

企业会计实务丛书

主编/郝建国/许 群/张志凤

主审/吕国祥/王俊生

WUYEGUANLIQIYE

KUAIJISHIWU

物业管理企业 会计实务

根据2001年颁布的统一的<<企业会计制度>>
已颁布的企业会计准则和有关会计规章
结合物业管理企业的特点编写

中国物价出版社

馆

物业管理企业会计实务

主编 郝建国 许 群 张志凤

主审 吕国祿 王俊生

中国物价出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理企业会计实务/郝建国, 许群, 张志凤主编. —北京:
中国物价出版社, 2004.1

(企业会计实务丛书)

ISBN 7-80155-638-0

I. 物… II. ①郝… ②许… ③张… III. 物业管理-会计
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 092013 号

书 名: 物业管理企业会计实务

主 编: 郝建国 许 群 张志凤

责任编辑: 胡超平

出版发行: 中国物价出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68012468 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68024335 68033577

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷厂

规 格: 850×1168 毫米 1/32 14.125 印张 360 千字

版 本: 2004 年 1 月第 1 版

印 次: 2004 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-80155-638-0/F·455

定 价: 26.00 元

前 言

物业管理企业是融服务、管理、经营于一体的服务性企业，原来依附于房地产开发企业，随着市场经济的发展，社会分工的细化，才逐步独立成一个新兴行业。近年来，随着物业管理企业的迅猛发展和 2001 年新的《企业会计制度》的实施，物业管理企业的会计核算与规范等方面不断显现出许多新的问题。为此，我们组织了会计理论造诣较深的高校教师、熟悉及从事物业管理企业会计工作的总经理、总会计师等人员，通过深入调研、讨论，精心编写了这本《物业管理企业会计实务》，以满足物业管理企业会计核算和管理以及广大读者系统掌握物业管理企业会计知识的迫切需要。

本书依据新的《企业会计制度》及其具体会计准则等规定，结合物业管理企业经营管理、会计核算的特点，力求做到内容完整、准确，重点突出，实用性强。全书共分十六章，全面、系统地介绍了不同性质的物业管理企业会计核算的方法与技巧，特别对物业管理企业存货、收入、成本费用的管理与核算的方法等内容进行了重点的阐述。为了着重介绍物业管理企业会计处理中实际操作方法，书中特别充实了大量账表、例题等。

本书以新的会计法规、会计制度为依据，以当前物业管理企业会计核算的实际内容为基础，不仅行业特点突出，符合物业管理企业会计管理与会计核算的要求，而且内容由浅到深，循序渐进，适合不同层次会计人员学习使用：既是物业管理企业会计工作人员和经营管理人员必读的一本专业书籍，也是高等院校、高等职业技术学校、中等专业学校会计专业学生以及其他行业会计

人员了解物业管理企业会计的重要参考用书。

本书由郝建国、许群、张志凤担任主编，并拟定编写大纲。各章主要编写人员的分工如下：第一、二章，郝建国撰写；第三、七、八、十一章，崔也光撰写；第四、十二章，黄毅勤、刘晓凤、汪玉梅撰写；第五、十五章，张志凤撰写；第六章，王玉刚撰写；第十章，谷春燕撰写；第十三章，许群撰写；第十六章，王国生撰写。此外，参加本书编写的其他人员还有柴亚军、孙仁雄、刘富春、王丽青、任迺莉、朱章慧、崔家兴等。

本书由北京注册会计师协会秘书长吕国祥老师、中国人民大学王俊生教授担任主审。郝建国、许群对全书进行总纂定稿。

本书在编写过程中得到了有关专家及许多物业管理企业人员的支持与帮助，在此一并表示感谢。

由于物业管理企业会计是一门尚不成熟、不断发展变化的行业会计，许多理论和方法均在探讨中，尤其是作者的大胆创新，难免有不妥之处，加之作者水平有限，书中存在疏漏和错误不可避免，敬请读者批评指正。

