

实用财会真账实训系列 4

根据最新会计制度和准则编写

物业 会计真账实训

代义国◎主编

全真业务 + 真实凭证 + 报表编制

=

轻松胜任物业会计工作

以点代面，触类旁通，一看就懂，一学就会

广东省出版集团
广东经济出版社

实用财会真账实训系列 ④

根据最新会计制度和准则编写

物 业

会计真账实训

代义国◎主编

广东省出版集团
广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业会计真账实训 / 代义国主编. —广州: 广东经济出版社,
2012. 8

(实用财会真账实训系列. 4)

ISBN 978—7—5454—1438—7

I. ①物… II. ①代… III. ①物业管理—会计 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 172577 号

402602

出版 发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	全国新华书店
印刷	惠州报业传媒印务有限公司 (惠州市江北文华 1 路惠州日报社)
开本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印张	16
字数	181 000 字
版次	2012 年 8 月第 1 版
印次	2012 年 8 月第 1 次
印数	1~5 000 册
书号	ISBN 978—7—5454—1438—7
定价	33.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 38306055 38306107 邮政编码: 510075

邮购地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

邮购电话: (020) 37601950 邮政编码: 510075

营销网址: <http://www.gebook.com>

广东经济出版社常年法律顾问: 何剑桥律师

· 版权所有 翻印必究 ·

编委会名单

代 伟	李胜平	王秀敏	董会芳
代义明	王 兰	王换景	代义国
王利辉	张永春	王月芳	代绍习
孙宏芹	王月坤	王冬建	刘石生
李 艳	代玉叶		

目 录

第一章 会计基础知识

一、物业会计概述·····	1
二、会计核算基本假设·····	4
三、会计记账基础·····	4
四、会计信息质量要求·····	5
五、会计的职能·····	6
六、会计要素·····	7
七、会计计量属性·····	9
八、会计等式·····	11
九、会计科目·····	12
十、会计账户·····	14
十一、复式记账法·····	17

第二章 会计凭证与账簿

一、会计凭证的定义·····	18
二、会计凭证的作用·····	18
三、原始凭证·····	18
四、记账凭证·····	23
五、会计凭证的传递·····	25
六、会计凭证的保管·····	25
七、会计账簿·····	25
八、对账与结账·····	31
九、错账·····	33

第三章 流动资金

一、货币资金业务核算·····	35
二、交易性金融资产业务核算·····	45
三、应收款项业务核算·····	46
四、预付款项业务核算·····	53
五、存货业务核算·····	54

第四章 非流动资产

一、对外投资业务核算·····	67
二、固定资产业务核算·····	71
三、其他非流动资产业务核算·····	75

第五章 流动负债

一、应交税费业务核算·····	78
二、短期借款业务核算·····	80
三、应付款项业务核算·····	81
四、预收款项业务核算·····	84
五、应付职工薪酬业务核算·····	86

