

根据财政部2013年起实施的
《小企业会计准则》编写

小企业会计实务一线操作指南

NEW

最新版

小型物业服务企业 实用会计手册

记账、核算、报税一本通

ZUIXINBAN

XIAOXING WUYE FUWU QIYE
SHIYONG KUAJI SHOUC

张 燕◎主编



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

013068895

F293.33-62
08

(根据财政部最新颁布实施的《小企业会计准则》编写)

最新版小型物业服务企业实用会计手册

张 燕 主编

彭 智 王亚博 鲁金旭 曲英豪 编著



F293.33-62

08



中国经济出版社



北航

C1676318

013068832

图书在版编目(CIP)数据

最新版小型物业服务企业实用会计手册/张燕 主编. - 北京:中国经济出版社, 2013. 9

ISBN 978 - 7 - 5136 - 2548 - 7

I. ①最… II. ①张… III. ①中小企业 - 物业管理企业 - 企业管理 - 会计 - 手册 IV. ①F293. 33 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 1110195 号

责任编辑: 聂无逸 李 彪

责任审读: 贺 静

责任印制: 常 毅

封面设计: 华子图文设计

经 销: 各地新华书店

出版发行 中国经济出版社

印 刷 者 三河市佳星印装有限公司

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 20.5

字 数 290 千字

版 次 2013 年 9 月第 1 版

印 次 2013 年 9 月第 1 次

书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 2548 - 7/F. 9768

定 价 39.00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010 - 68319116)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68359418 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390) 服务热线: 010 - 68344225 88386794

目 录

第一章 小型物业服务企业的现状与特点	(1)
第一节 小型物业服务企业的界定与组织架构	(1)
一、物业的概念	(1)
二、物业管理的概念	(2)
第二节 小型物业服务企业申办开业	(4)
一、小型物业服务企业的申请开办	(4)
二、小型物业服务企业的公司章程	(6)
第三节 小型物业服务企业发展现状及前景	(7)
一、小型物业服务企业的发展现状	(7)
二、小型物业服务企业的发展前景	(10)
第二章 小型物业管理企业会计核算基础知识	(13)
第一节 小型物业服务企业核算方法的特点	(13)
一、小型物业服务企业会计核算的内容	(13)
二、小型物业服务企业会计核算的特点	(14)
第二节 小型物业服务企业的具体会计科目和会计账户设置要求	(16)
一、小型物业服务企业会计科目的设置	(16)
二、小型物业服务企业会计账户的设置	(19)
第三节 小型物业服务企业的记账方法	(20)
一、记账方法的分类	(20)
二、复式记账法	(21)

第四节 小型物业服务企业如何填制和审核会计凭证	(22)
一、会计凭证的相关概念	(22)
二、原始凭证	(22)
三、记账凭证	(28)
第五节 小型物业服务企业如何登记会计账簿	(32)
一、会计账簿的含义	(32)
二、会计账簿的分类	(33)
三、会计账簿的启用	(34)
第三章 小型物业服务企业出纳的必备素质与技能	(36)
第一节 小型物业服务企业如何设置出纳岗位	(36)
一、小型物业服务企业出纳工作内容	(36)
二、小型物业服务企业出纳工作人员	(38)
第二节 小型物业服务企业现金管理和核算	(43)
一、加强小型物业服务企业现金管理	(44)
二、小型物业服务企业的现金核算	(45)
第三节 小型物业服务企业如何开立银行账户和正确填写支票 ...	(47)
一、小型物业服务企业的银行账户	(47)
二、小型物业服务企业填写支票的注意事项	(48)
第四节 小型物业服务企业对其他货币资金的核算	(51)
一、外埠存款的核算	(52)
二、银行汇票存款的核算	(53)
三、银行本票存款的核算	(54)
四、在途货币资金的核算	(54)
第五节 小型物业服务企业如何进行银行结算	(55)
一、银行结算方式	(55)
二、如何选择银行结算方式	(56)