作者

2003年9月于北京

目 录

第一章 总 论	(1)
第一节 会计概述	(1)
一、会计的概念	(1)
二、会计的职能	(2)
三、会计的对象	(3)
第二节 会计核算的基本前提和一般原则	(4)
一、会计核算的基本前提	(4)
二、会计核算的一般原则	(6)
第三节 会计要素与会计等式	(9)
一、会计要素	(9)
二、会计等式	(13)
第四节 物业管理企业会计核算的特点	(13)
一、物业管理企业的经营方式	(14)
二、物业管理企业会计核算的特点	(15)
第二章 货币资金	(17)
第一节 货币资金概述	(17)

一、货币资金的性质	(17)
二、货币资金持有动机	(17)
三、货币资金管理目标	(18)
第二节 现金的核算	(19)
一、现金的管理	(19)
二、现金的会计处理	(20)
三、现金日记账	(20)
四、备用金	(20)
五、现金的清查	(21)
第三节 银行存款的核算	(21)
一、银行存款的管理	(21)
二、银行结算方式的种类	(22)
第四节 其他货币资金的核算	(31)
一、其他货币资金的管理	(31)
二、其他货币资金的种类与会计处理	(31)
 第三章 应收款项	 (35)
第一节 应收款项概述	(35)
第二节 应收票据的核算	(36)
一、应收票据的特点及其分类	(36)
二、不带息应收票据	(36)
三、带息应收票据	(37)
四、应收票据贴现	(39)
第三节 应收账款的核算	(40)
一、应收账款的核算内容	(40)
二、应收账款的入账价值	(41)
三、应收账款的会计处理	(42)
四、坏账及坏账损失的核算	(43)

第四节 预付账款和其他应收款的核算	(46)
一、预付账款的核算	(46)
二、其他应收款的核算	(47)
第四章 存 货	(50)
第一节 存货概述	(50)
一、物业管理企业存货的内容及特点	(50)
二、存货初始成本的计量	(52)
三、存货发出的计价	(54)
四、存货的收发凭证	(58)
第二节 主要存货取得与发出的核算	(62)
一、按实际成本计价的材料收发核算	(62)
二、按计划成本计价的材料收发核算	(71)
第三节 低值易耗品取得与发出的核算	(79)
一、低值易耗品的内容及分类	(79)
二、低值易耗品的核算	(80)
第四节 存货清查的核算	(84)
一、存货盘存制度	(84)
二、存货的清查方法	(85)
三、存货清查结果的处理	(87)
第五节 存货的期末计价	(89)
一、存货的期末计价的方法	(89)
二、物业管理企业应披露的存货内容	(92)
第五章 投 资	(93)
第一节 投资概述	(93)
一、投资的概念	(93)
二、投资的分类	(93)

第二节 短期投资的核算	(94)
一、短期投资的概念	(94)
二、短期投资取得时成本的确定	(94)
三、短期投资的现金股利和利息	(95)
四、短期投资的期末计价	(95)
五、短期投资的处置	(97)
第三节 长期股权投资的核算	(99)
一、长期股权投资的概念	(99)
二、长期股权投资初始成本的确定	(99)
三、长期股权投资核算的成本法和权益法 的适用范围	(99)
四、长期股权投资核算的成本法	(100)
五、长期股权投资核算的权益法	(102)
第四节 长期债权投资的核算	(111)
一、长期债权投资的概念	(111)
二、长期债权投资取得时成本的确定	(111)
三、长期债券溢折价的确定	(111)
四、可转换公司债券的核算	(113)
五、长期投资的处置	(113)
六、其他长期债权投资的核算	(113)
第五节 长期投资减值	(114)
一、长期投资减值的判断标准	(114)
二、长期投资减值的账务处理	(115)
 第六章 固定资产	 (116)
第一节 固定资产概述	(116)
一、固定资产的确认	(116)
二、固定资产的分类	(117)