第六章 非流动负债

一、长期借款业务核算·····	95
二、代管基金业务核算·····	96

第七章 所有者权益

一、实收资本业务核算·····	101
二、资本公积业务核算·····	103

第八章 收入、成本与期间费用

一、收入业务核算·····	104
---------------	-----

二、成本业务核算·····	115
三、期间费用业务核算·····	118

第九章 填制记账凭证

第十章 登记账簿

一、登记日记账·····	181
二、登记明细分类账·····	184
三、登记总分类账·····	209

第十一章 会计报表

一、资产负债表·····	232
二、利润表·····	237
三、现金流量表·····	239

第一章 会计基础知识

一、物业会计概述

（一）物业会计的概念

物业会计是指从事物业服务、管理、经营活动并提供服务性劳务作业的物业管理公司所应用的一种专业性企业会计。

（二）物业的性质

物业的性质如表 1-1 所示。

表 1-1 物业的性质

性 质		具 体 说 明
自然属性	二元性	物业多为土地与建筑物的统一体，兼有土地与建筑物两方面的物质内容和自然属性
	有限性	物业的有限性是由土地的有限性决定的。人类只能在有限的土地上开发建设。由于现代建筑物技术要求高、耗费大，因此物业的数量还受制于社会经济力量和技术力量
	配套性	由于土地的区位、价格的不同，以及建筑的功能、位置、自然环境及式样等的差别，人们很难发现两宗完全相同的物业
	固定性和耐久性	物业的固定性是指物业空间位置的不可移动性。物业的耐久性是指土地具有不可毁灭性，而建筑物的使用寿命是长期的，至少在一两年以上
	差异性和多样性	物业以其配套设施满足人们的需求。物业配套越齐全，其功能发挥就越充分
经济属性	稀缺性	物业的稀缺性是指物业的供给难以满足人类的需求，它一方面表现为土地资源供应的绝对稀缺，另一方面表现为建筑资源供应的相对稀缺
	商品性	物业作为一种商品，具有商品的属性
	保值及增值性	土地资源的有限性、人口的不断增长和社会经济水平的提高，从长远角度看，物业具有保值及增值性
	交易的契约性	房地产不像其他商品一样购置之后可以带走，因此购入物业就意味着购入一宗房地产权，带走的是房地产交易的契约，是一些文书

（三）物业管理的特征

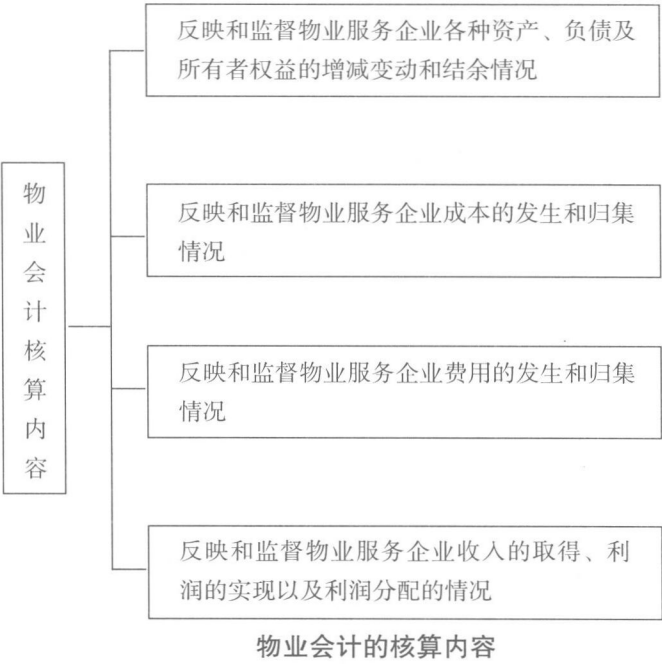
物业管理的特征如表 1-2 所示。

表 1-2 物业管理的特征

特 征	具 体 说 明
企业性	要对物业的管理规范化、专业化，只有具备各种功能的企业才能办到
服务性	物业管理活动是为业主提供高效服务的活动。物业管理包括对所管理的区域内房屋及相关设施、设备的维修、养护、管理以及对环境及公共秩序的维持和改善等
合同性	物业服务企业的管理业务是通过与业主签订物业服务合同获得的。以合同形式来界定双方的权利和义务，明确了双方的权、责、利
有偿性	物业管理是有偿服务。物业服务企业为业主提供约定的服务，业主应向物业服务企业支付约定的报酬
专一性	物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托他人，一个物业只能由一家物业服务企业专一实施管理