第四章 小型物业服务企业资产类业务的核算	(60)
第一节 小型物业服务企业货币资金的核算	(60)
一、库存现金	(60)
二、银行存款	(65)
三、其他货币资金	(72)
第二节 小型物业服务企业应收账款与预付款项的核算	(76)
一、应收票据	(76)
二、应收账款的核算	(82)
三、预付账款	(87)
第三节 小型物业服务企业存货的核算	(90)
一、原材料	(91)
二、燃料	(95)
三、低值易耗品	(96)
四、库存商品	(100)
第四节 小型物业服务企业固定资产的核算	(108)
一、固定资产的概述	(108)
二、固定资产折旧的核算	(112)
三、固定资产后续支出	(115)
四、固定资产处置的核算	(116)
第五节 小型物业服务企业长期股权投资的核算	(122)
一、长期股权投资的含义	(122)
二、长期股权投资的初始计量	(122)
三、长期股权投资的后续计量	(123)
四、长期股权投资的处置	(123)
五、长期股权投资损失	(125)
第六节 小型物业服务企业无形资产的核算	(127)
一、无形资产概述	(127)
二、无形资产取得的核算	(128)
三、无形资产摊销核算	(130)

四、无形资产处置的核算	(131)
第七节 小型物业服务企业长期待摊费用的核算	(133)
一、长期待摊费用的含义	(133)
二、长期待摊费用核算的基本原则	(133)
三、长期待摊费用的账务处理	(134)
四、《小企业会计准则》对“长期待摊费用”的会计核算要求	(135)
第五章 小型物业服务企业流动负债类业务的核算	(136)
第一节 小型物业服务企业流动负债的特点	(136)
一、负债的定义及特征	(136)
二、流动负债概述	(137)
第二节 小型物业服务企业短期借款的核算	(137)
一、短期借款	(137)
二、《小企业会计准则》对“短期借款”的会计核算要求	(138)
第三节 小型物业服务企业应付款项的核算	(140)
一、应付票据	(140)
二、应付账款	(143)
三、预收账款	(146)
第四节 小型物业服务企业应付职工薪酬的核算	(148)
一、职工薪酬的内容	(148)
二、职工薪酬的确认和计量	(149)
第五节 小型物业服务企业其他应付款的核算	(155)
一、其他应付款	(155)
二、《小企业会计准则》对其他流动负债的会计核算要求	(157)
第六章 小型物业服务企业非流动负债类业务的核算	(158)
第一节 小型物业服务企业非流动负债的特点	(158)
一、非流动负债的含义	(158)
二、非流动负债的特点	(158)

第二节 小型物业服务企业长期借款的核算	(159)
一、长期借款的含义	(159)
二、长期借款的核算	(159)
三、《小企业会计准则》对“长期借款”的会计核算要求	(161)
第三节 小型物业服务企业长期应付款的核算	(163)
一、长期应付款的核算	(163)
二、《小企业会计准则》对“长期应付款”的会计核算要求	(165)
第七章 小型物业服务企业所有者权益的核算	(166)
第一节 小型物业服务企业实收资本的核算	(167)
一、实收资本的内容	(167)
二、实收资本的确认	(169)
三、实收资本的账务处理	(170)
四、实收资本增减变动的会计处理	(172)
五、《小企业会计准则》对“实收资本”的会计核算要求	(175)
第二节 小型物业服务企业资本公积的核算	(176)
一、资本公积的内容	(176)
二、资本公积的来源	(177)
三、资本公积的明细科目	(177)
四、资本公积的账务处理	(178)
五、《小企业会计准则》对“资本公积”的会计核算要求	(180)
第三节 小型物业服务企业盈余公积的核算	(181)
一、盈余公积的内容	(181)
二、盈余公积的用途	(181)
三、盈余公积的账务处理	(182)
四、《小企业会计准则》对“盈余公积”的会计核算要求	(184)
第八章 小型物业服务企业收入、费用和利润的核算	(188)
第一节 小型物业服务企业收入的定义与核算	(188)

