



新世纪高职高专
物业管理类课程规划教材

物业企业会计

WUYE QIYE KUAIRI

新世纪高职高专教材编审委员会 组编
主 编 周建共 王晓华



大连理工大学出版社
DALIAN UNIVERSITY OF TECHNOLOGY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

物业企业会计/周建共,王晓华主编. —大连:大连理工大学出版社,2009.10
新世纪高职高专物业管理类课程规划教材
ISBN 978-7-5611-4954-6

I. 物… II. ①周… ②王… 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(2009)第 116712 号

大连理工大学出版社出版

地址:大连市软件园路 80 号 邮政编码:116023

发行:0411-84708842 邮购:0411-84703636 传真:0411-84701466

E-mail:dlutp@dlutp.cn URL:<http://www.dlutp.cn>

大连北方博信印刷包装有限公司 大连理工大学出版社发行

幅面尺寸:185mm×260mm 印张:16.25 字数:375 千字
印数:1~3000

2009 年 10 月第 1 版 2009 年 10 月第 1 次印刷

责任编辑:雷春雨

责任校对:田家祥

封面设计:张莹

ISBN 978-7-5611-4954-6

定 价:29.00 元

总 序

我们已经进入了一个新的充满机遇与挑战的时代,我们已经跨入了 21 世纪的门槛。

20 世纪与 21 世纪之交的中国,高等教育体制正经历着一场缓慢而深刻的革命,我们正在对传统的普通高等教育的培养目标与社会发展的现实需要不相适应的现状作历史性的反思与变革的尝试。

20 世纪最后的几年里,高等职业教育的迅速崛起,是影响高等教育体制变革的一件大事。在短短的几年时间里,普通中专教育、普通高专教育全面转轨,以高等职业教育为主导的各种形式的培养应用型人才的教育发展到与普通高等教育等量齐观的地步,其来势之迅猛,发人深省。

无论是正在缓慢变革着的普通高等教育,还是迅速推进着的培养应用型人才的高职教育,都向我们提出了一个同样的严肃问题:中国的高等教育为谁服务,是为教育发展自身,还是为包括教育在内的大千社会?答案肯定而且唯一,那就是教育也置身其中的现实社会。

由此又引发出高等教育的目的问题。既然教育必须服务于社会,它就必须按照不同领域的社会需要来完成自己的教育过程。换言之,教育资源必须按照社会划分的各个专业(行业)领域(岗位群)的需要实施配置,这就是我们长期以来明乎其理而疏于力行的学以致用问题,这就是我们长期以来未能给予足够关注的教育目的问题。

众所周知,整个社会由其发展所需要的不同部门构成,包括公共管理部门如国家机构、基础建设部门如教育研究机构和各种实业部门如工业部门、商业部门,等等。每一个部门又可作更为具体的划分,直至同它所需要的各种专门人才相对应。教育如果不能按照实际需要完成各种专门人才培养的目标,就不能很好地完成社会分工所赋予它的使命,而教育作为社会分工的一种独立存在就应受到质疑(在市场经济条件下尤其如此)。可以断言,按照社会的各种不同需要培养各种直接有用人才,是教育体制变革的终极目的。

随着教育体制变革的进一步深入,高等院校的设置是否会同社会对人才类型的不同需要一一对应,我们姑且不论。但高等教育走应用型人才培养的道路和走研究型(也是一种特殊应用)人才培养的道路,学生们根据自己的偏好各取所需,始终是一个理性运行的社会状态下高等教育正常发展的途径。

高等职业教育的崛起,既是高等教育体制变革的结果,也是高等教育体制变革的一个阶段性表征。它的进一步发展,必将极大地推进中国教育体制变革的进程。作为一种应用型人才培养的教育,它从专科层次起步,进而应用本科教育、应用硕士教育、应用博士教育……当应用型人才培养的渠道贯通之时,也许就是我们迎接中国教育体制变革的成功之日。从这一意义上说,高等职业教育的崛起,正是在为必然会取得最后成功的教育体制变革奠基。

高等职业教育还刚刚开始自己发展道路的探索过程,它要全面达到应用型人才培养的正常理性发展状态,直至可以和现存的(同时也正处在变革分化过程中的)研究型人才培养的教育并驾齐驱,还需要假以时日;还需要政府教育主管部门的大力推进,需要人才需求市场的进一步完善发育,尤其需要高职教学单位及其直接相关部门肯于做长期的坚忍不拔的努力。新世纪高职高专教材编审委员会就是由全国100余所高职高专院校和出版单位组成的旨在以推动高职高专教材建设来推进高等职业教育这一变革过程的联盟共同体。