（四）物业会计的核算内容

物业会计的核算内容如下图所示。



(五) 物业会计的特点

物业会计的特点如表 1-3 所示。

表 1-3

物业会计的特点

特 点	具 体 内 容
遵循和执行的财务法规不同	物业会计按照《施工、房地产开发企业财务制度》、《物业服务企业财务管理规定》、《物业服务企业财务管理实施细则》、《住宅专项维修资金管理办法》等相关规定,进行会计核算,提供会计信息
财务核算对象相对简单	由于物业服务企业的经营过程既不涉及生产活动,也与销售活动无关,大多数情况下仅涉及提供维修维护、安保等服务,其资金运动过程及形式必然相对简单,从而决定了财务核算对象的相对简单
物业服务企业特有的会计账户	“代管基金”账户,是指物业服务企业接受业主委员会或者物业产权人、使用人委托代管的房屋公共部位维修基金和公用设施设备维修基金。“代管基金”属于负债类账户
	“采购保管费”账户,指为采购、验收、保管和收发物资所发生的各项费用,包括采购、保管人员的工资和职工福利费,办公费,差旅交通费,折旧费,修理费,低值易耗品摊销,物料消耗,劳动保护费,财产保险费,合同公证签证费,材料整理及零星运费等
	“物料用品”账户,物业服务企业购进的物料用品,应按实际成本入账,物料用品的实际成本包括进价以及购进时发生的运杂费
非流动负债、成本、费用、收入核算内容和范围的不同	物业服务企业非流动负债的核算内容,除了长期借款、应付债券和长期应付款外,还增设了代管基金等内容
	物业服务企业的成本、费用是指企业从事物业管理活动中,为物业产权人、使用人提供维修、管理和服务等过程中发生的各项支出;企业在从事物业管理活动中发生的各项支出,包括直接材料费、直接人工费和间接费用,都直接计入营业成本
	营业收入是指物业服务企业从事物业管理和其他经营活动所取得的各项收入,包括主营业务收入和其他业务收入。主营业务收入包括物业管理收入、物业经营收入和物业大修收入。其他业务收入包括房屋中介代销手续费收入、材料物资销售收入、废品回收收入、商业用房经营收入及无形资产转让收入,其范围与其他行业不同
财务报告报送范围不同	由于物业服务企业最主要的财务信息使用者是业主和管理层,因此物业服务企业对外财务报告除国家规定的报送范围外,期末还应定期向业主委员会、物业产权人或使用人报送。由于业主最关心的是物业管理收费的使用状况及其效益等信息,因此物业服务企业所提供的财务信息必须充分满足这一特殊需求

二、会计核算基本假设

会计核算基本假设的内容如表 1-4 所示。

表 1-4 会计核算基本假设的内容

项 目	具 体 内 容
会计基本假设	又称会计核算的基本前提或会计假定，是指在进行会计核算时必须明确（是企业会计确认、计量和报告）的前提条件，是对会计核算所处的时间、空间环境等所作的合理假定。分为会计主体、持续经营、会计分期和货币计量
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
	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
	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
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不断地经营下去，不会停业，也不会大规模削减业务
	即在可预见的未来，该会计主体不会破产清算，所持有的资产将正常运营，所负的债务将正常偿还
	它明确了会计确认、计量和报告的时间范围
会计分期	是指将一个企业持续经营的生产经营活动期间划分为若干连续的、长短相同的期间。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报告
	会计期间分为年度和中期。年度和中期均按公历起止日期确定。中期，是指短于一个完整的会计年度的报告期间
货币计量	是指会计主体在进行会计确认、计量和报告时采用货币作为计量单位，计量、记录和报告会计主体的经营活动，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、计量和报告过程中选择货币作为基础进行计量，是由货币本身的属性决定的

三、会计记账基础

会计记账基础如表 1-5 所示。

表 1-5 会计记账基础

内 容	内 涵
产生原因	企业的资源流动会引起相应的现金流动，但由于存在会计分期，现金实际的收付期间和资源流动发生的期间往往不一致。这样，在进行会计确认、计量和报告时，就可能出现两种交易记录的选择基础：权责发生制和收付实现制
权责发生制	也称应计制，其基本含义是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，也不应作为当期的收入和费用
	由于权责发生制以是否取得收款权利和是否形成付款义务为标准来确认收入和费用，因此，它能够更加真实、合理地反映企业特定会计期间的财务状况和经营成果
	我国企业会计基本准则明确规定，企业会计确认、计量和报告应当以权责发生制为基础
收付实现制	也称现金制，它是以现金是否实际收付作为确认企业收入和费用的记账基础。凡是收到现金，确认为收入；凡是支付现金，确认为费用。收入和费用均不存在跨期问题，既无应收收入，也无应付费用
	目前，我国的行政单位会计采用收付实现制，事业单位会计除经营业务可以采用权责发生制外，其他大部分业务采用收付实现制

