

行业会计实务丛书

# 物业管理 企业会计实务

许群 编著

 中国财政经济出版社

现行行业会计实务丛书

# 物业管理企业会计实务

许 群 编著

中国财政经济出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理企业会计实务/许群编著. —北京: 中国财政经济出版社, 2004.3

ISBN 7-5005-7086-4

I. 物… II. 许… III. 物业管理—会计 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 011807 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com.cn>

E-mail: [cfeph@drc.gov.cn](mailto:cfeph@drc.gov.cn)

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 10.125 印张 239 000 字

2004 年 4 月第 1 版 2005 年 7 月北京第 3 次印刷

印数: 4 011—7 010 定价: 24.00 元

ISBN 7-5005-7086-4/F·6202

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

# 前 言

---

随着我国社会主义市场经济的发展和完善,我国会计改革正处于一个新的、快速的发展阶段,《会计法》、具体会计准则和《企业会计制度》不断出台。物业管理企业的迅猛发展对物业管理企业的会计理论、会计实践与会计的规范提出了新的要求。为此,通过深入调研、讨论,精心编写了本书,以满足物业管理企业会计核算和管理的需要。

《物业管理企业会计实务》依据新的《企业会计制度》,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。全书共分十一章,全面、系统、深入浅出地介绍了物业管理企业会计核算的理论与实务,特别对物业管理企业收入、成本费用的会计管理与核算的方法等内容进行了重点的阐述。其中,为了注重介绍物业管理企业会计处理中的操作方法和程序,书中特别充实了账表、例题等。本书是以新的会计法规、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。

《物业管理企业会计实务》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。同时也是高等院校、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

用于了解物业管理企业会计的重要参考用书。

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 许群

2003年12月于北京

# 目 录

---

|                   |        |
|-------------------|--------|
| 第一章 总论            | ( 1 )  |
| 第一节 物业管理企业经营活动特点  | ( 1 )  |
| 第二节 物业管理企业会计内容    | ( 2 )  |
| 第三节 物业管理企业会计核算的原则 | ( 7 )  |
| 第四节 物业管理企业会计规范    | ( 10 ) |
| 第二章 物业管理企业资金来源的核算 | ( 13 ) |
| 第一节 所有者权益的核算      | ( 13 ) |
| 第二节 借入资金的核算       | ( 28 ) |
| 第三章 物业管理企业货币资金的核算 | ( 42 ) |
| 第一节 现金的核算         | ( 42 ) |
| 第二节 银行存款的核算       | ( 44 ) |
| 第三节 其他货币资金的核算     | ( 49 ) |
| 第四章 物业管理企业往来款项的核算 | ( 56 ) |
| 第一节 应收账款的核算       | ( 56 ) |
| 第二节 预付账款的核算       | ( 64 ) |
| 第三节 应付账款的核算       | ( 67 ) |
| 第四节 应付票据的核算       | ( 68 ) |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 第五节 预收账款的核算                 | ( 72 )         |
| 第六节 其他往来款项的核算               | ( 73 )         |
| <b>第五章 物业管理企业存货的核算</b>      | <b>( 77 )</b>  |
| 第一节 存货概述                    | ( 77 )         |
| 第二节 原材料的核算                  | ( 85 )         |
| 第三节 其他存货的核算                 | ( 100 )        |
| 第四节 存货清查的核算                 | ( 110 )        |
| 第五节 存货的期末计价                 | ( 114 )        |
| <b>第六章 物业管理企业对外投资的核算</b>    | <b>( 119 )</b> |
| 第一节 短期投资的核算                 | ( 119 )        |
| 第二节 长期投资的核算                 | ( 125 )        |
| <b>第七章 物业管理企业长期资产的核算</b>    | <b>( 141 )</b> |
| 第一节 固定资产的核算                 | ( 141 )        |
| 第二节 无形资产的核算                 | ( 182 )        |
| 第三节 其他长期资产的核算               | ( 194 )        |
| <b>第八章 物业管理企业收入、成本费用的核算</b> | <b>( 197 )</b> |
| 第一节 收入的核算                   | ( 197 )        |
| 第二节 成本费用的核算                 | ( 207 )        |
| 第三节 主营业务税金及附加的核算            | ( 219 )        |
| <b>第九章 物业管理企业经营成果的核算</b>    | <b>( 223 )</b> |
| 第一节 利润形成的核算                 | ( 223 )        |
| 第二节 利润分配的核算                 | ( 236 )        |