一、小型物业服务企业收入的概念	(188)
二、小型物业服务企业收入的分类	(188)
三、小型物业服务企业主营业务收入的账务处理	(190)
四、小型物业服务企业其他业务收入的账务处理	(193)
五、《小企业会计准则》对“收入”的会计核算要求	(194)
第二节 小型物业服务企业费用的定义与核算	(195)
一、小型物业服务企业费用的概念	(195)
二、小型物业服务企业费用的分类	(196)
三、小型物业服务企业营业成本的账务处理	(197)
四、小型物业服务企业期间费用的账务处理	(202)
五、小型物业服务企业营业税金及附加的账务处理	(204)
六、小型物业服务企业所得税费用的账务处理	(205)
七、《小企业会计准则》对“费用”的会计核算要求	(206)
第三节 小型物业管理企业的利润及利润分配	(208)
一、小型物业服务企业利润的概念和形成过程	(208)
二、利润的账务处理	(210)
三、利润分配的账务处理	(213)
四、《小企业会计准则》对“利润”的会计核算要求	(215)
第九章 小型物业服务企业纳税核算及纳税程序	(217)
第一节 小型物业服务企业营业税的核算	(217)
一、营业税的含义及特点	(217)
二、营业税核算的内容	(218)
三、营业税的税收优惠	(219)
四、营业税的纳税管理	(219)
五、营业税的账务处理	(221)
六、《小企业会计准则》对“应交税费—应交营业税”的会计核算 要求	(223)
第二节 小型物业服务企业企业所得税的核算	(224)

一、企业所得税的含义及特点	(224)
二、企业所得税的征税范围	(224)
三、企业所得税法定扣除项目及不得扣除的项目	(225)
四、企业所得税的税收优惠	(228)
五、企业所得税的纳税管理	(228)
六、企业所得税的账务处理	(232)
七、《小企业会计准则》对“应交税费—应交企业所得税”的会计 核算要求	(234)
第三节 小型物业服务企业其他税费的核算	(234)
一、个人所得税的核算	(234)
二、增值税的核算	(241)
三、土地增值税的核算	(243)
四、房产税、土地使用税、车船税的核算	(247)
五、城市维护建设税、教育费附加的核算	(248)
六、印花税、车辆购置税的核算	(249)
七、《小企业会计准则》对其他“应交税费”的会计 核算要求	(251)
第四节 小型物业服务企业避税节税	(252)
一、避税节税的含义	(252)
二、营业税的税收筹划	(254)
三、企业所得税的税收筹划	(255)
四、个人所得税的税收筹划	(257)
五、税收筹划案例分析	(258)
第五节 小型物业服务企业的税务问题举例	(261)
第十章 小型物业服务企业财务会计报表	(265)
第一节 小型物业服务企业财务报表的特点与要求	(265)
一、小型物业服务企业财务报表概述	(265)
二、小型物业服务企业财务报表的特点	(266)

三、小型物业服务企业编制财务报表的要求	(266)
第二节 小型物业服务企业的资产负债表及其填列	(267)
一、小型物业服务企业资产负债表的概念与作用	(267)
二、小型物业服务企业资产负债表的内容和结构	(268)
三、小型物业服务企业资产负债表的编制方法	(270)
四、小型物业服务企业资产负债表的具体填列	(271)
第三节 小型物业服务企业的利润表及其填列	(276)
一、小型物业服务企业利润表的概念与作用	(276)
二、小型物业服务企业利润表的内容和格式	(277)
三、小型物业服务企业利润表的编制方法	(278)
四、小型物业服务企业利润表的具体填列	(279)
第四节 小型物业服务企业的现金流量表及其填列	(281)
一、小型物业服务企业现金流量表的概念和作用	(281)
二、小型物业服务企业现金流量表的内容和格式	(282)
三、小型物业服务企业现金流量表的编制方法	(284)
四、小型物业服务企业现金流量表的具体填列	(285)
第五节 小型物业服务企业会计报表附注	(289)
一、小型物业服务企业会计报表附注的概念和作用	(289)
二、小型物业服务企业会计报表附注的主要内容	(290)
第十一章 小型物业服务企业财务会计报表分析	(294)
第一节 小型物业服务企业短期偿债能力分析	(294)
一、小型物业服务企业短期偿债能力概念	(294)
二、小型物业服务企业的流动比率分析	(295)
三、小型物业服务企业的速动比率分析	(297)
四、小型物业服务企业的现金比率分析	(298)
第二节 小型物业服务企业长期偿债能力分析	(300)
一、小型物业服务企业长期偿债能力的概念	(300)
二、小型物业服务企业资产负债率的分析	(300)

