

# 怎样在物业企业做会计

因为专业、原创和权威，所以更好！

中华第一财税网(又名"智董网")，全球最大的中文财税（税务）网站

# 讲义提纲

## 第1讲 物业企业会计导论

### 第一节 物业行业基础知识

### 第二节 物业企业会计概述

#### 1-2-1 会计基础知识

#### 1-2-2 物业企业会计机构和会计人员管理

##### 1-2-2-1 物业企业会计机构的管理

##### 1-2-2-2 物业企业会计从业资格管理办法

##### 1-2-2-3 物业企业会计人员继续教育

##### 1-2-2-4 物业企业总会计师工作职责管理

#### 1-2-3 物业企业会计基本假设

#### 1-2-4 物业企业会计信息质量要求

#### 1-2-5 物业企业会计确认、计量和报告的基础及核算原则

#### 1-2-6 物业企业会计要素与会计等式

##### 1-2-6-1 物业企业会计要素

##### 1-2-6-2 物业企业会计等式

#### 1-2-7 物业企业会计计量

#### 1-2-8 物业企业会计记账方法

#### 1-2-9 物业企业会计科目与账户

#### 1-2-10 物业企业会计核算账务处理程序

#### 1-2-11 物业企业会计电算化工作规范

#### 1-2-12 物业企业会计档案管理办法

#### 1-2-13 会计法、刑法、公司法对财务会计的要求

## 第2讲 物业企业收入会计

### 第一节 综合知识

### 第二节 建造合同

### 第三节 物业管理收入

## 第3讲 物业企业租赁会计

### 第一节 基础知识

### 第二节 经营租赁

### 第三节 融资租赁

### 第四节 售后租回交易

### 第五节 会计科目及主要账务处理

## 第4讲 物业企业成本和费用会计

### 第一节 物业企业营业成本

### 第二节 物业企业期间费用

### 第三节 物业企业借款费用

### 第四节 物业企业职工薪酬

### 第五节 物业企业股份支付

#### 4-5-1 物业企业股份支付基础知识

#### 4-5-2 以权益结算的股份支付

#### 4-5-3 以现金结算的股份支付

4-5-4 股份支付的会计处理

## **第 5 讲 物业企业利润及利润分配会计**

- 第一节 物业企业利润
- 第二节 物业企业利润分配
- 第三节 物业企业每股收益
- 第四节 相关会计科目及主要账务处理

## **第 6 讲 物业企业所得税会计**

- 第一节 物业企业所得税会计基础知识
- 第二节 物业企业递延所得税资产的确认和计量
- 第三节 物业企业递延所得税负债的确认和计量
- 第四节 物业企业所得税费用的确认和计量
- 第五节 相关专题知识
- 第六节 会计科目及主要账务处理