在宏观层面上,这个联盟始终会以推动高职高专教材的特色建设为己任,始终会从高职高专教学单位实际教学需要出发,以其对高职教育发展的前瞻性的总体把握,以其纵览全国高职高专教材市场需求的广阔视野,以其创新的理念与创新的运作模式,通过不断深化的教材建设过程,总结高职高专教学成果,探索高职高专教材建设规律。

在微观层面上,我们将充分依托众多高职高专院校联盟的互补优势和丰裕的人才资源优势,从每一个专业领域、每一种教材入手,突破传统的片面追求理论体系严整性的意识限制,努力凸现高职教育职业能力培养的本质特征,在不断构建特色教材建设体系的过程中,逐步形成自己的品牌优势。

新世纪高职高专教材编审委员会在推进高职高专教材建设事业的过程中,始终得到了各级教育主管部门以及各相关院校相关部门的热忱支持和积极参与,对此我们谨致深深谢意,也希望一切关注、参与高职教育发展的同道朋友,在共同推动高职教育发展、进而推动高等教育体制变革的进程中,和我们携手并肩,共同担负起这一具有开拓性挑战意义的历史重任。

新世纪高职高专教材编审委员会

2001年8月18日

前言

《物业企业会计》是新世纪高职高专教材编审委员会组编的物业管理类课程规划教材之一。

随着人们生活水平的提高,对居住环境的质量要求也越来越高,物业服务已经成为人们买房、卖房所要考虑的一个重要因素,它对房屋的保值、增值起着非常重要的作用,物业服务行业正在成为我国一个新兴的朝阳产业。特别是《物权法》实施后,物业服务更是成为备受人们关注的行业,而与物业服务活动相伴随的物业企业会计,也逐渐成为物业服务过程中不可忽视的一部分,在某种程度上影响着物业服务的水平。

本教材以物业企业为对象,围绕物业企业的资金运作,突出物业企业会计岗位所需要的基本技能,以《企业会计准则》、《物业管理企业财务管理规定》和《物业管理企业会计核算补充规定(试行)》为依据组织内容,在编写过程中,力求体现以下原则:

1. 严格按照高职高专教育教学特点进行编写,突出技能训练和能力培养;
2. 依据新《企业会计准则》和《物权法》,反映物业企业会计的新理论、新方法;
3. 显现物业企业会计实践的一手资料,突出基于物业企业会计工作过程的系统化课程设计;
4. 本书由基础会计和专业会计两部分组成,具有较强的系统性,最后补充综合实训,用于巩固学生对理论知识的理解,从而进一步加强实际业务操作能力。

本教材可作为物业管理、工程管理、房地产经营管理、酒店管理等专业教材,也可以作为相关从业人员的培训教材。

本教材由大连职业技术学院周建共、王晓华任主编,辽宁工程学院何红、大连交通大学信息工程学院任力任副主编。具体分工如下:第一章、第二章、第三章、第四章、第五章由任力编写,第六章由周建共编写,第七章、第八章、第十二章由王晓华编写,第九章、第十章、第十一章由何红编写。

本教材在编写过程中,得到了许多物业公司的帮助,同时参考了有关专家、学者的论著、文献和教材,吸收了一些最新的研究成果,在此我们表示衷心的感谢。由于我国物业管理发展仅有二十余年,物业企业会计的很多理论和方法尚不成熟,有很多方面还依照房地产企业会计的方法在操作,有待于实践的进一步检验和探索,加上作者水平有限,书中难免有疏漏和错误之处,恳请读者批评指正。

