物业管理企业经理
不能不懂得的财会知识

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　物业管理企业管理人员财会管理综合知识

第一节　物业管理企业高级管理人员的资格和义务

第二节　物业管理企业财务管理概述

第三节　物业管理企业财务管理权责

第四节　物业管理企业财会机构和会计人员管理

1-4-1　物业管理企业会计机构和人员的管理

1-4-2　物业管理企业内审机构和人员的管理

第五节　物业管理企业信息管理

1-5-1　物业管理企业财务信息管理概述

1-5-2　物业管理企业财务预警机制

1-5-3　物业管理企业财务信息内部公开制度

1-5-4　物业管理企业财务信息使用制度

第六节　物业管理企业风险控制

第七节　物业管理企业会计管理概述

第八节　会计法、刑法、公司法对财务会计的要求

第 2 讲　物业管理企业资产营运

第一节　物业管理企业资产营运综述

第二节　物业管理企业资产调度控制

第三节　物业管理企业货币资金的财会管理

第四节　物业管理企业应收及预付项目的财会管理

2-4-1　物业管理企业应收账款

2-4-2　物业管理企业应收票据

2-4-3　物业管理企业其他应收及预付项目

第五节　物业管理企业存货的财会管理

2-5-1　物业管理企业存货

2-5-2　物业管理企业材料

2-5-3　物业管理企业周转材料

2-5-4　物业管理企业库存商品

第六节　物业管理企业固定资产的财会管理

第七节　物业管理企业无形资产的财会管理

第 3 讲　物业管理企业与投资者之间财务关系的处理

第一节　物业管理企业所有者权益的财会管理

3-1-1　物业管理企业实收资本

3-1-2　物业管理企业资本公积

3-1-3　物业管理企业盈余公积

第二节　物业管理企业收益分配的财会管理

3-2-1　物业管理企业收益分配概述

3-2-2　物业管理企业出售股权投资及其收益的管理

3-2-3　物业管理企业年度经营亏损的弥补

3-2-4　物业管理企业利润分配政策

3-2-5　物业管理企业年度利润分配

3-2-6　物业管理企业股利支付

第三节　物业管理企业筹资的财会管理

3-3-1　物业管理企业筹资管理概述

3-3-2　物业管理企业权益资金筹集管理

3-3-2-1　物业管理企业权益筹资管理概述

3-3-2-2　物业管理企业吸收直接投资

3-3-2-3　物业管理企业留存收益筹资

第四节　物业管理企业投资的财会管理

第 4 讲　物业管理企业与债权人之间财务关系的处理

第一节　物业管理企业债务资金筹集管理

4-1-1　物业管理企业债务筹资管理概述

4-1-2　物业管理企业短期负债筹资

4-1-3　物业管理企业长期负债筹资

4-5-2-1　物业管理企业长期负债筹资概述

4-5-2-2　物业管理企业长期借款筹资

4-5-2-3　物业管理企业债券筹资

第二节　物业管理企业负债的财会处理

4-2-1　物业管理企业流动负债的财会管理

4-2-2　物业管理企业非流动负债的财会管理

第 5 讲　物业管理企业与政府之间财务关系的处理

第一节　物业管理企业税务成本综述

第二节　物业管理企业税务成本核算

5-2-1　增值税

5-2-2　企业所得税

5-2-3　城镇土地使用税

5-2-4　城市维护建设税

5-2-5　土地增值税

5-2-6　房产税

5-2-7　车船税

5-2-8　印花税

5-2-9　车辆购置税

5-2-10　契税

第 6 讲　物业管理企业与客户之间财务关系的处理

第一节　物业管理企业收入的财会管理

第二节　物业管理企业成本费用的财会管理

6-2-1　物业管理企业成本费用管理综述

6-2-2　物业管理企业营业成本管理

6-2-3　物业管理企业期间费用管理

第 7 讲　物业管理企业与职工之间财务关系的处理

第一节　物业管理企业薪酬办法

第二节　物业管理企业职工劳动报酬与劳动保护

第三节　物业管理企业职工社会保险

第四节　物业管理企业职工住房及其他福利

第 1 章　物业管理企业管理人员财会管理综合知识

第一节　物业管理企业高级管理人员的资格和义务

一、物业管理企业董事、监事、高级管理人员的资格

物业管理企业董事、监事、高级管理人员在物业管理企业中处于重要的地位并具有法定的职权，因此需要对其任职资格作必要的限制性规定，以保证其具有正确履行职责的能力与条件。

有下列情形之一的，不得担任物业管理企业的董事、监事、高级管理人员；

（1）无民事行为能力或者限制民事行为能力。

无民事行为能力的人是指 10 周岁以下的未成年人和不能辨认自己行为的精神病人。限制民事行为能力的人是指 10 周岁以上的未成年人和不能完全辨认自己行为的精神病人。

（2）因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾 5 年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾 5 年。

（3）担任破产清算的物业管理企业、物业管理企业的董事或者经理，对该企业、物业管理企业的破产负有个人责任的，自该企业、物业管理企业破产清算完结之日起未逾 3 年。

（4）担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的物业管理企业、物业管理企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该企业、物业管理企业被吊销营业执照之日起未逾 3 年。