## **第 7 讲 物业企业货币资金及应收预付项目会计**

- 第一节 物业企业货币资金
- 第二节 物业企业应收账款
- 第三节 物业企业应收票据
- 第四节 物业企业其他应收及预付项目

## **第 8 讲 物业企业存货会计**

- 第一节 物业企业存货
- 第二节 物业企业材料
- 第三节 物业企业周转材料
- 第四节 物业企业库存商品

## **第 9 讲 物业企业固定资产会计**

- 第一节 物业企业固定资产的确认
- 第二节 物业企业固定资产的计量
- 第三节 物业企业固定资产的处置
- 第四节 会计科目及主要账务处理

## **第 10 讲 物业企业无形资产会计**

- 第一节 物业企业无形资产基础知识
- 第二节 物业企业无形资产的确认
- 第三节 物业企业无形资产的计量
- 第四节 会计科目及主要账务处理

## **第 11 讲 物业企业负债会计**

- 第一节 物业企业流动负债
- 第二节 物业企业非流动负债

## **第 12 讲 物业企业或有事项会计**

- 第一节 物业企业或有事项基础知识
- 第二节 物业企业或有事项的确认和计量
- 第三节 会计科目及主要账务处理

## **第 13 讲 物业企业债务重组会计**

- 第一节 物业企业债务重组基础知识
- 第二节 物业企业债务重组的会计处理
- 第三节 会计科目及主要账务处理

- 第 14 讲 物业企业所有者权益会计**
  - 第一节 物业企业实收资本
  - 第二节 物业企业资本公积
  - 第三节 物业企业盈余公积
  - 第四节 物业企业未分配利润
- 第 15 讲 物业企业金融工具会计**
  - 第一节 物业企业金融工具会计综合知识
  - 第二节 物业企业金融工具的确认和计量
    - 15-2-1 物业企业金融资产和金融负债的确认
    - 15-2-2 物业企业金融资产和金融负债的计量
    - 15-2-3 物业企业嵌入衍生工具的确认和计量
    - 15-2-4 物业企业权益工具的确认和计量
    - 15-2-5 物业企业金融资产和金融负债的相互抵销
  - 第三节 物业企业金融资产减值
  - 第四节 物业企业金融资产转移
  - 第五节 物业企业金融工具披露
- 第 16 讲 物业企业会计政策会计估计变更和差错更正**
  - 第一节 基础知识
  - 第二节 物业企业会计政策变更
  - 第三节 物业企业会计估计变更
  - 第四节 物业企业前期差错更正
- 第 17 讲 物业企业关联方披露**
  - 第一节 关联方
  - 第二节 关联方交易
  - 第三节 披露
- 第 18 讲 物业企业资产负债表日后事项**
  - 第一节 物业企业资产负债表日后事项基础知识
  - 第二节 物业企业资产负债表日后调整事项
  - 第三节 物业企业资产负债表日后非调整事项
- 第 19 讲 物业企业会计凭证、账簿和报表**
  - 第一节 物业企业会计凭证
    - 19-1-1 会计凭证的概念和分类
    - 19-1-2 原始凭证的填制和审核
    - 19-1-3 记账凭证的填制和审核
    - 19-1-4 会计凭证的传递和保管
  - 第二节 物业企业会计账簿
    - 19-2-1 会计账簿的概念和种类
    - 19-2-2 会计账簿的建立
    - 19-2-3 会计账簿的启用与登记
    - 19-2-4 结账与对账
    - 19-2-5 错账的更正方法
    - 19-2-6 账簿的更换与保管
  - 第三节 物业企业财务报表
    - 19-3-1 物业企业财务报表综合知识

- 19-3-2 物业企业资产负债表
- 19-3-3 物业企业利润表
- 19-3-4 物业企业现金流量表
  - 19-3-4-1 物业企业现金流量表基础知识
  - 19-3-4-2 物业企业经营活动产生的现金流量
  - 19-3-4-3 物业企业投资活动产生的现金流量
  - 19-3-4-4 物业企业筹资活动产生的现金流量
  - 19-3-4-5 物业企业现金流量表的编制
  - 19-3-4-6 披露
- 19-3-5 物业企业所有者权益变动表
  - 19-3-5-1 所有者权益变动表基础知识
  - 19-3-5-2 物业企业所有者权益变动表
- 19-3-6 物业企业中期财务报告
  - 19-3-6-1 综合知识
  - 19-3-6-2 中期财务报告的内容
  - 19-3-6-3 确认和计量
- 19-3-7 物业企业分部报告
  - 19-3-7-1 物业企业分部报告概述
  - 19-3-7-2 物业企业报告分部的确定
  - 19-3-7-3 物业企业分部会计信息的披露
- 19-3-8 物业企业会计报表附注
  - 19-3-8-1 物业企业会计报表附注基础知识
  - 19-3-8-2 物业企业会计报表附注

## **第 20 讲 物业企业年金基金**

- 第一节 基础知识
- 第二节 确认和计量
- 第三节 账务处理和财务报表的编报

# 试读内容

## 第二节 物业企业会计概述

### 1-2-1 会计基础知识

#### 一、物业企业会计的概念

##### (一) 会计

会计是以货币计量为基本形式，采用专门方法，连续、完整、系统地反映和控制单位的经济行为，进而达到加强经济管理，提高经济效益目的的一种管理活动。

##### (二) 物业企业会计

在我国，物业企业会计是伴随着我国物业企业的发展而逐渐形成的一种部门专业会计。没有物业企业，就没有物业企业会计。按学科内容划分，物业企业会计是适应物业企业的发展和管理需要而产生的一门专业财务会计。它是以货币作为主要计量单位，采用专门的方法和程序，对物业企业的维修、服务、管理和其他业务活动的全过程进行全面、连续、系统地核算和监督的一种综合性的管理活动，是物业企业经营管理的重要组成部分。