所有意见和建议请发往:gzjckfb@163.com

欢迎访问我们的网站:<http://www.dutpgz.cn>

联系电话:0411-84707492 84706104

编 者

2009年10月

目 录

第一章 物业企业会计概述.....	1
第一节 会计概述.....	1
第二节 物业企业会计核算	12
第二章 物业企业会计核算方法	18
第一节 会计核算基础	18
第二节 复式记账法	22
第三章 物业企业货币资金核算	32
第一节 库存现金核算	32
第二节 银行存款核算	36
第三节 其他货币资金核算	42
第四章 物业企业债权核算	46
第一节 应收账款及预付账款核算	46
第二节 应收票据核算	49
第三节 坏账准备	53
第四节 其他债权核算	56
第五章 物业企业存货核算	59
第一节 存货概述	59
第二节 原材料核算	64
第三节 低值易耗品核算	66
第四节 存货清查核算	69
第六章 物业企业对外投资核算	74
第一节 对外投资概述	74
第二节 交易性金融资产核算	76
第三节 持有至到期投资核算	80
第四节 可供出售金融资产核算	84
第五节 长期股权投资核算	88
第七章 物业企业固定资产、无形资产和其他资产核算.....	94
第一节 固定资产核算	94
第二节 固定资产取得核算	96
第三节 固定资产折旧核算.....	101
第四节 固定资产处置核算.....	107

第五节 固定资产清查核算	109
第六节 无形资产核算	111
第七节 其他资产核算	115
第八章 物业企业负债核算	119
第一节 负债概述	119
第二节 流动负债核算	120
第三节 长期负债核算	134
第四节 专项维修基金	140
第九章 物业企业所有者权益核算	146
第一节 所有者权益概述	146
第二节 实收资本核算	147
第三节 资本公积核算	150
第四节 留存收益核算	152
第十章 物业企业经营业务核算	157
第一节 经营收入核算	157
第二节 经营成本核算	164
第三节 期间费用核算	170
第四节 营业税金及附加核算	175
第五节 物业服务费的测算	176
第十一章 物业企业的利润及利润分配核算	182
第一节 利润形成的核算	182
第二节 所得税费用的核算	185
第三节 利润分配核算	188
第十二章 物业企业会计综合实训	194
实训资料	194
相关知识	198
实训操作流程	239
附 录	249
参考文献	252

第一章 物业企业会计概述

第一节 会计概述

一、会计的产生和发展

生产活动是人类赖以生存和发展的基础,是人类最基本的实践活动。在生产活动中,人们要对劳动成果和劳动耗费进行比较,正是在这种对劳动成果和劳动耗费的比较过程中,产生了原始的计量、计算和记录行为,比如古代的“结绳记事”、“刻竹作书”等,这种原始的计量、计算、记录行为就是会计思想、会计行为的萌芽。

会计在其产生初期只是“生产职能的附带部分”,是人们在从事生产活动的同时附带地对劳动成果和劳动耗费进行简单的计量和记录,但这种计量和记录还不是一项独立的工作,也就是说,会计在萌芽时期只是生产职能的一个组成部分。随着社会生产的发展,为适应生产规模日益扩大以及对劳动成果和劳动耗费的比较的管理要求,会计逐渐从生产职能中分离出来,成为有专门工作人员的独立的职能。由此可见,会计是适应生产活动发展的需要而产生和发展的。

会计的发展经历了一个漫长的发展历程。这一历程可以分为四个阶段:会计的萌芽阶段、古代会计阶段、近代会计阶段、现代会计阶段。

会计是经济管理的重要组成部分,经济越发展,会计越重要,并且会计随着社会经济的发展而发展,会计的内涵及外延都在不断地丰富和完善,因此,我们对会计的认识也应是变化的。对现代会计来说,我们可以作以下界定:会计是以货币作为主要计量单位,以凭证为依据,借助于专门的技术方法,对一定主体的经济活动进行全面、连续、系统的核算与监督,并向有关方面提供会计信息,旨在提高经济效益的一种经济服务管理行为。

二、会计的职能

会计的职能是指会计在经济管理中所具有的功能和作用,即人们在经济管理中用会计干什么。一般认为,会计的基本职能是核算和监督。《中华人民共和国会计法》规定:“会计机构、会计人员依照本法规定进行会计核算,实行会计监督。”

(一)会计核算职能

会计核算职能又称会计反映职能,是指运用货币形式,通过对经济活动进行确认、计量、记录、汇总和报告,将经济活动的内容转换成会计信息的功能。核算是会计最基

本的职能,也是全部会计管理工作的基础。会计核算职能具有以下三个特点:

1. 会计核算以货币作为主要量度

在会计核算过程中,往往要运用货币量度、实物量度和劳动量度,从数量上来反映不同的经济活动的内容。但是在商品经济的条件下,实物量度缺乏综合反映的功能,劳动耗费也无法广泛地利用劳动量度进行计量,而货币是特殊的商品,具有价值尺度的功能,能综合反映经济活动的过程和结果。因此,会计核算是以货币作为主要量度,而实物量度和劳动量度仅能作为辅助量度。

