了详细的规定。物业管理企业应按照《企业财务通则》和《施工、房地产开发企业财务制度》的规定建立资本金制度,加强企业的财务管理。

第一节 资本金制度

一、资本金制度的内容

按照《企业财务通则》的规定,资本金是指企业在工商行政部门登记的注册资金。具体地说,资本金是指企业在登记注册时填报的投资者投入企业的资金总额,即企业的实收资本总额。但是,企业登记时的注册资本与企业登记时已经实际收到的资本金数额不一定完全一致。根据这一情况,我国《施工、房地产开发企业财务制度》中规定:资本金可以一次或者分期筹

集。企业一次性筹集的,从营业执照签发之日起六个月内缴足;分期筹集的,最后一期出资应在营业执照签发之日起三年内缴清。其中第一次投资者出资不得低于 15%,并在营业执照签发之日起三个月内缴清。根据上述规定,物业管理企业在登记时的实收资本可以和注册资本不一致。但经过一段时间后,最终企业的实收资本与注册资本必须一致。除了企业的实收资本必须与注册资本相一致外,《施工、房地产开发企业财务制度》还规定:设立企业必须有法定资本金。所谓法定资本金,又叫法定最低资本金,是指国家规定的开办企业必须具备的最低限额的资本金,即企业设立时必须要有最低限额的本钱。企业如果筹集不到最低限额的资本金,就不得批准设立。企业的法定资本金,按企业从事生产经营活动的范围,以及企业的组织形式,在《公司法》中已作了具体规定。

《公司法》规定,企业在注册登记时资本金一般不得低于以下标准:

(一)国内一般企业

生产性公司注册资金不得少于 30 万元;以批发业务为主的商业性公司的注册资金不得少于 50 万元;以零售业为主的商业性公司的注册资金不得少于 30 万元;咨询服务性公司的注册资金不得少于 10 万元;其他企业法人的注册资金不得少于 3 万元。

(二)外商投资企业

外商投资企业投资总额在 300 万美元以下的,注册资本所占比例不得低于 70%;投资总额在 300—1 000 万美元的,不得低于 50%,其中投资总额在 420 万美元以下的,不得低于 210 万美元;投资总额在 1 000—3 000 万美元的,其比例不得低于 40%,其中投资总额在 1 250 万美元以下的,注册资本不得低于

500 万美元;投资总额在 3 000 万美元以上的,不得低于 1/3,其中投资总额在 3 600 万美元以下的,注册资本不得低于 1 200 万美元。

(三)公司制企业

股份有限公司注册资本的最低限额为人民币 1 000 万元;有限责任公司注册资本的最低限额为:以生产经营为主和以商品批发为主的公司 50 万元人民币,商业零售性公司 30 万元人民币,科技开发、咨询、服务性公司 10 万元人民币,其中民族区域自治地区和国务院确定的贫困地区,经批准,注册资本的最低限额可按上述规定限额降低 50%。

二、资本金的分类

按照《企业财务通则》的规定,资本金按照投资主体分为国家资本金、法人资本金、个人资本金以及外商资本金等。资本金的上述分类办法严格地说,不是完全按照投资主体进行划分的,而是在按投资主体划分的基础上,采用了区域划分的办法,把外商投资形成的资本金专作一个类别。这是由于在确定分类办法时,考虑到了我国目前的现状以及股份制企业的现行做法:如我国企业在实际工作中已习惯把内资与外资相区别;股份制企业也把股权划分为国家股、法人股、个人股、外资股等等,因此采用了目前这种分类办法。

(一)国家资本金

国家资本金是指有权代表国家投资的政府部门或者机构以国有资产投入企业形成的资本金。所谓有权代表国家投资的政府部门或机构,有关法律法规将作进一步的规定,但在实际操作当中不论是哪些部门或机构投入的,只要是以国家资金投资的,都应作为国家资本金。

(二)法人资本金