#### 二、物业企业会计的分类

目前，物业企业财务会计、管理会计与税务会计（纳税会计）已成为现代物业企业会计体系中的三大重要组成部分（如图 1-2）。

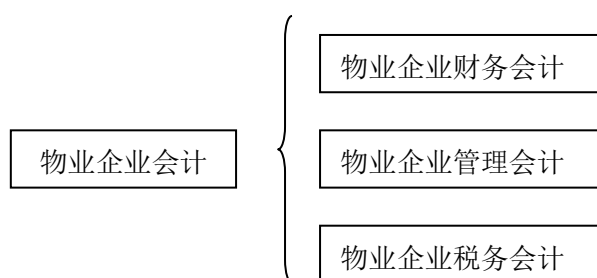


图 1-2 物业企业会计的组成

##### (一) 物业企业财务会计

物业企业财务会计是以向物业企业外部的投资者、债权人、政府及其有关部

门和社会公众等财务会计报告使用者提供经济决策所需的会计信息、反映物业管理层受托责任履行情况为目的，以会计法律、法规、规章等规范性文件为依据，运用确认、计量、记录和报告等程序，提供关于物业企业的财务状况、经营成果、现金流量等有关的信息的对外报告会计。

## (二) 物业管理会计

### 1. 物业管理会计的概念

物业管理会计是指在当代市场经济条件下，以强化物业企业内部经营管理、实现最佳经济效益为最终目的，以现代企业经营活动及其价值表现为对象，通过对财务等信息的深加工和再利用，实现对经济过程的预测、决策、规划、控制、责任考核评价等职能的一个会计分支。

### 2. 物业企业财务会计与管理会计的联系和区别

#### (1) 联系

物业企业财务会计与管理会计的联系如表 1-1 所示：

表 1-1

物业企业 财务会计与管理会计的联系	同属于现代会计	物业企业财务会计与物业管理会计源于同一母体，共同构成了现代物业企业会计系统的有机整体。两者相互依存、相互制约、相互补充。
	最终目标相同	物业企业财务会计与物业管理会计所处的工作环境相同，共同为实现物业管理目标服务。
	相互分享部分信息	物业管理会计所需的许多资料来源于物业企业财务会计系统，其主要工作内容是对物业企业财务会计信息进行深加工和再利用，因而受到物业企业财务会计工作质量的约束。同时部分物业管理会计信息有时也列作对外公开发表的范围。
	物业企业财务会计的改革有助于管理会计的发展	

#### (2) 区别

物业企业财务会计与管理会计的区别如表 1-2 所示：

表 1-2

物业企业 财务会计与管理会计的区别	会计主体不同	物业管理会计主要以物业企业内部各层次的责任单位为主体，更为突出以人为中心的行为管理，同时兼顾物业企业主体；而物业企业财务会计往往只以整个企业为工作主体。
	具体工作目标不同	物业管理会计作为物业企业会计的内部管理系统，其工作重点主要为物业企业内部管理服务；物业企业财务会计工作的侧重点在于为物业企业外界的财务会计报告使用者提供会计信息服务。
	基本职能不同	物业管理会计主要履行预测、决策、规划、控制和考核的职能，属于“经营型会计”；物业企业财务会计履行反映、报告物业企业财务状况、经营成果和现金流量的职能，属于“报账型会计”。
	工作依据	物业管理会计不受物业企业财务会计“公认会计原则”（会计信息质量要求）的限制和约束。