2. 会计核算以真实、合法的原始凭证为依据

企业发生经济业务后,必须填制或取得原始凭证,会计核算时必须按照国家《企业会计准则》的规定,对原始凭证进行审核,只有真实、合法的原始凭证才能进行会计核算,从而反映真实可靠的会计信息。

3. 会计核算具有连续性、系统性和完整性

会计核算的连续性是指对各种经济业务应按其发生的时间先后顺序,依次连续地进行记录,不能中断;会计核算的系统性是指对各项经济业务既要进行相互联系的记录,又要进行科学的分类,以提供各种管理所需的会计信息;会计核算的完整性是指对所有的经济业务都必须进行计量、记录,不能有所遗漏。只有连续、系统、完整地进行会计核算,才能系统、全面地反映各单位的经济活动情况。

(二) 会计监督职能

会计监督职能又称会计控制职能,主要是指对各单位经济活动全过程的合法化、合理性、有效性进行监督。特点如下:

1. 监督经济活动的合法性

会计要监督经济活动是否符合国家的财经政策和财经纪律;监督会计核算是否符合《会计法》和国家统一的会计制度的规定;监督会计核算反映的会计信息是否真实、完整。监督经济活动的合法性具有强制性、严肃性和权威性,它监督人们遵守国家制定的法令和政策。

2. 监督经济活动的合理性

会计要监督经济活动是否按照事先确定的财务目标和编制的各项定额、预算运行,及时反馈脱离预算的偏差,并及时采取措施予以调整。监督经济活动的合理性,必须要预先制定先进的、切实可行的定额、预算作为监督控制的标准,要有能及时、准确地反馈会计信息的方法和手段,还要有灵活地调节脱离定额、预算偏差的机制。

3. 会计监督包括单位内部会计监督、国家监督和社会监督

为了保证各单位经济活动的合法性,各单位除对经济活动全过程进行内部会计监督外,还要接受国家监督和社会监督,即接受国家财政、税务、上级主管部门等的监督 and 注册会计师的监督。

三、会计要素与等式

(一) 资产

资产是指企业过去的交易或事项形成的、由企业所拥有或控制的、预期会给企业带来

经济利益的资源。具体说来,资产具有以下特征:

1. 资产是由过去交易或事项所产生的

也就是说,资产必须是现实的资产,而不能是预期的资产,是由过去已经发生的交易或事项所产生的结果。至于未来交易或事项以及未发生的交易和事项可能产生的结果,则不属于现在的资产,不得作为资产确认。

2. 资产是企业拥有或者控制的

一般来说,一项财产要作为企业的资产予以确认,对于企业来说要拥有其所有权,对于一些特殊方式形成的资产,企业虽然对其不拥有所有权,但能实际控制的,也应将其作为企业的资产予以确认,如融资租入固定资产。

3. 资产能够给企业带来预期经济利益

即资产是可望给企业带来现金流人的经济资源。资产必须具有交换价值和使用价值,没有交换价值和使用价值的物品,不能给企业带来未来效益,则不作为资产确认。

企业资产按其流动性质可以分为流动资产和非流动资产两类。流动资产是指可以在一年内或者超过一年的一个营业周期内变现、出售或者耗用,或主要为交易目的而持有的资产,包括货币资金、交易性金融资产、应收及预付款项和存货等。

非流动资产是指流动资产以外的资产。如果资产预计不能在一个正常营业周期中变现、出售或耗用,或者持有资产的主要目的不是为了交易,这些资产都应当归类为非流动资产,如可供出售金融资产持有至到期投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、开发支出、递延所得税资产等。

(二) 负债

负债是指企业过去的交易或事项形成的、预期会导致经济利益流出企业的现时义务。负债具有如下特征:

1. 负债是由过去的交易或事项所形成的

也就是说,“过去发生”原则在负债的定义中也占有举足轻重的地位。这也是传统会计的一个显著特点。尽管现有的一些现象,特别是衍生金融工具的出现,对“过去发生”原则提出了挑战,但这一原则仍然在实务中得到了普遍接受。