四、会计信息质量要求

会计信息质量要求如表 1-6 所示。

表 1-6 会计信息质量要求

名 称	定 义
可靠性	指会计核算应当以实际发生的经济交易或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
	可靠性原则强调会计的确认、计量和报告的技术处理应以实际交易或事项为依据，强调真实、可靠、完整。可靠性原则是衡量会计信息质量最重要的一个原则
可理解性	指要求企业提供的会计信息应当清晰明了，便于财务报告使用者理解和使用。编制财务报告、提供会计信息的目的在于能够让使用者有效地使用会计信息，能让其了解会计信息的内涵，明白会计信息的内容，这就要求财务报告所提供的会计信息应当清晰明了、易于理解
可比性	指企业的会计核算应当按照规定的会计处理方法进行，会计指标应当口径一致，相互可比。其要求企业提供的会计信息应当相互可比，主要有两层含义：第一，同一企业不同时期发生的相同或相似的会计信息应当可比。第二，不同企业相同会计期间的会计信息应当可比
相关性	要求企业提供的会计信息应当与财务报告使用者的经济决策需要相关，有助于财务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。相关性是会计信息的重要质量特征

续表

名 称	定 义
及时性	指企业对于已经发生的交易或者事项，应当及时进行会计确认、计量和报告，不得提前或延后。及时性原则要求会计核算工作要讲求时效：一要及时搜集会计信息，二要及时对会计信息进行加工处理，三要及时传递会计信息
谨慎性	亦称保守原则，指企业在会计核算中不得多计资产或收益，少计负债或费用。谨慎性原则要求会计核算在合理的前提下，应选择适当的估计方法充分估计可能发生的损失和费用，而不预计任何可能的收入，不能高估资产和收益的价值，也不能随意低估负债和费用的金额
重要性	指企业提供的会计信息应当反映与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的所有重要交易或事项。如果财务报告中提供的会计信息省略或者错报影响投资者等使用者据此作出决策的，该信息就具有重要性
实质重于形式	指企业在进行会计核算时，应当按照交易或事项的经济实质进行，而不应当仅仅按照它们的法律形式作为会计核算的依据。在实际工作中，交易或事项的外在在法律形式并不总能完全真实地反映其实质内容。所以，会计信息要想反映其拟反映的交易或事项，就必须根据交易或事项的实质和经济现实，而不能仅仅根据它们的法律形式进行核算和反映

五、会计的职能

会计的职能如表 1-7 所示。

表 1-7 会计的职能

职 能	内 涵
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。会计核算是会计最基本的职能，也是全部会计管理工作的基础
	会计核算以货币作为主要量度
	会计核算以真实、合法的原始凭证为依据
	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
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的全过程合法性、合理性、有效性进行监督
	监督经济活动的合法性
	监督经济活动的合理性
	会计监督包括企业内部会计监督、国家监督和社会监督

六、会计要素

会计要素基本内容如表 1-8 所示。

表 1-8 会计要素基本内容

要素	内 涵
资 产	指由企业过去的交易或事项所形成的，由企业拥有或控制的，预期会给企业带来经济利益的资源
	资产是由过去交易或事项所产生的。即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
	资产是企业拥有或者控制的。一般来说，一项资源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，必须归企业所拥有，也就是企业对该项财产具有产权
	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入的经济资源。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，不能给企业带来预期效益，则不作为资产确认
	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或者耗用的资产，包括货币资金、短期投资、应收及预付账款和存货等；不符合流动资产规定的为非流动资产，包括长期投资、固定资产、无形资产和其他资产等
负 债	指企业过去的交易或者事项形成的，预期会导致经济利益流出企业的现时义务
	负债是由过去交易或事项所形成的当前的债务。也就是说，企业预期在将来要发生的交易或事项可能产生的债务，不能作为会计上的负债处理
	负债是企业将来要清偿的义务。也就是说，对于某些已经形成的支付义务，按照权责发生制原则不论其账款是否实际支付，都要把它作为企业的负债处理
	负债需要将来通过转移资产或提供劳务予以清偿。负债可以用现金进行清偿，也可以用商品或其他资产或通过提供劳务的方式进行清偿，还可以通过举借新债来抵偿