不同	
方法及程序不同	<p>物业企业管理会计适用的方法灵活多样，工作程序性较差；而物业企业财务会计核算时往往只需运用简单的算术方法，遵循固定的会计循环程序。</p>
信息特征不同	<p><b>①时间特征不同：</b>          物业企业管理会计信息跨越过去、现在和未来三个时态；而物业企业财务会计信息则大多为过去时态。</p> <p><b>②信息载体不同：</b>          物业企业管理会计大多以没有统一格式、不固定报告日期和不对外公开的内部报告为其信息载体；物业企业财务会计在对外公开提供信息时，其载体是具有固定格式和固定报告日期的财务报表。</p> <p><b>③信息属性不同：</b>          物业企业管理会计在向物业企业内部管理部门提供定量信息时，除了价值单位外，还经常使用非价值单位，此外还可以根据部分单位的需要，提供定性的、特定的、有选择的、不强求计算精确的，以及不具有法律效用的信息；物业企业财务会计主要向物业企业外部利益关系集团提供以货币为计量单位的信息，并使这些信息满足全面性、系统性、连续性、综合性、真实性、准确性、合法性等原则和要求。</p>
体系的完善程度不同	<p>物业企业管理会计缺乏规范性和统一性，体系尚不健全；物业企业财务会计工作具有规范性和统一性，体系相对成熟，形成了通用的会计规范和统一的会计模式。</p>
观念取向不同	<p>物业企业管理会计注重管理过程及其结果对物业企业内部各方面人员在心理和行为方面的影响；物业企业财务会计往往不大重视管理过程及其结果对物业企业职工心理和行为的影响。</p>

### （三）物业企业税务会计

#### 1. 物业企业税务会计的概念

物业企业税务会计，也叫物业企业纳税会计、物业企业涉税会计，是社会经济发展到一定阶段而从物业企业财务会计中分离出来的，融税收法律、法规、规章及其他规范性文件和会计核算于一体的一门特种专业会计。它是以物业企业纳税人为会计主体，以国家现行税收法律、法规、规章及其他规范性文件为依据，以货币为主要计量单位，运用会计学的基本理论和方法，连续、系统、全面地对涉税活动引起的资金运动进行反映和监督的专业会计。

#### 2. 物业企业财务会计与物业企业税务会计的关系

物业企业财务会计与税务会计既有联系又有区别，两者的关系如表 1-3 所示：

表 1-3

物业企业财务会计与税务会计的联系与区别



联系	<p>物业企业税务会计是物业企业会计的一个特殊领域，是以物业企业财务会计为基础的。物业企业税务会计并不要求物业企业在物业企业财务会计的凭证、账簿、报表之外再设一套会计账表（纳税报表及其附表除外）。物业企业只需设一套完整的会计账表，平时只依会计准则作会计处理，需要时可依现行税法等作相关调整。物业企业税务会计资料来源于物业企业财务会计，它对物业企业财务会计处理中与现行税法不符的会计事项，或出于纳税筹划目的需要调整的事项，按物业企业税务会计方法计算、调整，并作调整会计分录，再融于物业企业财务会计账簿或报告之中。</p>		
	项目	物业企业税务会计	物业企业财务会计
区别	目标	<p>物业企业税务会计要按现行税法计算应纳税额，向税务机关等信息使用者提供物业企业税务会计信息，正确履行纳税人的纳税义务，充分享受纳税人的权利。</p>	<p>为了规范物业企业会计确认、计量和报告行为，保证会计信息质量，物业企业财务会计报告的目标是向物业企业财务会计报告使用者提供与物业企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息，反映物业企业管理层受托责任履行情况，有助于财务会计报告使用者作出经济决策。</p>
	对象	<p>物业企业税务会计核算和监督的对象只是与计税有关的经济事项，即与计税有关的资金运动。原来在财务会计中有关税款的核算、申报、解缴的内容，划归物业企业税务会计，并由物业企业税务会计作为核心内容分门别类地阐述，物业企业财务会计只对这部分内容作必要的提示即可。</p>	<p>物业企业财务会计核算和监督的对象是物业企业以货币计量的全部经济事项，包括资金的投入、循环、周转、退出等过程，</p>
	核算基础	<p>税收制度是收付实现制与权责发生制的结合，与财务会计所依据的持续经营假定（假设）有时是相矛盾的。</p> <p>物业企业税务会计不仅要遵循一般会计原则，更要严格按现行税法的要求进行会计处理，具有强制性、客观性、统一性。</p>	<p>物业企业财务会计的确认基础是权责发生制，遵循、依照会计准则处理各种经济业务，目的在于正确计量收益。</p>
	会计规范	<p>物业企业税务会计依据税收法律、法规、规章及其他规范性文件，注重物业企业税务会计信息的适法性。</p>	<p>物业企业财务会计根据会计准则，注重财务会计信息的客观、公允。</p>