2. 负债是企业的现时义务

这是指负债在将来必须以债权人所能接受的经济资源来加以清偿,这是负债的实质所在。也就是说,负债的实质是将来应该以牺牲资产为代价的一种受法律保护的责任。也许企业可以通过承诺新的负债或通过将负债转为所有者权益等方式来清偿一项现有负债,但这并不与负债的实质特征相背离。在前一种方式下,仅仅是负债的偿付时间被延迟了,最终,企业仍然需要以债权人所能接受的经济资源来清偿债务。在后一种方式下,则相当于企业用增加所有者权益而获得的资产偿还了现有负债。

3. 负债会导致经济利益流出

负债与其形成现时义务有关的经济利益很可能流出企业,而且在未来流出企业的经济利益的金额能够可靠地计量。

全部负债按其流动性质可以分为流动负债和非流动负债两大类。流动负债是指偿还期在一年内或超过一年的一个营业周期内的债务,包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利润等;非流动负债是指偿还期在一年以上或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) 所有者权益

所有者权益是指在企业资产扣除负债后由所有者享有的剩余权益。

所有者权益与负债有着本质的不同。负债是对内和对外所承担的经济责任,企业负有信用的义务,而所有者权益在一般情况下不需要企业将其归还给投资者;使用负债所形成的资金还需要支付报酬,如借款利息支出等,而使用所有者权益所形成的资金则不需要支付费用;在全面清算时,负债拥有优先清偿权,而所有者权益只有在清偿所有的负债后,才返还给投资者;财产所有者可以参与企业经营决策及利润的分配,而债权人则不能。

所有者权益包括以下三项来源:

1. 所有者投入的资本

所有者投入的资本是指所有者实际投入企业经营活动的各种财产物资。如实收资本、资本公积中的资本溢价等。

2. 直接计入所有者权益的利得和损失

直接计入所有者权益的利得和损失是指不应计入当期损益、会导致所有者权益发生增减变动的、与所有者投入资本或者向所有者分配利润无关的利得或者损失。

3. 留存收益

留存收益是指企业实现的利润扣除交纳的所得税、分发利润和提取公积金后的余额,留于以后年度分配的利润或者尚未分配的利润。

(四) 收入

收入是指企业在日常活动中所形成的、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。收入是企业收益的主要来源。对于某一会计主体来说,收入表现为一定期间现金的流入或其他资产的增加或负债的清偿。收入的实现,是保证生产经营活动正常进行的前提条件,也是企业实现利润的前提条件。企业只有取得收入,并补偿生产经营活动中已耗费的各种支出,才能形成利润。

(五) 费用

费用是指企业在日常活动中所形成的、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。费用是企业在生产和销售商品、提供劳务等日常活动中所产生的各种耗费。费用是相对收入而言的,没有收入就没有费用,因此,费用必须按照一定的期间与收入相比。企业要进行生产经营活动必然相应地发生一定的费用,它是会计期间内经济利益的减少,其形式一般表现资产流出、资产损耗或是发生负债。企业一定期间内所发生的费用,都要以它的营业收入来补偿。

费用一般可以分为制造成本和期间费用两大类。制造成本是指费用中能予以对象化的部分;期间费用是指费用中不能予以对象化的部分。

(六) 利润

利润是企业一定会计期间的经营成果,包括营业利润、利润总额和净利润。从总

额考察,扣减的费用必须低于该期的收入,才会有利润;反之,这一会计期间的经营成果将为亏损。企业的经营成果与所有者权益具有密切的联系,如果企业在经营中获得利润,所有者利益将随之增加;反之,如果发生了亏损,所有者权益将随之减少。

$$\text{营业利润} = \text{主营业务收入} + \text{其他业务收入} - \text{主营业务成本} - \text{其他业务成本} - \text{营业税金及附加} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{财务费用} - \text{资产减值损失} + \text{投资收益} + \text{公允价值变动损益}$$
$$\text{利润总额} = \text{营业利润} + \text{营业外收入} - \text{营业外支出}$$
$$\text{净利润} = \text{利润总额} - \text{所得税}$$