第二节 固定资产取得的核算	(118)
一、固定资产的初始计量	(118)
二、借款费用	(120)
三、固定资产取得的会计处理	(123)
第三节 固定资产处置的核算	(136)
一、出售、报废和毁损的固定资产	(136)
二、投资转出的固定资产	(139)
三、捐赠转出的固定资产	(140)
四、债务重组转出的固定资产	(140)
五、盘亏的固定资产	(142)
六、无偿调出的固定资产	(143)
七、经营性租出的固定资产	(143)
第四节 固定资产折旧	(144)
一、固定资产折旧的概念	(144)
二、影响折旧额的因素	(145)
三、固定资产折旧的范围	(145)
四、固定资产折旧的方法	(146)
五、折旧的账务处理	(149)
第五节 固定资产的后续支出	(151)
一、资本化的后续支出	(151)
二、费用的后续支出	(152)
第六节 固定资产期末计价	(152)
一、固定资产减值	(152)
二、固定资产减值的账务处理	(154)
 第七章 无形资产及其他资产	 (157)
第一节 无形资产的核算	(157)
一、无形资产概述	(157)

二、无形资产的核算内容	(158)
三、无形资产的入账价值	(160)
四、无形资产的会计处理	(162)
五、无形资产的摊销	(165)
六、无形资产的转让	(166)
七、无形资产的期末计价	(167)
第二节 其他资产的核算	(168)
一、长期待摊费用	(168)
二、其他长期资产	(170)
 第八章 负 债	(171)
第一节 负债概述	(171)
第二节 流动负债的核算	(171)
一、短期借款的核算	(172)
二、应付票据的核算	(173)
三、应付和预收款项的核算	(175)
四、应交税金的核算	(177)
五、应付工资和应付福利费的核算	(181)
六、应付股利（应付利润）的核算	(183)
七、预提费用的核算	(184)
八、其他应交款的核算	(185)
九、其他应付款的核算	(185)
十、代管基金的核算	(186)
十一、预计负债的核算	(187)
第三节 长期负债的核算	(188)
一、长期借款的核算	(188)
二、应付债券的核算	(190)
三、长期应付款的核算	(192)

第九章 所有者权益	(193)
第一节 所有者权益概述	(193)
一、所有者权益的内容	(193)
二、所有者权益的基本特点	(193)
第二节 实收资本的核算	(194)
一、实收资本的概念	(194)
二、实收资本的核算	(194)
第三节 资本公积的核算	(197)
一、资本公积概述	(197)
二、资本公积的核算	(199)
第四节 留存收益的核算	(208)
一、留存收益概述	(208)
二、留存收益的核算	(210)
三、弥补亏损的核算	(213)
四、以前年度损益调整	(214)
第十章 收入、成本费用和利润	(216)
第一节 收入概述	(216)
一、收入的概念及构成	(216)
二、物业管理企业营业收入的确认	(216)
第二节 主营业务收入的核算	(217)
一、主营业务收入的核算	(217)
二、其他业务收入的核算	(223)
第三节 成本和费用的核算	(225)
一、营业成本的核算	(225)
二、期间费用的核算	(231)
第四节 其他业务支出的核算	(235)

第五节 主营业务税金及附加的核算	(237)
一、属于管理性质收入的核算	(237)
二、属于代办性质收入的核算	(238)
三、属于多种经营取得收入的核算	(238)
第六节 所得税的核算	(239)
一、税前会计利润与应纳税所得的差异	(239)
二、所得税的会计处理	(242)
第七节 利润与利润分配的核算	(247)
一、利润的构成	(247)
二、利润形成的核算	(250)
三、利润分配的核算	(253)
 第十一章 债务重组	 (258)
第一节 债务重组概述	(258)
一、债务重组的内涵	(258)
二、债务重组的方式	(258)
三、债务重组日	(259)
第二节 以资产清偿债务的债务重组	(260)
一、以低于债务账面价值的现金清偿债务的 会计处理	 (260)
二、以非现金资产抵偿债务的会计处理	(261)
第三节 债务转为资本的债务重组	(262)
第四节 修改其他条件的债务重组	(263)
一、不附或有条件的债务重组	(263)
二、附或有条件的债务重组	(265)
第五节 混合重组方式的债务重组	(266)