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| 第三节 亏损弥补的核算·····        | (241) |
| 第十章 物业管理企业财务会计报告·····   | (245) |
| 第一节 财务会计报告概述·····       | (245) |
| 第二节 资产负债表·····          | (249) |
| 第三节 利润表和利润分配表·····      | (271) |
| 第四节 现金流量表·····          | (279) |
| 第五节 会计报表附注和财务情况说明书····· | (297) |
| 第十一章 物业管理企业内部会计控制·····  | (300) |
| 第一节 内部会计控制目标与原则·····    | (300) |
| 第二节 内部会计控制的内容·····      | (302) |
| 第三节 内部会计控制的方法·····      | (308) |
| 参考书目·····               | (312) |



## 第一章

# 总 论

## 第一节

### 物业管理企业经营活动特点

“物业”一词源于英文的“property”和“estate”，自 20 世纪 80 年代开始在我国广泛使用。物业是房地产开发企业经投资、开发、建造，再通过市场进入消费领域的房地产终端产品，一般是指已经建成并具有经济价值和使用价值的各类房屋及其与之相配套的设备、公共设施等房地产商品。包括各类房屋，与房屋配套的设备、公用设施、庭院、停车场、小区内的非主干交通道路等。

物业管理是指对已建成并交付使用的各类房屋及与之相配套的设备、设施和场地等公用财产及公共事务实施的市场化、专业化的综合管理活动。例如，对房屋、配套设备等的维护、修缮；为物业产权人、使用人提供公共清洁、保安、绿化等服务。物业管理是随着房地产市场的不断发展和完善，作为房地产开发企业在经营管理领域的延伸从房地产经营管理中分离出来，并迅速发展为专门的管理活动，其实质是一种经营性的服务。

物业管理企业是指接受委托为物业产权人、使用人提供物业管理的企业，属于第三产业的范畴。物业管理企业经营活动的主

要特点是：

1. 综合性。物业管理企业经营活动的综合性体现在服务对象、业务范围和经营性质三个方面。从服务对象看，既包括了商品，即物业，又包括了人，即物业的产权人或使用人；从业务范围看，物业管理企业的经营范围涉及到基建、施工、房地产、餐饮、商业、维修、养护、服务等多个领域；从经营性质看，物业管理企业融管理活动、服务活动和经营活动于一体。

2. 受托性。无论物业管理企业是什么模式，物业管理企业所经营的内容都是接受物业产权人或使用人的委托，对房屋及其附属设施、设备等公用财产及公共事务提供专业化、规范化的服务与管理，对受托物业的其他经济资源按照市场需要进行整体开发和经营。因此，物业管理企业经营的是委托服务业务，是具有中介性质的信托管理。

3. 经营性。物业管理的主要目的是提高房地产商品的经济价值和使用价值。虽然物业管理的宗旨是服务，不生产实物形态的商品；但是，其提供的有偿管理和有偿服务是一种特殊的无形商品。因此，物业管理活动实质是经营性的服务。

## 第二节

### 物业管理企业会计内容

物业管理企业会计是适应物业管理企业的发展和管理的需要产生的一门专业财务会计。它是以货币为主要计量单位，以凭证为依据，采用专门的技术方法和程序，对物业管理企业的经济活动进行全面、综合、连续、系统的核算与监督，并提供会计信息的一种管理活动，是物业管理企业经济管理的重要组

成部分。

### 一、物业管理企业会计的对象

物业管理企业会计的对象，也称物业管理企业的资金运动，即物业管理企业的资金投入、资金运用和资金退出等过程。为了满足会计上分类核算和系统地提供会计信息的需要，物业管理企业会计的对象还需要进一步地进行分类，按照会计要素反映物业管理企业的财务状况和经营成果。因此，物业管理企业会计对象的具体内容可以用资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润六个会计要素来表述。其中，资产、负债、所有者权益是反映物业管理企业在某一时点财务状况的静态要素，也是资产负债表的构成要素；收入、费用、利润是反映物业管理企业在一定期间经营成果形成的动态要素，也是利润表的构成要素。物业管理企业各项会计要素的具体内容如下：

#### （一）物业管理企业的资产

资产是指过去的交易、事项形成并由企业拥有或者控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。它包括各种财产物资、债权和其他权利。资产是物业管理企业从事经营活动的物质基础，表现为物业管理企业经营活动中的各种资金占用形态。

物业管理企业资产的内容及构成，一般按其流动性不同，可以分为流动资产和长期资产。

流动资产是指可以在一年或者超过一年的一个营业周期内变现或者耗用的资产，包括现金、银行存款、短期投资、应收及预付款项、待摊费用、存货等。

长期资产是指持有时间或者耗用超过一年的资产，包括长期投资、固定资产、无形资产及长期待摊费用等。

#### （二）物业管理企业的负债

负债是指过去的交易或事项形成的现时义务，履行该义务预期会导致企业经济利益的流出。负债是物业管理企业筹措资金的重要方式，它反映了其对债权人所承担的经济责任。物业管理企业负债的内容及构成，一般按其流动性不同，可以分为流动负债和长期负债。