(七)会计等式

会计等式是指运用数学方程的原理来描述会计要素之间相互关系的一种表达式。它是设置账户、复式记账、编制会计报表的理论基础。

1. 基本会计等式

任何企业要进行生产经营活动,都必须拥有一定数量和质量的能给企业带来经济利益的经济资源,如房屋、设备、现金等,这些经济资源在会计上称为“资产”。企业的这些资产不可能凭空形成,必须有其提供者。企业最初资产的提供者不外乎两种:一是由企业债权人提供;二是由企业所有者提供,即投资人投入。债权人和所有者将其拥有的资金提供给企业使用,就应该相应地对企业的资产享有一种要求权,这种对资产的要求权在会计上称为“权益”。资产表明企业拥有什么经济资源和拥有多少经济资源,权益表明经济资源的来源渠道,即谁提供了这些经济资源,可见,资产与权益是同一事物的两个不同侧面,两者相互依存,不可分割,没有无资产的权益,也没有无权益的资产。因此,资产和权益两者在数量上必然相等,资产和权益这种在数量上的相等关系,用数学表达式可表示为

$$\text{资产} = \text{权益}$$

企业的资产主要来源于企业的债权人和所有者,所以,权益又分为债权人权益和所有者权益,在会计上称债权人权益为负债。这样,上述等式就可变换为

$$\text{资产} = \text{债权人权益} + \text{所有者权益} = \text{负债} + \text{所有者权益}$$

这一等式是会计的基本等式,它反映了某一特定时点企业资产、负债和所有者权益三者的平衡关系,是编制资产负债表的基础。

在理解上述公式时应该注意,负债加所有者权益与资产的具体项目并无一一对应的直接关系,而是在整体上与企业资产保持数量上的相等关系,即是一种总量上的相等,不能机械地认为等式双方包括的每一个具体项目都存在着等量关系。

例如,2007年11月1日海昌公司和科华公司合资注册了一家名为“海华物业公司”的企业。其中,海昌公司投入房屋一套,作价480 000元,包装物及低值易耗品20 000元;科华公司投入款项一笔300 000元,已存入该公司银行账户;投入汽车一辆,价值150 000元,另有专利权一项,价值50 000元。该公司除了接受上述投资以外,还向银行借入了偿还期限在10个月内的借款100 000元,偿还期限为5年的借款200 000元,借入的款项均已存入本公司银行账户。则可用表1-1来反映该公司的资产、负债和所有者权益之间的平衡关系。

表 1-1

资产负债表

单位:元

资产	金额	负债及所有者权益	金额
流动资产:		负债:	
银行存款	300 000	短期借款	100 000
包装物及低值易耗品	20 000	长期借款	200 000
固定资产:		所有者权益:	
房屋	480 000	实收资本	700 000
汽车	150 000		
无形资产:			
专利权	50 000		
合 计	1 000 000	合 计	1 000 000

从表中可以看出,该公司的负债总额(300 000 元)+所有者权益总额(700 000 元)=资产总额(1 000 000 元),而表中左方的资产具体项目和右方的负债及所有者权益具体项目并无直接的一一对应关系。

2. 扩展的会计等式

任何企业进行生产经营活动都是以营利为目的的。企业要取得利润,就应运用债权人和所有者提供的资产,经过生产经营而获得收入。企业为了取得收入必然要发生各种耗费,发生耗费的目的是为了取得收入,因而收入和费用是相关联的两个概念,将一定会计期间的收入和费用进行对比,就可确定企业的盈亏。如果收入大于费用,则企业为盈利;如果收入小于费用,则企业为亏损。将收入与费用对比的结果关系用数学表达式可表示为

$$\text{收入} - \text{费用} = \text{利润(或亏损)}$$

这一等式反映了收入、费用和利润三个要素之间的关系,是从某个会计期间考察企业的最终财务成果而形成的关系。它表明,企业某一期间的利润,是已实现的收入减去费用后的差额,因此,我们称之为动态的会计等式,它是编制利润表的基础。

随着企业生产经营活动的进行,在会计期间,不断地实现收入,发生费用。而从前述收入和费用的特征我们可知,凡是收入,都可能使资产增加或负债减少,最终会增加所有者权益;凡是费用,都可能使资产减少或负债增加,最终会减少所有者权益。对于因收入、费用而发生的所有者权益的增减变化,应先在收入、费用两大会计要素中进行记载,然后在特定的结账日,将收入与费用对比的结果,即利润(或亏损),最终转化为所有者权益。因此,将收入、费用引起资产、负债和所有者权益的变化过程的关系用数学表达式可表示为

$$\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益} + \text{收入} - \text{费用}$$