第十二章 外币业务	(269)
第一节 外币业务概述	(269)
一、外币业务.....	(269)
二、外币折算汇率.....	(270)
三、外币会计报表的折算.....	(271)
第二节 外币业务会计处理	(272)
一、外币账户的特点.....	(272)
二、外币业务核算的基本程序.....	(273)
三、外币业务的日常核算.....	(274)
四、期末汇兑损益的计算和调整.....	(279)
第三节 外币会计报表折算	(283)
一、资产负债表.....	(283)
二、利润表及利润分配表.....	(283)
 第十三章 财务会计报告	(287)
第一节 财务会计报告概述	(287)
一、年度财务会计报告.....	(287)
二、半年度财务会计报告.....	(288)
三、季度、月度财务会计报告.....	(288)
第二节 资产负债表	(288)
一、资产负债表的结构.....	(288)
二、资产负债表的编制方法.....	(289)
三、资产负债表附表.....	(295)
第三节 利润表	(296)
一、利润表的结构.....	(296)
二、利润表的编制方法.....	(296)
三、利润表的附表.....	(298)
第四节 现金流量表	(304)

一、现金流量表的概念及其结构	(304)
二、现金流量表的编制方法	(304)
第五节 会计报表编制方法的应用	(313)
一、资料	(313)
二、编制会计分录	(317)
三、编制会计报表	(323)
第六节 会计报表附注	(340)
第七节 财务情况说明书	(341)
第八节 中期财务报告	(341)
一、中期财务报告的概念	(341)
二、中期财务报告的内容	(342)
三、中期财务报告的编制和要求	(342)
四、编制中期会计报表附注的内容	(344)
五、在年度会计报表中应披露的内容	(346)
六、企业在编制中期会计报表时应当遵循的确认 与计量原则	(346)
七、中期会计政策变更的处理	(350)
第十四章 关联方关系及交易	(352)
第一节 关联方关系及其披露	(352)
一、关联方关系的概念及其特征	(352)
二、关联方关系的判断	(353)
三、关联方关系披露的原则	(355)
第二节 关联方交易及其披露	(358)
一、关联方交易的概念及其要点	(358)
二、关联方交易的类型	(359)
三、关联方交易的披露原则	(361)

第十五章 会计调整	(366)
第一节 会计政策变更	(366)
一、会计政策的概念和特点.....	(366)
二、会计政策变更的概念.....	(366)
三、会计政策变更的追溯调整法.....	(367)
四、会计政策变更的未来适用法.....	(371)
五、会计政策变更的选择.....	(371)
六、会计政策变更的披露.....	(372)
第二节 会计估计变更	(372)
一、会计估计变更的概念及特点.....	(372)
二、会计估计变更的会计处理.....	(373)
三、会计估计变更的披露.....	(374)
第三节 会计差错更正	(374)
一、会计差错的概念.....	(374)
二、会计差错更正的会计处理.....	(374)
第四节 资产负债表日后事项	(377)
一、资产负债表日后事项的概念.....	(377)
二、调整事项的处理原则及方法.....	(378)
三、非调整事项的处理原则与方法.....	(381)
第五节 或有事项	(382)
一、或有事项概述.....	(382)
二、或有事项的会计处理.....	(383)
 第十六章 合并会计报表	 (388)
第一节 合并会计报表的特点、范围和编制方法	(388)
一、合并会计报表的特点.....	(388)
二、合并会计报表的合并范围.....	(388)
三、合并会计报表的编制程序.....	(390)

第二节 合并资产负债表	(394)
一、集团内部投资事项的抵销	(394)
二、集团内部交易事项的抵销	(399)
三、集团内部债权与债务事项的抵销	(403)
第三节 合并利润表	(406)
一、集团内部投资收益的抵销	(406)
二、集团内部交易收支事项的抵销	(408)
三、集团内部借贷事项的抵销	(414)
第四节 合并利润分配表	(415)
一、子公司利润分配项目与母公司投资 收益项目的抵销	(415)
二、内部应收账款和坏账准备的抵销	(416)
三、上期内部销售形成的存货中未实现内部销售 利润的抵销	(418)
四、上期购入固定资产中未实现内部销售利润 的抵销	(418)
五、内部提取盈余公积的抵销处理	(420)
第五节 合并现金流量表	(423)
第六节 合并会计报表编制方法的应用	(423)
一、集团内部个别会计报表资料	(423)
二、编制合并工作底稿的抵销会计分录	(426)
三、编制合并工作底稿	(429)
四、编制合并会计报表	(433)