流动负债是指将在一年或者超过一年的一个营业周期内偿还的债务，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付工资、应付福利费、应付股利、应交税金、其他暂收应付款项、预提费用和一年内到期的长期借款等。

长期负债是指偿还期在一年或者超过一年的一个营业周期以上的债务，包括长期借款、应付债券、长期应付款等。

### （三）物业管理企业的所有者权益

所有者权益是指所有者在企业资产中享有的经济利益，其金额为资产减去负债后的余额。物业管理企业的所有者权益包括实收资本（或者股本）、资本公积、盈余公积和未分配利润。一般说来，实收资本和资本公积是由企业所有者直接投入的。盈余公积和未分配利润是企业生产经营过程中实现的利润留存在企业所形成的，因而又合称为留存收益。

### （四）物业管理企业的收入

收入是指企业销售商品、提供劳务及让渡资产使用权等日常活动中所形成的经济利益的总流入。物业管理企业的收入是指物业管理企业在物业管理经营业务中取得的各项收入。具体包括主营业务收入、其他业务收入。

### （五）物业管理企业的费用

费用是指企业为销售商品、提供劳务等日常活动所发生的经济利益的流出。物业管理企业的费用是指物业管理企业在物业管理经营业务中为取得各项收入所发生的耗费。按其在经营活动中

的作用不同可以分为计入营业成本的费用和计入当期损益的费用两大类。营业成本包括直接材料、直接人工和制造费用等成本项目；期间费用包括管理费用、财务费用和营业费用三项。

#### （六）物业管理企业的利润

利润是指企业一定期间的经营成果。物业管理企业的利润是物业管理企业在一定会计期间内从事物业管理经营活动的最终财务成果，是一定会计期间收入与费用合理配比的结果。包括营业利润、利润总额和净利润。

### 二、物业管理企业会计核算的科目

会计科目就是对会计对象的具体内容进行分类核算的项目。设置会计科目是会计核算的前提，物业管理企业应当按照财政部统一制定的《企业会计制度》的规定，正确、合理地设置和使用会计科目，并根据设置的会计科目在账簿中开立账户，分类地、连续地记录各项经济业务。物业管理企业需要设置的主要总账科目，如表1-1所示。实际工作中，在不影响会计核算要求和对外提供统一财务会计报告的前提下，物业管理企业还可以根据自己的实际经营活动内容及经营管理的需要，增加、减少或合并某些会计科目。同时，明细账会计科目的设置，除《企业会计制度》已有规定外，企业可以根据需要自行确定。

表 1-1 会 计 科 目 表

| 顺序号 | 编号   | 名 称    | 顺序号 | 编号   | 名 称   |
|-----|------|--------|-----|------|-------|
|     |      | 一、资产类  |     |      | 二、负债类 |
| 1   | 1001 | 现金     | 44  | 2101 | 短期借款  |
| 2   | 1002 | 银行存款   | 45  | 2111 | 应付票据  |
| 3   | 1009 | 其他货币资金 | 46  | 2121 | 应付账款  |
| 4   | 1101 | 短期投资   | 47  | 2131 | 预收账款  |

续表

| 顺序号 | 编号   | 名 称      | 顺序号 | 编号   | 名 称       |
|-----|------|----------|-----|------|-----------|
| 5   | 1102 | 短期投资跌价准备 | 49  | 2151 | 应付工资      |
| 7   | 1121 | 应收股利     | 50  | 2153 | 应付福利费     |
| 8   | 1122 | 应收利息     | 51  | 2161 | 应付股利      |
| 9   | 1131 | 应收账款     | 52  | 2171 | 应交税金      |
| 10  | 1133 | 其他应收款    | 53  | 2176 | 其他应交款     |
| 11  | 1141 | 坏账准备     | 54  | 2181 | 其他应付款     |
| 12  | 1151 | 预付账款     | 55  | 2191 | 预提费用      |
| 13  | 1161 | 应收补贴款    | 58  | 2301 | 长期借款      |
| 14  | 1201 | 物资采购     | 59  | 2311 | 应付债券      |
| 15  | 1211 | 原材料      | 60  | 2321 | 长期应付款     |
| 16  | 1221 | 包装物      | 62  | 2341 | 递延税款      |
| 17  | 1231 | 低值易耗品    |     |      | 三、所有者权益类  |
| 18  | 1232 | 材料成本差异   | 63  | 3101 | 实收资本(股本)  |
| 20  | 1243 | 库存商品     | 65  | 3111 | 资本公积      |
| 22  | 1251 | 委托加工物资   | 66  | 3121 | 盈余公积      |
| 25  | 1281 | 存货跌价准备   | 67  | 3131 | 本年利润      |
| 27  | 1301 | 待摊费用     | 68  | 3141 | 利润分配      |
| 28  | 1401 | 长期股权投资   |     |      | 四、损益类     |
| 29  | 1402 | 长期债权投资   | 72  | 5101 | 主营业务收入    |
| 30  | 1421 | 长期投资减值准备 | 73  | 5102 | 其他业务收入    |
| 32  | 1501 | 固定资产     | 74  | 5201 | 投资收益      |
| 33  | 1502 | 累计折旧     | 76  | 5301 | 营业外收入     |
| 34  | 1505 | 固定资产减值准备 | 77  | 5401 | 主营业务成本    |
| 35  | 1601 | 工程物资     | 78  | 5402 | 主营业务税金及附加 |
| 36  | 1603 | 在建工程     | 79  | 5405 | 其他业务支出    |
| 37  | 1605 | 在建工程减值准备 | 80  | 5501 | 营业费用      |
| 38  | 1701 | 固定资产清理   | 81  | 5502 | 管理费用      |
| 39  | 1801 | 无形资产     | 82  | 5503 | 财务费用      |
| 40  | 1805 | 无形资产减值准备 | 83  | 5601 | 营业外支出     |
| 41  | 1815 | 未确认融资费   | 84  | 5701 | 所得税       |
| 42  | 1901 | 长期待摊费用   | 85  | 5801 | 以前年度损益调整  |
| 43  | 1911 | 待处理财产损益  |     |      |           |

除上述会计科目表所列会计科目外，物业管理企业根据自身经营活动的内容和管理需要，可以增加一些会计科目。如“代管基金”、“采购保管费”、“物料用品”、“劳务成本”等科目。

### 第三节

## 物业管理企业会计核算的原则

会计核算的原则是指进行会计核算必须遵循的基本规则。为了保证会计信息的质量，物业管理企业会计核算必须遵循以下原则：

### 一、客观性原则

客观性原则是指会计核算应当以实际发生的交易或事项为依据，如实反映企业的财务状况、经营成果和现金流量情况。

### 二、可比性原则

可比性原则是指企业的会计核算应当按照规定的会计处理方法进行，企业之间的会计信息应当口径一致、相互可比。

### 三、一贯性原则

一贯性原则是指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、变更的累计影响数，以及累计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。

### 四、相关性原则

相关性原则是指企业提供的会计信息应当能够反映企业的财务

状况、经营成果和现金流量情况，以满足会计信息使用者的需要。

### 五、及时性原则

及时性原则是指企业的会计核算应当及时进行，以保证会计信息的时效性。因此，记账、算账、报账都不得提前或延后。

### 六、明晰性原则

明晰性是指企业的会计核算和编制的财务会计报告应当清晰明了，便于理解和利用。

### 七、权责发生制原则

权责发生制原则是指企业的会计核算应当以权责发生制为基础。凡是当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用，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，也不作为当期的收入和费用。

### 八、配比原则

配比原则是指企业在进行会计核算时，收入与其成本、费用应当相互配比，同一会计期间内的各项收入和与其相关的成本、费用，应当在该会计期间内确认。

### 九、历史成本原则

历史成本原则是指企业的各项财产在取得时应当按照实际成本计量。除法律、行政法规和国家统一的会计制度另有规定外，企业一律不得自行调整其账面价值。但如果企业持有的资产已经发生了减值，其账面价值已经不能反映其未来可收回金额，则应



当按照规定计提相应的减值准备。

### 十、划分收益性支出与资本性支出原则

划分收益性支出与资本性支出原则是指企业的会计核算应当合理划分收益性支出与资本性支出的界限。凡支出的效益仅涉及本会计年度（或一个营业周期）的，应当作为收益性支出；凡支出的效益涉及几个会计年度（或几个营业周期）的，应当作为资本性支出。如果企业在会计核算时不能正确划分收益性支出与资本性支出，将应计入资本性支出的计入收益性支出，就会低估资产和当期收益；反之，就会高估资产和当期收益。

### 十一、谨慎性原则

谨慎性原则是指企业在进行会计核算时，当有多种会计方法选择时，应当遵循谨慎性原则的要求，不得多计资产或收益、少计负债或费用，但也不得计提秘密准备。

### 十二、重要性原则

重要性原则是指企业在会计核算过程中对交易或事项应当区别其重要程度，采用不同的核算方式。对资产、负债、损益等有较大影响，并进而影响财务会计报告使用者据以作出合理判断的重要会计事项，必须按照规定的会计方法和程序进行处理，并在财务会计报告中予以充分、准确地披露；对于次要的会计事项，在不影响会计信息真实性和不至于误导财务会计报告使用者作出正确判断的前提下，可适当简化、合并处理。

### 十三、实质重于形式原则

实质重于形式原则是指企业应当按照交易或事项的经济实质