续表

要素	内 涵
负 债	负债按其流动性可以分为流动负债和非流动负债两大类。流动负债是指在一年或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
所 有 者 权 益	指企业资产扣除负债后由所有者享有的剩余额。它在数值上等于企业全部资产减去全部负债后的余额。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。它有以下三项来源
	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资产，如实收资本、资本公积中的资本溢价等
	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
	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
	所有者权益主要有实收资本、资本公积、盈余公积、本年利润、利润分配等
费 用	指企业在日常活动中发生的，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
收 入	指企业在日常活动中形成的，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。收入表明了企业经营活动所获得的成果，是企业收益的主要来源。它导致货币资金的增加，从而也导致所有者权益的增加
利 润	指企业在一定会计期间的经营成果从总额上看，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，如果企业发生亏损，所有者权益将随之减少

七、会计计量属性

(一) 会计计量属性

会计计量属性如表 1-9 所示。

表 1-10

会计计量属性

计量基础	内 涵
历史成本	又称实际成本,是指取得或制造某项财产物资时所实际支付的现金或现金等价物
	在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额,或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量;负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。现行会计普遍采用以历史成本计量
重置成本	又称现行成本,是指按照当前市场条件,重新取得同样一项资产所需支付的现金或现金等价物金额
	在重置成本计量下,资产按照现在购买相同或者相似资产所需支付的现金或者现金等价物的金额计量。负债按照现在偿付该项债务所需支付的现金或者现金等价物的金额计量。在实务中,重置成本多应用于盘盈固定资产的计量
可变现净值	是指在正常生产经营过程中,以预计售价减去进一步加工的成本和销售所必需的预计税金、费用后的净值
	在可变现净值计量下,资产按照其正常对外销售所能收到现金或者现金等价物的金额扣减该资产至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额计量。可变现净值通常应用于存货资产减值情况下的后续计量
现值	是指对未来现金流量以恰当的折现率进行折现后的价值,是考虑货币时间价值因素的一种计量属性
	在现值计量下,资产按照预计从其持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流量的折现金额计量。负债按照预计期限内需要偿还的未来净现金流出量的折现金额计量
公允价值	是指在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额
	在公允价值计量下,资产和负债按照在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额计量

(二) 会计计量属性的优缺点及特点

会计计量属性的优缺点及特点如表 1-10 所示。

表 1-10 会计计量属性的优缺点及特点

计量属性	优缺点 / 特点	具体内容
历史成本计价	特点	以生产商品的社会平均劳动生产率基本保持不变为前提, 假定商品的内在价值始终恒定
		以实际交易作为会计记录的依据, 对物价变动等因素引起的持有损益不作会计处理
		遵循权责发生制等会计原则
	优点	具有最强的可靠性和可验证性, 对履行资产的保管责任具有不可替代的作用, 且处理程序简单明了
	缺点	在出现严重通货膨胀的情况下, 期末对资产按照历史成本列报并按照历史成本结转成本费用, 必然会带来利润的虚增, 造成企业经营成果的扭曲
重置成本计价	特点	完全否定了财务会计的历史成本原则
		反映因个别物价变动而引起的持有损益
	优点	能够区分持有损益和经营损益, 增进了收益决定的可比性和可靠性, 能避免个别物价上涨的虚计收益, 确切反映生产耗费的补偿, 有利于资本的保全
	缺点	难以确定各项资产在任何时点的现值, 报表项目之间缺乏可比性, 增加了审计难度
可变现净值计量	优点	资产负债表能够反映当前的现金等值, 与决策的相关性较强, 能够评价独立实体的财务应变能力, 并且能够克服费用分摊的主观随意性
	缺点	可变现净值的确定操作上有较大难度, 由于否认配比原则, 忽视对收入、费用等的专门计量, 不利于经营责任的履行
现值计量	优点	所提供的会计信息相关性最强, 最能反映资产的经济价值, 最有利于财务决策
	缺点	由于未来现金流量、贴现率和收益期都具有极大的不确定性, 会计信息的可靠性最差, 用资本化价值作为日常核算的基础可操作性较低
公允价值计量	优点	要求企业根据自身对资产价值的最准确估计汇报, 不论资产价值变化是增加 (利得) 还是减少 (损失)。这样就避免了稳健性原则下企业只能汇报资产价值减少而不能汇报资产价值增加的偏向
		主要应用于交易性金融资产、可供出售金融资产的计量
	缺点	难以保证中小股民收益的稳定与可持续增长