### 三、物业企业会计的特征

伴随着物业管理行业的迅猛发展，物业企业会计也从最初的作为房地产开发企业会计的附带部分逐渐分离出来，并具有自身的鲜明特征。

#### （一）物业企业会计具有房地产开发企业会计的特点

由于物业企业主要从事房地产的售后服务和管理，物业企业同房地产开发企业之间就有着密切的联系，因此，物业企业会计核算就同房地产开发企业会计核

算存在一定的共性。但物业企业核算的主要内容是委托服务业务和自主经营业务，房地产开发企业的核算内容主要是生产开发，二者又有较大差异。

### （二）物业企业会计核算内容相对繁杂

物业企业会计核算内容与其他各行业专业会计核算内容有很大不同。从这个意义上说，核算内容也就是各行业会计特点的具体体现。物业企业坚持以物业管理为主，开展多种经营，以业养业，物业形式多种多样，如作为居住、办公、餐饮、美容、美发、娱乐、医院、学校、幼儿园等不同用途的物业形式，涉及基建、施工、房地产、餐饮、维修、养护、服务等领域，要求物业的经营、服务、管理针对所承接物业的特点，提供与之相适应的服务，这就必然造成物业企业会计核算内容的相对繁杂。

### （三）物业企业会计核算方法相对简单

物业企业主要以物业维修、养护为重心，以保值增值为核心开展各项经营业务活动，物业企业不生产实物形态的产品，其在经营的过程中只是提供了一种有偿的、无形的商品——劳务。与其他企业相比，由于物业企业的经营过程既不涉及产品生产活动，也与营销活动无关，大多数情况下仅涉及提供维护等管理服务，其会计核算方法必然相对简单。

### （四）物业企业会计侧重于物业管理资金来源和运用

物业企业会计信息的使用者主要有经营管理者、业主和各级行政管理部门，他们最关心物业管理收费的使用情况、能否使物业增值、是否提供了质价相称的服务等，他们的目的在于监督各项资金收支的合法性和合理性，信息需求较为特殊，更强调对日常账务的公开。

## 四、物业企业会计的对象

物业企业会计的对象是指物业企业会计所要核算和监督的内容。物业企业会计的对象取决于物业企业经济活动的内容及其特点。会计核算和监督的内容是用货币表现的经济活动，即资金及其运动。所以，物业企业会计的对象是物业企业在维修、服务、管理和其他经营活动中能够用货币表现的经济活动，也就是物业企业生产过程中的资金运动。

物业企业的资金运动按其运动的程序可分为资金投入、资金运用和资金退出三个基本环节。物业企业拥有的资金主要来自两个方面：一是向债权人借入的部分及按规定接受物业产权人、使用人或业主管理委员会委托代管的资金，二是物业企业所有者投入的部分，人们习惯上将前者称为负债，将后者称为所有者权益。在物业经营、管理、服务活动过程中，要消耗各种材料，机器设备要发生磨损，要支付职工的工资及各项行政管理费用、财务费用等，这些耗费称为成本费用。同时，经营、管理、服务活动也取得相应的收入，如公共性服务收入、公众代办性收入、特约服务收入等物业管理收入，房屋出租收入和经营停车场、游泳池、各类球场等共用设施的物业经营收入，对房屋共用部位，共用设施、设备进行大修取得的物业大修收入等，这是物业企业运用资金取得的成果，称其为收入；收入与费用之间的差额，就是物业企业运用资金取得的增值额，称为利润。此外，物业企业在经营、管理、服务活动过程中，还会与其他单位或个人产生应收、应付、预收、预付等款项，要向国家缴纳税费及进行利润分配等。上述资金运动的内容，也就是物业企业会计核算和监督的内容，即物业企业会计的对象。

……（试读结束啦。欢迎购买！“投资到大脑的钱可以给您今后带来更多的钱，早投资

早获益，机遇只钟情于有准备的头脑”。)