或

$$\text{资产} + \text{费用} = \text{负债} + \text{所有者权益} + \text{收入}$$

这一会计等式被称为扩展的会计等式。到会计期末时,将收入和费用对比,确定利润后,可将等式变换为

$$\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益} + \text{利润(一亏损)}$$

待期末结账后,将一部分利润分给投资者,退出企业(减少利润的同时会相应增加企业的负债);一部分形成企业的留存收益,所有者权益项目。则上述等式又恢复到期初的

基本形式,即:

$$\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$$

从上述分析可以看出,企业通过负债和所有者权益两个渠道取得资产,资产用于生产经营过程而逐渐转化为费用,收入扣除费用后为利润,利润通过利润分配转化为所有者权益。资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润无论如何转化,最终都要回到资产、负债和所有者权益之间的平衡关系上来。

3. 经济业务发生对会计等式的影响

经济业务通常是指企业在进行生产经营活动过程中发生的、能引起会计要素发生增减变化的事项,也称会计事项或交易事项。企业发生的经济业务是纷繁复杂、多种多样的,既有主体内部的经济业务,如生产领用材料、固定资产折旧、计提资产减值准备等,也有涉及主体外部的经济业务,如购买材料、销售产品、向银行借款、接受投资等。但无论经济业务多么复杂,引起会计要素发生怎样的变化,都不会破坏会计等式的数量平衡关系。下面我们举些例子来进行分析验证。

表1-1列示了海华物业公司2007年11月1日的资产、负债、所有者权益的状况,即资产总额(1000 000元)=负债总额(300 000元)+所有者权益总额(700 000元)。该公司11月份发生下列经济业务:

【例1-1】海华物业公司从银行提取现金5 000元备用。

这项经济业务的发生,一方面使企业的银行存款减少了5 000元;另一方面使企业的库存现金增加了5 000元。银行存款和库存现金都是资产类科目,增减金额相等,资产总额不变。另外这项经济业务没有涉及负债和所有者权益科目的变化,不会引起权益总额的变化,会计等式仍然保持平衡。

$$\begin{aligned} \text{资产}(1\,000\,000\text{元}) &= \text{负债}(300\,000\text{元}) + \text{所有者权益}(700\,000\text{元}) \\ \text{银行存款}(-5\,000\text{元}) \\ \text{库存现金}(+5\,000\text{元}) \end{aligned}$$

$$\text{变动后的数额: } 1\,000\,000\text{元} = 300\,000\text{元} + 700\,000\text{元}$$

【例1-2】海华物业公司购买原材料10 000元,货款暂欠。

这项经济业务的发生,一方面使企业的原材料增加了10 000元;另一方面使企业的应付账款增加10 000元。原材料是资产类科目,应付账款是负债类科目,从而使会计等式两边同时增加了10 000元

会计等式仍然保持平衡。

$$\begin{aligned} \text{资产}(1\,000\,000\text{元}) &= \text{负债}(300\,000\text{元}) + \text{所有者权益}(700\,000\text{元}) \\ \text{原材料}(+10\,000\text{元}) \quad \text{应付账款}(+10\,000\text{元}) \end{aligned}$$

$$\text{变动后的数额: } 1\,010\,000\text{元} = 310\,000\text{元} + 700\,000\text{元}$$

【例1-3】海华物业公司以银行存款100 000元偿还短期借款。

这项经济业务的发生,一方面使企业银行存款减少了100 000元;另一方面使企业银行短期借款减少了100 000元。银行存款是资产类科目,短期借款是负债类科目,从而使会计等式两边同时减少了100 000元,会计等式仍然保持平衡。

资产(1010 000 元)=负债(310 000 元)+所有者权益(700 000 元)

银行存款(-100 000 元) 短期借款(-100 000 元)

变动后的数额: 910 000 元=210 000 元+700 000 元

【例 1-4】海华物业公司接受某人捐赠新设备一台,价值 40 000 元。

这项经济业务的发生,一方面使企业的固定资产增加了 40 000 元;另一方面使企业的资本公积增加了 40 000 元。固定资产是资产类科目,资本公积是所有者权益类科目,从而使会计等式两边同时增加了 40 000 元,会计等式仍然保持平衡。

资产(910 000 元)=负债(210 000 元)+所有者权益(700 000 元)

固定资产(+40 000 元)

资本公积(+40 000 元)

变动后的数额: 950 000 元=210 000 元+740 000 元

以上四大类经济业务的举例说明,企业每发生一项经济业务都会使某一具体的会计要素发生增减变动,并会同时引起相关的会计要素发生等量的增减变动。经济业务的发生对会计恒等式的影响不外乎两种情况:一是引起会计恒等式一边内部项目有增有减,增减金额相等,相互抵消后,其总额保持原来的不变。二是引起会计恒等式两边对应项目同增同减,增减金额相等,双方以变动后的总额保持相等关系。因此,任何一项经济业务的发生,无论引起各项会计要素发生什么样的增减变动,都不会改变会计恒等式的平衡关系。

四、会计科目与账户

(一)会计科目

1. 会计科目的概念

会计科目是对会计要素的具体内容进行分类核算的类目。会计对象的具体内容各有不同,管理要求也有不同。为了全面、系统、分类地核算与监督各项经济业务的发生情况,以及由此而引起的各项资产、负债、所有者权益、损益的增减变动,就有必要按照各项会计对象分别设置会计科目。设置会计科目就是对会计对象的具体内容加以科学归类,进行分类核算与监督的一种方法。

设置会计科目能使编制、整理会计凭证和设置账簿记录有所依据,编制会计报表有了基础,并能提供全面、统一的会计信息,便于投资人、债权人以及其他会计信息使用者掌握和分析企业的财务情况、经营成果和现金流量。

2. 设置会计科目的原则

会计科目必须根据企业会计准则和国家统一的会计制度的规定设置和使用。设置会计科目应遵循下列基本原则:

(1)企业在不影响会计核算的要求和会计报表指标的汇总,以及对外提供统一的财务会计报告的前提下,可以根据实际情况自行增设、减少或合并某些会计科目和明细科目。

(2)会计科目的设置要保持会计指标体系的完整和统一,要在会计要素的基础上对会计对象的具体内容作进一步分类,做到全面而概括地反映企业生产经营活动情况,便于清晰地提供会计信息,以满足国家宏观经济管理的要求和企业内部经营管理的需要,以及有关方面信息使用者了解企业财务状况、经营成果和现金流量。

(3)会计科目应按国家规定的会计制度统一编号,以便编制会计凭证,登记账簿,查阅账目,实行会计电算化。

(4)会计科目名称力求简明扼要,内容确切。每一科目,原则上反映一项内容,各科目之间不能互相混淆。企业可以根据本企业具体情况,在不违背会计科目使用原则的基础上,确定适合于本企业的会计科目名称。

3. 会计科目的分类

(1)按反映的经济内容分类

会计科目按其反映的经济内容不同,可分为资产类、负债类、共同类、所有者权益类、成本类和损益类:

①资产类科目分为流动资产类和非流动资产类。

②负债类科目分为流动负债类和非流动负债类。

③共同类科目包括清算资金往来、货币兑换、衍生工具、套期工具等。

④所有者权益类科目包括实收资本、资本公积、盈余公积、本年利润、未分配利润、利润分配等。

⑤成本类科目包括生产成本、制造费用、劳务成本和研发支出等。

⑥损益类科目包括主营业务收入、主营业务成本、营业税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用、资产减值损失、公允价值变动损益、营业外收入、营业外支出等。

(2)按隶属关系分类

会计科目就其隶属关系分类,可分为总账科目、明细科目。总账科目又称一级科目,它是反映各种经济业务的概括情况。明细科目又可分为二级明细科目和三级明细科目。二级明细科目是对总账科目作进一步的分类。三级明细科目是对二级明细科目的分类。如“原材料”科目是属于总账科目,下设“辅助材料”等二级明细科目,而在二级明细科目下再根据不同的品种、规格、型号分设三级明细科目。又如“应付账款”科目属于总账科目,下面按具体单位分设明细科目,具体反映应付哪个单位的货款。现将物业服务企业的常用会计科目列示如表 1-2。

表 1-2 会计科目表(常用科目)

编号	会计科目	编号	会计科目
	一、资产类		二、负债类
1001	库存现金	2001	短期借款
1002	银行存款	2201	应付票据
1012	其他货币资金	2202	应付账款
1101	交易性金融资产	2203	预收账款
1121	应收票据	2211	应付职工薪酬
1122	应收账款	2221	应交税费
1123	预付账款	2231	应付利息