（5）个人所得负数额较大的债务到期未清偿。

物业管理企业违反《公司法》的上述规定选举、委派董事、监事或者聘任高级管理人员的，该选举、委派或者聘任无效。物业管理企业董事、监事、高级管理人员在任职期间出现上述所列情形的，物业管理企业应当解除其职务。

二、物业管理企业董事、监事、高级管理人员的义务

物业管理企业董事、监事、高级管理人员应当遵守法律、行政法规和公司章程，对企业富有忠实义务和勤勉义务。物业管理企业董事、监事、高级管理人员不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占物业管理企业的财产。

物业管理企业董事、高级管理人员不得有下列行为（见表 8-26）：

表 8-26

物业管理	（1）挪用物业管理企业资金；
	（2）将物业管理企业资金以及其个人名义或者以其他个人名义开立账户存储；

企业董事、高级管理人员不得有的行为	（3）违反公司章程的规定，未经股东会、股东大会或者董事会同意，将物业管理企业资金借贷给他人或者以物业管理企业财产为他人提供担保；
	（4）违反公司章程的规定或者未经股东会、股东大会同意，与本企业订立合同或者进行交易；
	（5）未经股东会或者股东大会同意，与本企业订立合同或者进行交易；
	（5）未经股东会或者股东大会同意，利用职务便利为自己或者他人谋取属于物业管理企业的商业机会，自营或者为他人经营与所任职物业管理企业同类的业务；
	（6）接受他人与物业管理企业交易的佣金归为己有；
	（7）擅自披露物业管理企业秘密；
	（8）违反对企业忠实义务的其他行为。

物业管理企业董事、高级管理人员违反上述规定所得的收入应当归物业管理企业所有。

物业管理企业董事、监事、高级管理人员执行物业管理企业职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给物业管理企业造成损失的，应当承担赔偿责任。

企业股东会或者股东大会要求董事、监事、高级管理人员列席会议的，董事、监事、高级管理人员应当列席并接受股东的质询。董事、高级管理人员应当如实向公司监事会或者不设监事会的有限责任公司的监事提供有关情况和资料，不得妨碍监事会或者监事行使职权。

三、物业管理企业股东诉讼

（一）股东代表诉讼

股东代表诉讼，也称股东间接诉讼，是指当董事、监事、高级管理人员或者他人的违反法律、行政法规或者公司章程的行为给物业管理企业造成损失，物业管理企业拒绝或者怠于向该违法行为人请求损害赔偿时，具备法定资格的股东有权代表其他股东，代替物业管理企业提起诉讼，请求违法行为人赔偿物业管理企业损失的行为。股东代表诉讼的目的，是为了保护物业管理企业利益和股东的共同利益，而不仅仅是个别股东的利益。为保护个别股东利益而进行的诉讼是股东直接诉讼。

根据侵权人身份的不同与具体情况的不同，提起股东代表诉讼有以下几种程序：

1.股东对企业董事、监事、高级管理人员给物业管理企业造成损失行为提起诉讼的程序

物业管理企业董事、监事、高级管理人员执行物业管理企业职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给物业管理企业造成损失的，应当承担赔偿责任。

为了确保责任者真正承担相应的赔偿责任，《公司法》对股东代表诉讼作了如下规定：

（1）股东通过监事会或者监事提起诉讼

物业管理企业董事、高级管理人员执行物业管理企业职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给物业管理企业造成损失的，有限责任公司的股东、股份有限公司连续 180 日以上单独或者合计持有物业管理企业 1%以上股份的股东，可以书面请求监事会或者不设监事会的有限责任公司的监事向人民法院提起诉讼。

（2）股东通过董事会或者董事提起诉讼

监事执行物业管理企业职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给物业管理企业造成损失的，有限责任公司的股东、股份有限公司连续 180 日以上单独或者合计持有物业管理企业 1%以上股份的股东，可以书面请求董事会或者不设董事会的有限责任公司的执行董事向人民法院提起诉讼。

（3）股东直接提起诉讼

监事会、不设监事会的有限责任公司的监事，或者董事会、执行董事收到上述股东的书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到请求之日起 30 日内未提起诉讼，或者情况紧急、不立即提起诉讼将会使物业管理企业利益受到难以弥补的损害的，有限责任公司的股东、股份有限公司连续 180 日以上单独或者合计持有物业管理企业 1%以上股份的股东，有权为了物业管理企业的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

2.股东对他人给物业管理企业造成损失行为提起诉讼的程序

物业管理企业董事、监事、高级管理人员以外的他人侵犯物业管理企业合法权益，给物业管理企业造成损失的，有限责任公司的股东、股份有限公司连续 180 日以上单独或者合计持有物业管理企业 1%以上股份的股东可以书面请求监事会或者监事、董事会或者董事向人民法院提起诉讼，或者直接向人民法院提起诉讼。

提起诉讼的具体程序，依照上述股东对企业董事、监事、高级管理人员给物业管理企业造成损失行为提起诉讼的程序进行。

（二）股东直接诉讼

这是指股东对董事、高级管理人员损害股东利益行为提起的诉讼。物业管理企业董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者公司章程的规定，损害股东利益的，股东可以依法向人民法院提起诉讼。

……（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”。）