三、小型物业服务企业产权比率的分析	(301)
四、小型物业服务企业利息保障倍数的分析	(302)
第三节 小型物业服务企业营运能力分析	(303)
一、小型物业服务企业营运能力的概念	(303)
二、小型物业服务企业应收账款周转率分析	(303)
三、小型物业服务企业存货周转率分析	(304)
四、小型物业服务企业固定资产周转率分析	(305)
第四节 小型物业服务企业获利能力分析	(306)
一、小型物业服务企业获利能力的概念	(306)
二、小型物业服务企业营业利润率的分析	(307)
三、小型物业服务企业成本费用利润率的分析	(308)
四、小型物业服务企业总资产报酬率的分析	(310)
五、小型物业服务企业净资产收益率的分析	(311)
参考文献	/(313)

物业管理实务

物业管理实务

第一章 小型物业服务企业的现状与特点

物业管理实务

第一节 小型物业服务企业的界定与组织架构

物业管理实务

一、物业的概念

物业管理实务

物业的含义为财产、资产、地产、房地产、产业等。它是指已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的设备、设施和场地。物业可大可小，一个单元住宅可以是物业，一座大厦也可以作为一项物业，同一建筑物还可按权属的不同分割为若干物业。物业含有多种业态如：办公楼宇、商业大厦、住宅小区、别墅、工业园区、酒店、厂房仓库等多种物业形式。

物业管理实务

物业主要包括以下要素：

(1) 已建成并具有使用功能的各类供居住和非居住的屋宇；

(2) 与这些屋宇相配套的设备 and 市政、公用设施；

(3) 屋宇的建筑和相邻的场地、庭院、停车场、小区内非主干道等。由此可见单体的建筑物不能称之为完整意义上的物业。物业应是房产和地产的统一，这里的地产，指与该房地产业配套的业地。

根据使用功能的不同，物业可分为以下四类：居住物业、商业物业、工业物业和其他用途物业。不同使用功能的物业，其管理有着不同的内

容和要求。

(1) 居住物业。居住物业是指具备居住功能、供人们生活居住的建筑。包括住宅小区、单体住宅楼、公寓、别墅、度假村等,也包括与之相配套的共用设施、设备和公共场地。

(2) 商业物业。商业物业有时也称投资性物业,是指那些通过经营可以获取持续增长回报或者可以持续升值的物业。这类物业主要分为商服物业和办公物业。商服物业是指各种供商业、服务业使用的建筑场所,包括购物广场、百货商店、超市、专卖店、连锁店、宾馆、酒店、仓储、休闲康乐场所等。办公物业是从事生产、经营、咨询、服务等行业的管理人员办公的场所,它属于生产经营资料的范畴。

(3) 工业物业。工业物业是指为人类的生产活动提供使用空间的房屋,包括轻、重工业厂房和近年来发展起来的高新技术产业用房以及相关的研究与发展用房及仓库等。工业物业有的用于出售,有的用于出租。

(4) 其他用途物业。除了上述物业种类以外的物业,都归为其他用途物业,有时也称为特殊物业。这类物业包括赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路等物业。特殊物业经营的内容通常要得到政府的许可。

二、物业管理的概念

物业管理是指受物业所有人的委托,依据物业管理委托合同,对物业的房屋建筑及其设备,市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治,并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。

2007年修订的《物业管理条例》将“物业管理”更改为“物业服务”。物业管理本身是一种主体平等的委托合同关系,而非上下级的行政管理关系。为避免字意上的歧义,即将物业管理改称物业服务。根据建设部2007年164号令《建设部关于修改〈物业管理企业资质管理办法〉的决定》的相关内容,“物业服务企业,是指依法设立、具有独立

法人资格，从事物业管理服务活动的企业。”

物业管理按其服务的性质和提供的方式可分为：常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务三大类。

物业管理的基本原则有以下几条：

1. 权责分明原则。在物业管理区域内，业主、业主大会、业主委员会、物业管理企业的权利与责任应当非常明确，物业管理企业各部门的权利与职责要分明。一个物业管理区域内的全体业主组成一个业主大会，业主委员会是业主大会的执行机构。物业的产权是物业管理权的基础，业主、业主大会或业主委员会是物业管理权的主体，是物业管理权的核心。

2. 业主主导原则。业主主导，是指在物业管理活动中，以业主的需要为核心，将业主置于首要地位。强调业主主导，是现代物业管理与传统体制下房屋管理的根本区别。

3. 服务第一原则。所做的每一项工作都是服务，物业管理必须坚持服务第一的原则。

4. 统一管理原则。一个物业管理区域只能成立一个业主大会，一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

5. 专业高效原则。物业服务企业进行统一管理，并不等于所有的工作都必须由物业管理企业自己来承担，物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

6. 收费合理原则。物业管理的经费是搞好物业管理的物质基础。物业服务收费应当遵循合理、公平以及费用与服务水平相适应的原则。区别不同的物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按有关规定进行约定。收缴的费用要让业主和使用人能够接受并感到质价相符，物有所值。

7. 公平竞争原则。物业管理是社会主义市场经济的产物，在市场经济中应当实行公开、公平、公正的竞争机制，在选聘物业管理企业时，应该坚持招标、投标制度，委托方发标，一般要有3个以上的物业服务企业投标，招标要公开，揭标要公正。

8. 依法行事原则。物业管理遇到的问题十分复杂,涉及到法律非常广泛,整个物业管理过程中时时刻刻离不开法律、法规。依法签订的《物业服务合同》,是具有法律效力的规范文书,是物业管理的基本依据。

第二节 小型物业服务企业申办开业

一、小型物业服务企业的申请开办

物业服务企业是随着房地产的发展和对物业管理的需要而产生的。物业服务企业的组建和其他企业一样,必须符合工商行政管理部门的有关规定,获得批准才能成立。

(一) 物业服务企业的资质条件

物业服务企业的资质条件,主要是为界定、查验、衡量这类公司具备或拥有的资金数量、专业人员、受托管理物业的规模等方面的状况,是企业的实力、规模的标志。由于各地区物业管理的发展程度不同,具体的资质条件也各不相同。一般的资质条件主要包括:

1. 物业服务企业拥有或受托管理一定建筑面积的物业,如上海市规定的建筑面积须在1万平方米以上。
2. 一定数量的注册资金,如广州市规定注册资金须在10万元以上。
3. 有符合规定的公司名称和公司章程。
4. 有固定的办公场地和设施。
5. 有必要的管理机构 and 人员。
6. 有符合国家法规政策的经营范围。
7. 能够独立承担民事责任。

(二) 物业服务企业的申报资料

小型物业服务企业一般应提供下列资质材料:

1. 公司董事长签署的设立登记申请书;
2. 全体股东签署的授权委托书;
3. 公司章程;
4. 验资证明;
5. 股东照片(各四张);
6. 股东身份证原件及户籍证明;
7. 股东个人简历(各一份);
8. 暂住证、待业证原件;
9. 法人股东的法人资格证明;
10. 雇工名单(18-24岁男性兵役状况证明、30岁以下学历证明等)。
11. 场地使用证明;
12. 确定经营范围;
13. 载明公司董事、监事、经理姓名、住所的文件及有关委派、选举或者聘用的证明;
14. 公司法定代表的任职文件和身份证明;
15. 企业名称预先核准通知书;
16. 其他(如健康证等)。

此外,物业服务企业申请成立还应满足以下条件:

1. 10万元以上注册资金;
2. 具有土建、园林、电力等专业初级以上职称的人员各1名,各岗位管修人员应持有本专业的上岗证书;

(三) 物业服务企业申请成立的程序

一般情况下,物业服务企业领到资质审批文件后,按有关规定向工商行政管理机关办理注册登记手续后才能对外营业。具体程序包括: