

# 深圳市住房和建设局文件

深建物管〔2020〕14号

## 深圳市住房和建设局关于印发《深圳市业主共有资金会计核算指引》的通知

各有关单位：

为了规范我市物业管理活动中业主共有资金的使用管理和信息公开，维护业主对共有资金使用管理的知情权和监督权，我局编制了《深圳市业主共有资金会计核算指引》（以下简称《指引》），现予印发。请全市各业主委员会、各物业服务企业等业主共有资金账户开户单位，按照本《指引》进行业主共有资金会计核算，并依据《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市业主共有资金监督管理办法》等有关规定公开、公示业主共有资金账户信息。

特此通知。

(此页无正文)

深圳市住房和建设局

2020年6月11日



# 深圳市业主共有资金会计核算指引

深圳市住房和建设局编制

2020年6月

# 目 录

前 言.....	3
第一部分 会计制度.....	5
第一章 总则.....	5
第二章 资产.....	7
第三章 负债.....	17
第四章 净资产.....	19
第五章 收入.....	19
第六章 费用.....	23
第七章 财务会计报告.....	25
第八章 附则.....	29
第二部分 会计科目使用说明.....	30
第一章 总说明.....	30
第二章 会计科目名称和编号.....	31
第三章 资产类会计科目.....	31
第四章 负债类会计科目.....	50
第五章 净资产类会计科目.....	56
第六章 收入类会计科目.....	58
第七章 费用类会计科目.....	62
第三部分 会计报表编制说明.....	73
第一章 资产负债表编制说明.....	73
第二章 业务活动表编制说明.....	77

第三章	现金流量表编制说明.....	79
第四章	会计报表附注.....	83
第四部分	业务报表编制说明.....	84
第一章	总说明.....	84
第二章	应收账款（应收业主款）明细表填列说明.....	85
第三章	业务收支情况明细表填列说明.....	86
第四章	物业专项维修资金收支明细表.....	98
第五部分	附件.....	100

# 前 言

《深圳经济特区物业管理条例》第六章第七十二条规定，“业主共有资金账户开户单位应当按照国家有关规定建立健全财务管理制度，保证资金安全，并通过物业管理信息平台，向全体业主实时公开业主共有资金基本账户或者共管账户信息。”

本《会计核算指引》根据物业管理相关法律法规和相关会计制度编写，按照《民间非营利组织会计制度》框架编制。

本《会计核算指引》的适用范围：业主大会及物业服务企业，开设业主共有资金基本账户或共管账户管理和使用业主共有资金的会计核算，均适用本指引。

本《会计核算指引》共分五个部分。

**第一部分：**会计制度。结合业主大会的特点并按照《民间非营利组织会计制度》编制，精简了《民间非营利组织会计制度》中不适合业主大会的部分，本指引未明确的内容可按照《民间非营利组织会计制度》的相关规定；

**第二部分：**会计科目使用说明。除一级科目外，在《民间非营利组织会计制度》总体框架下，根据业主大会的业务活动特点，细化了业主大会可能经常使用的会计科目，比如：货币资金、往来类科目、收支类科目、物业专项维修资金等；

**第三部分：**会计报表编制说明。详细说明会计报表编制和列

示；

**第四部分：**业务报表编制说明。详细说明业务报表各项目的含义，如何利用会计数据编制业务报表以及业务报表与会计科目之间的勾稽关系；

**第五部分：**附件。列示了会计报表、会计科目表和业务报表的格式。

# 第一部分 会计制度

## 第一章 总则

**第一条** 本制度根据《中华人民共和国会计法》、《民间非营利组织会计制度》、《会计基础工作规范》、《深圳经济特区物业管理条例》等法律、法规、文件的原则性规定制定。

**第二条** 会计核算应当以业主大会（包括业主共有资金）的交易或者事项为对象，记录和反映业主大会的各项业务活动。

**第三条** 会计核算应当以权责发生制为基础。

**第四条** 会计核算应当以业主大会的持续存续为前提。

**第五条** 会计核算应当划分会计期间，分期结算账目和编制财务会计报告。

**第六条** 会计核算应当以人民币作为记账本位币。

**第七条** 业主大会在会计核算时，应当遵循以下基本原则：

（一）会计核算应当以实际发生的交易或者事项为依据，如实反映业主大会的财务状况、业务活动情况和现金流量等信息。

（二）会计核算所提供的信息应当能够满足会计信息使用者（如全体业主、物业使用人、监管机构等）的需要。

（三）会计核算应当按照交易或者事项的实质进行，而不应当仅仅按照它们的法律形式作为其依据。

（四）会计政策前后各期应当保持一致，不得随意变更。如

有必要变更，应当在会计报表附注中披露变更的内容和理由、变更的累积影响数，以及累积影响数不能合理确定的理由等。

（五）会计核算应当按照规定的会计处理方法进行，会计信息应当口径一致、相互可比。

（六）会计核算应当及时进行，不得提前或延后。

（七）会计核算和编制的财务会计报告应当清晰明了，便于理解和使用。

（八）在会计核算中，所发生的费用应当与其相关的收入相配比，同一会计期间内的各项收入和与其相关的费用，应当在该会计期间内确认。

（九）资产在取得时应当按照实际成本计量，但本制度有特别规定的，按照特别规定的计量基础进行计量。其后，资产账面价值的调整，应当按照本制度的规定执行；除法律、行政法规和国家统一的会计制度另有规定外，业主大会一律不得自行调整资产账面价值。

（十）会计核算应当遵循谨慎性原则。

（十一）会计核算应当合理划分应当计入当期费用的支出和应当予以资本化的支出。

（十二）会计核算应当遵循重要性原则，对资产、负债、净资产、收入、费用等有较大影响，并进而影响财务会计报告使用者据以做出合理判断的重要会计事项，必须按照规定的会计方法和程序进行处理，并在财务会计报告中予以充分披露；对于非重

要的会计事项，在不影响会计信息真实性和不至于误导会计信息使用者做出正确判断的前提下，可适当简化处理。

**第八条** 会计记账应当采用借贷记账法。

**第九条** 会计记录的文字应当使用中文。

**第十条** 业主大会填制会计凭证、登记会计账簿、管理会计档案等，按照《中华人民共和国会计法》《会计基础工作规范》和《会计档案管理办法》等规定执行。

**第十一条** 业主大会使用会计软件对业主共有资金进行会计核算的，应当参考《企业会计信息化工作制度》的有关规定执行。

**第十二条** 业主大会应当根据国家有关法律、行政法规和内部会计控制制度，结合自身的特点，制定相适应的内部控制制度，以加强内部会计监督，提高会计信息质量和管理水平。

## 第二章 资产

**第十三条** 资产是指过去的交易或者事项形成并由全体业主拥有或者控制的资源，该资源预期会给全体业主带来经济利益或者服务潜力。资产按其流动性分为流动资产和固定资产、无形资产等。

**第十四条** 业主大会应当定期或者至少于每年年度终了，对应收款项、存货等资产是否发生了减值进行检查，如果这些资产发生了减值，应当计提减值准备，确认减值损失，并计入当期费用。

对于固定资产、无形资产等其他资产，如果发生了重大减值，也应当计提减值准备，确认减值损失，并计入当期费用。如果已计提减值准备的资产价值在以后会计期间得以恢复，则应当在该资产已计提减值准备的范围内部分或全部转回已确认的减值损失，冲减当期费用。

**第十五条** 对于业主大会收到业主或其他单位交来的现金资产，应当按照实际收到的金额入账。对于业主大会收到业主或其他单位交来的非现金资产，如接受捐赠、维权取得的存货、房产车位、其他固定资产和无形资产等，应当按照以下方法确定其入账价值：

（一）如果资产提供方提供了有关凭据（如发票、有关协议等）的，应当按照凭据上标明的金额作为入账价值。如果凭据上标明的金额与所接受资产公允价值相差较大，应当以其公允价值作为其入账价值。

（二）如果资产提供方没有提供有关凭据的，所接受资产应当以其公允价值作为入账价值。

对于业主大会接受的劳务捐赠，不予确认，但应当在会计报表附注中作相关披露。

**第十六条** 本制度中所称的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。公允价值的确定顺序如下：

（一）如果同类或者类似资产存在活跃市场的，应当按照同

类或者类似资产的市场价格确定公允价值。

(二) 如果同类或者类似资产不存在活跃市场，或者无法找到同类或者类似资产的，应当采用合理的计价方法确定资产的公允价值。

在本制度规定应当采用公允价值的情况下，如果有确凿的证据表明资产的公允价值确实无法可靠计量，则业主大会应当设置辅助账，单独登记所取得资产的名称、数量、来源、用途等情况，并在会计报表附注中作相关披露。在以后会计期间，如果该资产的公允价值能够可靠计量，业主大会应当在其能够可靠计量的会计期间予以确认，并以公允价值计量。

**第十七条** 业主大会如发生非货币性交易，应当按照以下原则处理：

(一) 以换出资产的账面价值，加上应支付的相关税费，作为换入资产的入账价值。

(二) 非货币性交易中如果发生补价，应区别不同情况处理：

1. 支付补价的，应以换出资产的账面价值加上补价和应支付的相关税费，作为换入资产的入账价值。

2. 收到补价的，应按以下公式确定换入资产的入账价值和应确认的收入或费用：

换入资产入账价值 = 换出资产账面价值 - 补价 ÷ 换出资产公允价值 × 换出资产账面价值 - 补价 ÷ 换出资产公允价值 × 应交税金 + 应支付的相关税费

应确认的收入或费用 = 补价 × [1 - (换出资产账面价值 + 应交税金) ÷ 换出资产公允价值]

(三) 在非货币性交易中, 如果同时换入多项资产, 应按换入各项资产的公允价值占换入资产公允价值总额的比例, 对换出资产的账面价值总额和应支付的相关税费进行分配, 以确定各项换入资产的入账价值。

本制度所称非货币性交易是指交易双方以非货币性资产进行的交换, 这种交换不涉及或只涉及少量的货币性资产(即补价)。其中, 货币性资产是指持有的现金及将以固定或可确定金额的货币收取的资产; 非货币性资产是指货币性资产以外的资产。

**第十八条** 流动资产是指预期可在1年内(含1年)变现或者耗用的资产, 主要包括现金、银行存款、应收款项、预付账款、存货、待摊费用等。

**第十九条** 业主大会应当设置现金和银行存款日记账, 按照业务发生顺序逐日逐笔登记。

现金的核算应当做到日清月结, 其账面余额必须与库存数相符; 银行存款的账面余额应当与银行对账单定期核对, 并与按月编制的银行存款余额调节表调节相符。

本制度所称的账面余额是指会计科目的账面实际余额, 不扣除作为该科目备抵的项目(如累计折旧、资产减值准备等)。

**第二十条** 应收款项是指业主大会在日常业务活动过程中发生的各项应收未收债权, 包括应收账款和其他应收款等。

（一）应收款项应当按照实际发生额入账，并按照往来单位或个人等设置明细账，进行明细核算。

（二）期末，应当分析应收款项的可收回性，对预计可能产生的坏账损失计提坏账准备，确认坏账损失并计入当期费用。

**第二十一条** 预付账款是指业主大会预付给商品供应单位或者服务提供单位的款项。

预付账款应当按照实际发生额入账，并按照往来单位或个人等设置明细账，进行明细核算。

**第二十二条** 存货是指业主大会在日常业务活动中持有以备使用或消耗的材料、物资、商品等。

（一）存货在取得时，应当以其实际成本入账。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。其中，采购成本一般包括实际支付的采购价款、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他可直接归属于存货采购的费用。其他成本是指除采购成本、加工成本以外的，使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。接受捐赠的存货，按照本制度第十五条的规定确定其成本。通过非货币性交易换入的存货，按照本制度第十七条的规定确定其成本。

（二）存货在发出时，应当根据实际情况采用个别计价法、先进先出法或者加权平均法，确定发出存货的实际成本。

（三）存货应当定期进行清查盘点，每年至少盘点一次。对于发生的盘盈、盘亏以及变质、毁损等存货，应当及时查明原因，

并根据业主大会的议事规则，经相应权力机构批准后，在期末结账前处理完毕。对于盘盈的存货，应当按照其公允价值入账，并确认为当期收入；对于盘亏或者毁损的存货，应先扣除残料价值、可以收回的保险赔偿和过失人的赔偿等，将净损失确认为当期费用。

（四）期末，业主大会应当按照本制度第十四条的规定对存货是否发生了减值进行检查。如果存货的可变现净值低于其账面价值，应当按照可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，确认存货跌价损失并计入当期费用。如果存货的可变现净值高于其账面价值，应当在该存货期初已计提跌价准备的范围内转回可变现净值高于账面价值的差额，冲减当期费用。

本制度所称的可变现净值是指在正常业务活动中，以存货的估计售价减去至完工将要发生的成本以及销售所必需的费用后的金额。

**第二十三条** 待摊费用是指业主大会已经支出，但应当由本期和以后各期分别负担的，分摊期在1年以内（含1年）的各项费用，如预付保险费、预付租金等。

待摊费用应当按其受益期限分期平均摊销，计入有关费用。

**第二十四条** 固定资产是指同时具有以下特征的有形资产：

（一）为开展行政管理、业务活动、提供服务或者出租目的而持有的；

（二）预计使用年限超过1年；

（三）单位价值较高。

**第二十五条** 固定资产在取得时，应当按取得时的实际成本入账。取得时的实际成本包括买价、包装费、运输费、交纳的有关税金等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。固定资产取得时的实际成本应当根据以下具体情况分别确定：

（一）外购的固定资产，按照实际支付的买价、相关税费以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该固定资产的其他支出（如运输费、安装费、装卸费等）确定其成本。

如果以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按各项固定资产公允价值的比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。

（二）自行建造的固定资产，按照建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部必要支出确定其成本。

（三）接受捐赠、维权索回的固定资产，按照本制度第十五条的规定确定其成本。

（四）通过非货币性交易换入的固定资产，按照本制度第十七条的规定确定其成本。

**第二十六条** 在建工程，包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造等。工程项目较多且工程支出较大的，应当按照工程项目的性质分项核算。

**第二十七条** 在建工程应当按照所建造工程达到预定可使用状态前实际发生的全部必要支出确定其工程成本，并单独核算。在建工程的工程成本应当根据以下具体情况分别确定：

（一）对于自营工程，按照直接材料、直接人工、直接机械使用费等确定其成本。

（二）对于出包工程，按照应支付的工程价款等确定其成本。

**第二十八条** 所购建的固定资产已达到预定可使用状态时，应当自达到预定可使用状态之日起，将在建工程成本转入固定资产核算。

**第二十九条** 业主大会应当对固定资产计提折旧，在固定资产的预计使用寿命内合理分摊固定资产的成本。

业主大会应当根据固定资产的性质和消耗方式，合理确定固定资产的预计使用年限和预计净残值。

业主大会应当按照固定资产所含经济利益或者服务潜力的预期实现方式选择折旧方法，可选用的折旧方法包括年限平均法、工作量法、双倍余额递减法和年数总和法。折旧方法一经确定，不得随意变更。如果由于固定资产所含经济利益或者服务潜力预期实现方式发生重大改变而确实需要变更的，应当在会计报表附注中披露相关信息。

**第三十条** 业主大会应当按月提取折旧，当月增加的固定资产，当月不提折旧，从下月起计提折旧；当月减少的固定资产，当月照提折旧，从下月起不提折旧。

**第三十一条** 与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入业主大会的经济利益或者服务潜力超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使服务质量实质性提高，或者使商品成本实质性降低，则应当计入固定资产账面价值，但其增计后的金额不应当超过该固定资产的可收回金额。其他后续支出，应当计入当期费用。

**第三十二条** 业主大会由于出售、报废或者毁损等原因而发生的固定资产清理净损益，应当计入当期收入或者费用。

**第三十三条** 用于展览、教育、文体活动或研究等目的的历史文物、艺术品以及其他具有文化或者历史价值并作长期或者永久保存的典藏等，作为固定资产核算，但不必计提折旧。在资产负债表中，应当单列“文物文化资产”项目予以反映。

**第三十四条** 业主大会对固定资产应当定期或者至少每年实地盘点一次。对盘盈、盘亏的固定资产，应当及时查明原因，写出书面报告，并根据管理权限经业委会或类似权力机构批准后，在期末结账前处理完毕。盘盈的固定资产应当按照其公允价值入账，并计入当期收入；盘亏的固定资产在减去过失人或者保险公司等赔款和残料价值之后计入当期费用。

**第三十五条** 业主大会对固定资产的购建、出售、清理、报废等都应当办理会计手续，并应当设置固定资产明细账（或者固定资产卡片）进行明细核算。

**第三十六条** 无形资产是指业主大会为开展业务活动、出租

给他人或为管理目的而持有的且没有实物形态的非货币性长期资产，包括商标权、软件、土地使用权等。

**第三十七条** 无形资产在取得时，应当按照取得时的实际成本入账。

（一）购入的无形资产，按照实际支付的价款确定其实际成本。

（二）接受捐赠或维权取得的无形资产，按照本制度第十五条的规定确定其实际成本。

（三）通过非货币性交易换入的无形资产，按照本制度第十七条的规定确定其实际成本。

**第三十八条** 无形资产应当自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入当期费用。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销年限按如下原则确定：

（一）合同规定了受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销期不应超过合同规定的受益年限；

（二）合同没有规定受益年限但法律规定了有效年限的，摊销期不应超过法律规定的有效年限；

（三）合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，摊销期不应超过受益年限和有效年限两者之中较短者。

如果合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销期不应超过 10 年。

**第三十九条** 业主大会处置无形资产，应当将实际取得的价款与该项无形资产的账面价值之间的差额，计入当期收入或者费用。

**第四十条** 业主大会受托代理资产是指业主大会接受委托方委托从事受托代理业务而收到的资产。在受托代理过程中，业主大会通常只是从委托方收到受托资产，并按照委托人的意愿将资产转赠给指定的其他组织或者个人，或者按照有关规定将资产转交给指定的其他组织或者个人。业主大会本身只是在委托代理过程中起中介作用，无权改变受托代理资产的用途或者变更受益人。

业主大会应当对受托代理资产比照接受捐赠资产的原则进行确认和计量，但在确认一项受托代理资产时，应当同时确认一项受托代理负债。

### 第三章 负债

**第四十一条** 负债是指过去的交易或者事项形成的现时义务，履行该义务预期会导致含有经济利益或者服务潜力的资源流出业主大会。业主大会的负债包括流动负债、长期负债和受托代理负债等。

**第四十二条** 或有事项是指过去的交易或者事项形成的一种状况，其结果须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实。

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，应当将其确

认为负债，以清偿该负债所需支出的最佳估计数予以计量，并在资产负债表中单列项目予以反映：

（一）该义务是业主大会承担的现时义务；

（二）该义务的履行很可能导致含有经济利益或者服务潜力的资源流出业主大会；

（三）该义务的金额能够可靠地计量。

**第四十三条** 流动负债是指将在1年内（含1年）偿还的负债，包括应付款项、应付工资、应交税金、预收账款、预提费用和预计负债等。

（一）应付款项是指业主大会在日常业务活动过程中发生的各项应付账款和其他应付款等应付未付款项。

（二）应付工资是指业主大会应付未付的员工工资、奖金、津贴或劳务报酬等工资性质的支出。

（三）应交税金是指业主大会应交未交的各种税费。

（四）预收账款是指业主大会向服务和商品购买单位预收的各种款项。

（五）预提费用是指业主大会预先提取的已经发生但尚未支付的费用，如预提的租金、保险费、管理费、服务费等。

（六）预计负债是指业主大会对因或有事项所产生的现时义务而确认的负债。

**第四十四条** 各项流动负债应当按实际发生额入账。

**第四十五条** 长期负债是指偿还期限在1年以上（不含1年）

的负债，包括长期应付款和其他长期负债。

（一）长期应付款主要是指业主大会融资租入固定资产发生的应付租赁款。

（二）其他长期负债是指除长期应付款外的长期负债。

**第四十六条** 各项长期负债应当按实际发生额入账。

**第四十七条** 受托代理负债是指业主大会因从事受托代理业务、接受受托代理资产而产生的负债。受托代理负债应当按照相对应的受托代理资产的金额予以确认和计量。

## 第四章 净资产

**第四十八条** 业主大会的净资产是指资产减去负债后的余额，暂定为非限定性净资产，如果国家相关法律、法规和规定明确业主大会的净资产类型，再按照相关规定执行。

**第四十九条** 业主大会的净资产分为非专项资金净资产和专项资金净资产，非专项资金净资产核算除物业专项维修资金以外的净资产，专项资金净资产核算物业专项维修资金收支及结余。

## 第五章 收入

**第五十条** 收入是指业主大会开展业务活动取得的、导致本期净资产增加的经济利益或者服务潜力的流入。收入按其来源分为

捐赠收入、会费收入、提供服务收入、政府补助收入、投资收益、商品销售收入等主要业务活动收入和其他收入等。

（一）捐赠收入是指业主大会接受其他单位或者个人捐赠所取得的收入。

（二）会费收入是指业主大会根据章程等的规定向会员收取的会费。

（三）提供服务收入是指业主大会根据有关规定向物业管理区域的服务对象提供服务取得的收入等。

（四）政府补助收入是指业主大会接受政府拨款或者政府机构给予的补助而取得的收入。

（五）商品销售收入是指业主大会销售商品等所形成的收入。

（六）其他收入是指除上述主要业务活动收入以外的其他收入，如滞纳金和罚款、非专项共有资金利息等。

根据业主大会的主体特征，业主大会主要的收入类型是提供服务收入和其他收入。

**第五十一条** 业主大会提供服务收入包括：物业管理费收入、车位（库）收入、共有物业出租收入、公共场地及设备设施出租收入、广告费收入、水电费、其他服务收入等。

（一）物业管理费收入是指业主大会根据国家有关规定和协议约定向业主收取的物业管理费所取得的收入；包括业主大会按照议事规则向业主收取因业主迟缴物业管理费等产生的违约金、滞纳金等。

（二）车位（库）收入是指业主大会向产权或收益权全部或部分属于业主共有的停车位（库）收取车位（库）租赁费、固定或临时停车费、车位管理费、服务费以及收入分成等形成的收入；

（三）共有物业出租收入是指业主大会将产权、收益权全部或部分属于业主共有的物业出租所取得的收入；

（四）公共场地及设备设施出租收入是指业主大会将产权或收益权全部或部分属于业主共有的公共场地及设备设施出租所取得的收入；

（五）广告收入是指业主大会利用本物业管理区域的公共资源，向外提供广告服务取得的收入；

（六）水电费收入是指业主大会向本物业管理区域的水、电使用人收取或代收的水电费取得的收入；

（七）其他收入是指除上述主要服务活动收入以外的其他收入，如固定资产处置净收入、无形资产处置净收入、维权收入等。

**第五十二条** 其他收入包括：滞纳金和罚款、非专项共有资金利息等。

对于业主大会接受的劳务捐赠，不予确认，但应当在会计报表附注中作相关披露。

**第五十三条** 业主大会在确认收入时，应当区分交换交易所形成的收入和非交换交易所形成的收入。

（一）交换交易是指按照等价交换原则所从事的交易，即当某一主体取得资产、获得服务或者解除债务时，需要向交易对方

支付等值或者大致等值的现金，或者提供等值或者大致等值的货物、服务等交易。如按照等价交换原则销售商品、提供劳务等属于交换交易。

对于因交换交易所形成的商品销售收入，应当在下列条件同时满足时予以确认：

1. 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
2. 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
3. 与交易相关的经济利益能够流入业主大会；
4. 相关的收入和成本能够可靠地计量。

对于因交换交易所形成的提供劳务收入，应当按以下规定予以确认：

1. 在同一会计年度内开始并完成的劳务，应当在完成劳务时确认收入；
2. 如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，可以按完工进度或完成的工作量确认收入。

对于因交换交易所形成的因让渡资产使用权而发生的收入应当在下列条件同时满足时予以确认：

1. 与交易相关的经济利益能够流入业主大会；
2. 收入的金额能够可靠地计量。

（二）非交换交易是指除交换交易之外的交易。在非交换交易中，某一主体取得资产、获得服务或者解除债务时，不必向交

易对方支付等值或者大致等值的现金，或者提供等值或者大致等值的货物、服务等；或者某一主体在对外提供货物、服务等时，没有收到等值或者大致等值的现金、货物等。如捐赠、政府补助等属于非交换交易。

对于因非交换交易所形成的收入，应当在同时满足下列条件时予以确认：

1. 与交易相关的含有经济利益或者服务潜力的资源能够流入业主大会并为其所控制，或者相关的债务能够得到解除；

2. 交易能够引起净资产的增加；

3. 收入的金额能够可靠地计量。

4. 一般情况下，对于无条件的捐赠或政府补助，应当在捐赠或政府补助收到时确认收入；对于附条件的捐赠或政府补助，应当在取得捐赠资产或政府补助资产控制权时确认收入，但当业主大会存在需要偿还全部或部分捐赠资产（或者政府补助资产）或者相应金额的现时义务时，应当根据需偿还的金额同时确认一项负债和费用。

## 第六章 费用

**第五十四条** 费用是指业主大会为开展业务活动所发生的、导致本期净资产减少的经济利益或者服务潜力的流出。费用应当按照其功能分为业务活动成本、管理费用、筹资费用和其他费用

等，其中：业主大会经常核算的费用类型是业务活动成本、管理费用和其他费用。

**第五十五条** 业务活动成本是指业主大会为了实现其业务活动目标、开展其项目活动或者提供服务所发生的费用。业务活动成本按与收入的关系，分为物业服务成本、车位（库）支出、共有物业出租支出、公共场地及设备设施支出、广告相关支出、水电费支出、其他支出等。

物业服务成本，是指业主大会委托物业服务单位对物业管理区域内的房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等项目进行日常维护、修缮、整治等必需服务所发生的费用。

（一）车位（库）支出，是指业主大会为管理、维护本物业管理区域内的车位（库）以使其达到可使用状态而发生的直接支出；

（二）共有物业出租支出，是指业主大会为管理、维护本物业管理区域内的共有物业，以取得出租收入而发生的直接支出；

（三）公共场地及设备设施支出，是指业主大会为管理、维护本物业管理区域内的公共场地及设备设施以使其达到可使用状态而发生的直接支出；

（四）与取得广告收入相关的支出，是指业主大会利用本物业管理区域内的公共场地等取得广告收入而发生的直接支出；

（五）水电费支出，是指业主大会取得水电费收入发生的直

接支出；

（六）其他支出，是指业主大会为取得赞助收入、政府补助收入、商品销售收入、固定资产处置净收入、无形资产处置净收入、维权收入等收入而发生的支出。

**第五十六条** 管理费用是指业主大会为组织和管理其业务活动所发生的各项费用，包括业主大会及其执行机构按照业主大会的议事规则所支付的日常经费和管理人员的津贴补助，以及办公费、水电费、邮电费、差旅费、折旧费、修理费、租赁费、无形资产摊销费、资产盘亏损失、资产减值损失、因预计负债所产生的损失、聘请中介机构费等。其中，福利费应当依法根据业主大会的管理权限，按照规定或权力机构的规定据实列支。

**第五十七条** 业主大会发生的业务活动成本、管理费用、筹资费用和其他费用，应当在实际发生时按其发生额计入当期费用。

## 第七章 财务会计报告

**第五十八条** 财务会计报告是反映业主大会财务状况、业务活动情况和现金流量等的书面文件。

**第五十九条** 财务会计报告分为年度财务会计报告和中期财务会计报告。以短于一个完整的会计年度的期间（如半年度、季度和月度）编制的财务会计报告称为中期财务会计报告。年度财务会计报告则是以整个会计年度为基础编制的财务会计报告。

**第六十条** 财务会计报告由会计报表、会计报表附注和财务情况说明书组成。业主大会对外提供的财务会计报告的内容、会计报表的种类和格式、会计报表附注应予披露的主要内容等，由本制度规定；业主大会内部管理需要的报表由单位自行规定。

业主大会在编制中期财务会计报告时，应当采用与年度会计报表相一致的确认与计量原则。中期财务会计报告的内容相对于年度财务会计报告而言可以适当简化，但仍应保证包括与理解中期期末财务状况和中期业务活动情况及其现金流量相关的重要财务信息。

**第六十一条** 业主大会采用的会计政策前后各期应当保持一致，不得随意变更，除非符合下列条件之一：

- （一）法律或会计制度、会计制度等行政法规、规章的要求；
- （二）这种变更能够提供业主大会财务状况、业务活动情况和现金流量等更可靠、更相关的会计信息。

业主大会应当采用追溯调整法核算会计政策的变更，如果追溯调整法不可行，则应当采用未来适用法核算；如果相关法律或会计制度、会计制度等另有规定，则应当按照相关规定进行核算。

本制度中所称追溯调整法，是指对某项交易或者事项变更会计政策时，如同该交易或者事项初次发生时就开始采用新的会计政策，并以此对相关项目进行调整的方法。本制度所称未来适用法，是指对某项交易或者事项变更会计政策时，新的会计政策适用于变更当期及未来期间发生的交易或者事项的方法。

**第六十二条** 资产负债表日至财务会计报告批准报出日之间发生的需要调整或说明的有利或不利事项，属于资产负债表日后事项。对于资产负债表日后事项，应当区分调整事项和非调整事项进行处理。

调整事项，是指资产负债表日后至财务会计报告批准报出日之间发生的，为资产负债表日已经存在的情况提供了新的或进一步证据，有助于对资产负债表日存在情况有关的金额做出重新估计的事项。业主大会应当就调整事项，对资产负债表日所确认的相关资产、负债和净资产，以及资产负债表日所属期间的相关收入、费用等进行调整。

非调整事项，是指资产负债表日后至财务会计报告批准报出日之间发生的，不影响资产负债表日的存在情况，但不加以说明将会影响财务会计报告使用者做出正确估计和决策的事项。业主大会应当在会计报表附注中披露非调整事项的性质、内容，以及对财务状况和业务活动情况的影响。如无法估计其影响，应当说明理由。

**第六十三条** 财务会计报告中的会计报表至少应当包括以下三张报表：

- （一）资产负债表；
- （二）业务活动表；
- （三）现金流量表。

业主大会可根据主管部门规定和自身权力机构的要求，编制

统一的报表供主管部门和全体业主使用。

**第六十四条** 会计报表附注至少应当包括下列内容：

- （一）重要会计政策及其变更情况的说明；
- （二）业委会成员和员工的数量、变动情况以及获得的津贴和薪金等情况的说明；
- （三）会计报表重要项目及其增减变动情况的说明；
- （四）受托代理业务情况的说明，包括受托代理资产的构成、计价基础和依据、用途等；
- （五）重大资产减值情况的说明；
- （六）公允价值无法可靠取得的资产的名称、数量、来源和用途等情况的说明；
- （七）对外承诺和或有事项情况的说明；
- （八）接受劳务捐赠情况的说明；
- （九）资产负债表日后非调整事项的说明；
- （十）有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项。

**第六十五条** 财务情况说明书至少应当对下列情况做出说明：

- （一）业主大会的宗旨、组织结构以及人员配备等情况；
- （二）业主大会开展业务活动基本情况，年度计划和预算完成情况，产生差异的原因分析，下一会计期间业务活动计划和预算等；
- （三）对业主大会业务活动有重大影响的其他事项。

**第六十六条** 业主大会的年度财务会计报告至少应当于年度

终了后 4 个月内对外提供。如果业主大会被要求对外提供中期财务会计报告的，应当在规定的时间内对外提供。如果其他法律法规和主管部门有特别规定的，从其规定。

会计报表的填列，以人民币“元”为金额单位，“元”以下填至“分”。

**第六十七条** 业主大会对外提供的财务会计报告应当依次编定页数，加具封面，装订成册，加盖公章。封面上应当注明：业主大会名称、登记证号、地址、报表所属年度或者中期、报出日期，并由单位负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章。

## 第八章 附则

**第六十八条** 本制度未作规定事项，按照《民间非营利组织会计制度》执行。

## 第二部分 会计科目使用说明

### 第一章 总说明

一、本制度统一规定会计科目的编号，以便于编制会计凭证，登记账簿，查阅账目，实行会计电算化。业主大会不得随意打乱重编。某些会计科目之间留有空号，供增设会计科目之用。

二、业主大会应当按照本制度的规定，设置和使用会计科目。在不影响会计核算要求和会计报表指标汇总，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。

明细科目的设置，除本制度已有规定者外，在不违反统一会计核算要求的前提下，业主大会可以根据需要自行确定。

三、对于会计科目名称，业主大会可以根据自身具体情况，在不违背会计科目使用原则的基础上，确定适合于自身的会计科目名称。

四、业主大会在填制会计凭证、登记会计账簿时，应当填列会计科目的名称，或者同时填列会计科目的名称和编号，不得只填科目编号，不填列科目名称。

五、业主大会应当根据本制度有关财务会计报告的编制基础、编制依据、编制原则和方法的要求，对外提供真实、完整的财务会计报告。业主大会不得违反规定，随意改变财务会计报告的编

制基础、编制依据、编制原则和方法，不得随意改变本制度规定的财务会计报告有关数据的会计口径。

六、业主大会的年度和中期财务会计报告，至少应当反映两个年度或两个相关会计期间的比较数据。

七、本部分主要包括业主大会经常使用的会计科目核算和相关财务管理内容，未尽内容可按照《民间非营利组织会计制度——会计科目和会计报表》（财会[2004]7号）。

## 第二章 会计科目名称和编号

具体见第五部分“附件2 会计科目表”。

## 第三章 资产类会计科目

### 一、1001 现金

（一）本科目核算业主大会的库存现金。

（二）业主大会应当严格按照国家有关现金管理的规定收支现金，并严格按照本制度规定核算现金的各项收支业务。

（三）业主大会应当设置“现金日记账”，由出纳人员根据收付款凭证，按照业务发生顺序逐笔登记。每日终了，应当计算当日的现金收入合计数、现金支出合计数和结余数，并将结余数与实际库存数核对，做到账款相符。

(四) 每日终了结算现金收支、财产清查等发现的现金短缺或溢余,应当及时查明原因,并根据管理权限,报经批准后,在期末结账前处理完毕。

(五) 本科目期末借方余额,反映业主大会实际持有的库存现金。

## 二、1002 银行存款

(一) 本科目核算业主大会存入银行或其他金融机构的存款。业主大会开立用于收款的微信、支付宝账户等形成的存款,在“其他货币资金”科目核算,不在本科目核算。

(二) 业主大会增加银行存款,借记本科目,贷记“库存现金”、“应收账款”等科目,减少银行存款作相反的会计分录。

(三) 业主大会可按开户银行和其他金融机构、存款种类等设置“银行存款日记账”,根据收付款凭证,按照业务的发生顺序逐笔登记。每日终了,应结出余额。“银行存款日记账”应定期与“银行对账单”核对,至少每月核对一次。业主大会账面银行存款余额与银行对账单余额之间如有差额,应编制“银行存款余额调节表”调节相符。

(四) 本科目应设置“共有资金基本户”、“市物业专项维修资金专户”等明细科目进行核算;

(五) 本科目期末借方余额,反映业主大会存在银行或其他金融机构的各种款项。

## 三、1009 其他货币资金

（一）本科目核算业主大会的除“银行存款”科目以外的其他货币资金，如：支付宝、微信账户等。

（二）业主大会为方便业主交费，可在支付宝、微信平台开立专门账户，用于收款。

（三）本科目可设置微信、支付宝等明细科目进行核算。

（四）业主大会收到业主通过支付宝、微信等缴付的款项时，借记本科目，贷记“应收账款”科目；将收到的款项自支付宝、微信账户转账至银行账户时，借记“银行存款”科目，贷记本科目。

（五）业主大会应加强对其他货币资金的管理，及时办理结算。

（六）本科目期末借方余额，反映业主大会实际持有的其他货币资金。

#### **四、1121 应收账款**

（一）本科目核算业主大会因收取物业管理费、提供服务等主要业务活动，应当向业主、租户或接受服务单位等收取的、但尚未实际收到的款项。

（二）应收账款的主要账务处理如下：

1. 发生应收账款时，按照应收金额，借记本科目，贷记“提供服务收入”等科目。涉及增值税销项税额的，还应进行相应的处理。

2. 收回应收账款时，按照实际收到的款项金额，借记“银行

存款”、“其他货币资金”等科目，贷记本科目。

（三）业主大会应当定期或者至少于每年年度终了，对应收账款进行全面检查，计提坏账准备。对于确实无法收回的应收账款应当及时查明原因，并根据管理权限，报经批准后，按照无法收回的应收账款金额，借记“坏账准备”科目，贷记本科目。

如果已转销的应收账款在以后期间又收回，按照实际收回的金额，借记本科目，贷记“坏账准备”科目；同时，借记“银行存款”科目，贷记本科目。

（四）本科目应当设置“应收业主款”、“其他往来单位”二级科目。其中：“应收业主款”应按照应按房间号或其他可以唯一识别的方式设置往来单位或个人明细科目明细账，进行明细核算；“其他往来单位”应按债务人设置明细账进行明细核算；

（五）本科目期末借方余额，反映业主大会尚未收回的应收账款；期末如为贷方余额，反映业主大会预收的款项。

## **五、1122 其他应收款**

（一）本科目核算业主大会除应收账款以外的其他各项应收、暂付款项，包括应向职工收取的各种垫付款项、职工借款、应收保险公司赔款、押金等。

（二）其他应收款的主要账务处理如下：

发生的其他各项应收、暂付款项等，借记本科目，贷记“现金”、“银行存款”等科目；收回上述各项款项时，借记“现金”、“银行存款”等科目，贷记本科目。

(三) 业主大会应当定期或者至少于每年年度终了, 对其他应收款进行全面检查, 计提坏账准备。对于确实无法收回的其他应收款应当及时查明原因, 并根据管理权限, 报经批准后, 按照无法收回的其他应收款金额, 借记“坏账准备”科目, 贷记本科目。

如果已转销的其他应收款在以后期间又收回, 按照实际收回的金额, 借记本科目, 贷记“坏账准备”科目; 同时, 借记“银行存款”科目, 贷记本科目。

(四) 本科目应按其他应收款的项目进行分类, 并按不同的债务人设置明细账, 进行明细核算。

(五) 本科目期末借方余额, 反映尚未收回的其他应收款。

## 六、1131 坏账准备

(一) 本科目核算业主大会提取的坏账准备。

(二) 业主大会应当定期或者至少于每年年度终了, 对应收款项进行全面检查, 分析其可收回性, 对预计可能产生的坏账损失计提坏账准备, 确认坏账损失并计入当期费用。当期应补提或冲减的坏账准备按照以下公式计算:

当期应补提或冲减的坏账准备=当期按应收款项计算应计提的坏账准备金额 - 本科目期初贷方余额

(三) 坏账准备的主要账务处理:

1. 提取坏账准备时, 借记“管理费用——坏账损失”科目, 贷记本科目; 冲减坏账准备时, 借记本科目, 贷记“管理费用——

—坏账损失”科目。

2. 对于确实无法收回的应收款项，应当及时查明原因，并根据管理权限，报经批准后，按照无法收回的应收账款金额，借记本科目，贷记“应收账款”、“其他应收款”等科目。

如果已确认并转销的应收款项在以后期间又收回，按照实际收回的金额，借记“应收账款”、“其他应收款”科目，贷记本科目；同时，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”、“其他应收款”科目。

（四）本科目期末贷方余额，反映业主大会已提取的坏账准备。

## 七、1141 预付账款

（一）本科目核算业主大会预付给商品供应单位或者服务提供单位的款项。

（二）预付账款的主要账务处理如下：

1. 因购货而预付款项时，按照实际预付的金额，借记本科目，贷记“银行存款”等科目。

2. 收到所购货物时，按照应确认所购货物成本的金额，借记“存货”等科目，按照本科目账面余额，贷记本科目，按照退回或补付的款项，借记或贷记“银行存款”等科目。

3. 如果有确凿证据表明预付账款并不符合预付款项性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无望再收到所购货物的，按照预付账款账面余额，借记“其他应收款”科目，贷记本科目。

(三) 业主大会对其预付账款，一般不计提坏账准备。如果有确凿证据表明预付账款并不符合预付款项性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无望再收到所购货物的，应当先将其转入其他应收款，然后再按规定计提坏账准备。

(四) 本科目应按供应单位设置明细账，进行明细核算。

(五) 本科目期末借方余额，反映业主大会实际预付的款项。

## 八、1201 存货

(一) 本科目核算业主大会在日常业务活动中持有以备提供服务或日常管理过程中耗用的材料、物资、商品等，包括材料、库存商品、低值易耗品等，以及达不到固定资产标准的工具、器具等。

(二) 本科目应当按照存货的种类和存在形式设置明细账进行明细核算，业主大会应当常设如下明细科目：

1. 库存商品：核算外购的用于业主大会日常使用的各种商品。
2. 低值易耗品：核算外购的用于业主大会日常使用的易耗品。

业主大会可根据本物业管理区域的业务活动实际，决定其他明细科目的设置。

(三) 存货的主要账务处理如下：

1. 存货在取得时，应当以其成本入账，具体如下：

(1) 外购的存货，按照采购成本（一般包括实际支付的采购价格、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他可直接归属

于存货采购的费用)，借记本科目，贷记“银行存款”、“应付账款”等科目。

(2) 接受捐赠或维权取得的存货，按照所确定的成本，借记本科目，贷记“捐赠收入”、“其他收入”等科目。

2. 存货在发出时，应当根据实际情况采用个别计价法、先进先出法或者加权平均法，确定发出存货的实际成本，具体如下：

(1) 业务活动过程中领用存货，按照确定的成本，借记“管理费用”等科目，贷记本科目。

(2) 对外提供服务耗用，按照确定的存货成本，借记“业务活动成本”等科目，贷记本科目。

(四) 业主大会的各种存货，应当定期进行清查盘点，每年至少盘点一次。对于发生的盘盈、盘亏以及变质、毁损等存货，应当及时查明原因，并根据管理权限，报经批准后，在期末结账前处理完毕：

1. 如为存货盘盈，按照其公允价值，借记本科目，贷记“其他收入”科目。

2. 如为存货盘亏或者毁损，按照存货账面价值扣除残料价值、可以收回的保险赔偿和过失人的赔偿等后的金额，借记“管理费用”科目，按照可以收回的保险赔偿和过失人赔偿等，借记“现金”、“银行存款”、“其他应收款”等科目，按照存货的账面余额，贷记本科目。

(五) 期末, 业主大会应当对存货是否发生了减值进行检查。如果存货的可变现净值低于其账面价值, 应当按照可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备。如果存货的可变现净值高于其账面价值, 应当在该存货期初已计提跌价准备的范围内转回可变现净值高于账面价值的差额。

(六) 本科目期末借方余额, 反映存货实际库存价值。

## 九、1202 存货跌价准备

(一) 本科目核算业主大会提取的存货跌价准备。

(二) 业主大会应当定期或者至少于每年年度终了, 对存货是否发生了减值进行检查, 如果发生了减值, 应当计提存货跌价准备。

如果已计提跌价准备的存货价值在以后期间得以恢复, 则应当在已计提跌价准备的范围内部分或全部转回已确认的跌价损失, 冲减当期费用。

(三) 存货跌价准备的主要账务处理如下:

1. 如果存货的期末可变现净值低于账面价值, 按照可变现净值低于账面价值的差额, 借记“管理费用——存货跌价损失”科目, 贷记本科目。

2. 如果以前期间已计提跌价准备的存货价值在当期得以恢复, 即存货的期末可变现净值高于账面价值, 按照可变现净值高于账面价值的差额, 在原已计提跌价准备的范围内, 借记本科目, 贷记“管理费用——存货跌价损失”科目。

（四）本科目期末贷方余额，反映业主大会已计提的存货跌价准备。

## 十、1301 待摊费用

（一）本科目核算业主大会已经支出，但应当由本期和以后各期分别负担的分摊期在1年以内（含1年）的各项费用，如预付保险费、预付租金等。

（二）业主大会的待摊费用应当按照其受益期限在1年内分期平均摊销，计入当期费用。如果某项待摊费用已经不能使民间非营利组织受益，应当将其摊余价值一次全部转入当期费用。

（三）待摊费用的主要账务处理如下：

1. 发生待摊费用，如预付保险费、预付租金时，借记本科目，贷记“现金”、“银行存款”等科目。

2. 按照受益期限分期平均摊销时，借记“业务活动成本”、“管理费用”等科目，贷记本科目。

（四）本科目应当按照摊销费用种类设置明细账，进行明细核算。

（五）本科目期末借方余额，反映业主大会各种已支出但尚未摊销的费用。

## 十一、1501 固定资产

（一）本科目核算业主大会固定资产的原价。

（二）业主大会应当根据固定资产定义，结合具体情况，制定固定资产目录、分类方法、每类或每项固定资产的折旧年限、

折旧方法，作为进行固定资产核算的依据。

业主大会的固定资产如果发生了重大减值，计提减值准备的，应当单独设置“固定资产减值准备”科目进行核算。

（三）固定资产的主要账务处理如下：

1. 固定资产在取得时，应当按照取得时的实际成本入账。取得时的实际成本包括买价、包装费、运输费、交纳的有关税金等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。具体如下：

（1）外购的固定资产，按照实际支付的买价、相关税费以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该固定资产的其他支出（如运输费、安装费、装卸费等），借记本科目，贷记“银行存款”、“应付账款”等科目。

如果以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值的比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的入账价值。

（2）自行建造的固定资产，按照建造该项固定资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，借记本科目，贷记“在建工程”科目。

2. 按月提取固定资产折旧时，按照应提取的折旧金额，借记“业务活动成本”、“管理费用”等科目，贷记“累计折旧”科目。

3. 与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入业主大会的

经济利益或者服务潜力超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使服务质量实质性提高，或者使商品成本实质性降低，则应当计入固定资产账面价值，但其增计后的金额不应当超过该固定资产的可收回金额。其他后续支出，应当计入当期费用。

发生后续支出时，按照应当计入固定资产账面价值的金额，借记“在建工程”、“固定资产”科目，贷记“银行存款”等科目，按照应当计入当期费用的金额，借记“管理费用”等科目，贷记“银行存款”等科目。

4. 固定资产出售、报废或者毁损，或以其他方式处置时，按照所处置固定资产的账面价值，借记“固定资产清理”科目，按照已提取的折旧，借记“累计折旧”科目，按照固定资产账面余额，贷记本科目。

（四）业主大会对固定资产应当定期或者至少每年实地盘点一次。对盘盈、盘亏的固定资产，应当及时查明原因，并根据管理权限，报经批准后，在期末前结账处理完毕：

1. 如为固定资产盘盈，按照其公允价值，借记本科目，贷记“其他收入”科目。

2. 如为固定资产盘亏，按照固定资产账面价值扣除可以收回的保险赔偿和过失人的赔偿等后的金额，借记“业务活动成本”、“管理费用”科目，按照可以收回的保险赔偿和过失人赔偿等，借记“现金”、“银行存款”、“其他应收款”等科目，按照已提取

的累计折旧，借记“累计折旧”科目，按照固定资产的账面余额，贷记本科目。

（五）业主大会应当设置“固定资产登记簿”和“固定资产卡片”，按固定资产类别设置“房屋建筑物”、“机器设备”、“运输设备”、“电子设备”、“办公设备”、“其他设备”明细账，进行明细核算。

因业务活动需要租入的固定资产，应当另设辅助簿进行登记，不在本科目核算。

（六）本科目期末借方余额，反映业主大会期末固定资产的账面原价。

## 十二、1502 累计折旧

（一）本科目核算业主大会固定资产的累计折旧。

（二）业主大会应当对固定资产计提折旧，在固定资产的预计使用寿命内系统地分摊固定资产的成本。但是，用于展览、教育或研究等目的的历史文物、艺术品以及其他具有文化或者历史价值并作长期永久保存的典藏等，不计提折旧。

1. 业主大会应当根据固定资产的性质和消耗方式，合理地确定固定资产的预计使用寿命和预计净残值。

2. 业主大会应当按照固定资产所包含经济利益或服务潜力的预期实现方式选择折旧方法，可选用的折旧方法包括年限平均法、工作量法、双倍余额递减法和年数总和法。折旧方法一经确定，不得随意变更。

3. 固定资产的价值、使用寿命、预计净残值等发生变更的，应当根据变更后的价值、预计尚可使用寿命和净残值等，按照选定的折旧方法计提折旧。

4. 业主大会一般应当按月提取折旧，当月增加的固定资产，当月不提折旧，从下月起计提折旧；当月减少的固定资产，当月照提折旧，从下月起不提折旧。

固定资产提足折旧后，无论能否继续使用，均不再提取折旧；提前报废的固定资产，也不再补提折旧。所谓提足折旧，是指已经提足该项固定资产应当提取的折旧总额，其中应当提取的折旧总额为固定资产原价减去预计净残值。

（三）累计折旧的主要账务处理如下。

按月计提固定资产折旧时，按照应当计提的金额，借记“业务活动成本”、“管理费用”等科目，贷记本科目。

（四）业主大会应根据按固定资产的类别对应设置“房屋建筑物折旧”、“机器设备折旧”、“运输设备折旧”、“电子设备折旧”、“办公设备折旧”、“其他设备折旧”明细账，进行明细核算。

（五）本科目期末贷方余额，反映业主大会提取的固定资产折旧累计数。

### **十三、1505 在建工程**

（一）本科目核算业主大会进行在建工程（包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程等）所发生的实际支出。

业主大会可以根据需要，在本科目下设置明细科目，进行明细核算。

(二) 在建工程的主要账务处理如下：

1. 在建工程应当按照实际发生的支出确定其工程成本，并单独核算，具体如下：

(1) 自营工程，按照直接材料、直接人工、直接机械使用费等确定其成本：

领用材料物资时，按照所领用材料物资的账面余额，借记本科目，贷记“存货”科目；

发生应负担的职工工资时，按照实际应负担的工资金额，借记本科目，贷记“应付工资”科目。

工程应当分摊的水、电等其他费用，按照实际应分摊的金额，借记本科目，贷记“银行存款”等科目。

(2) 出包工程，应当按照应支付的工程价款等确定其成本，具体如下：

按照合同规定向承包商预付工程款、备料款时，按照实际预付的金额，借记本科目，贷记“银行存款”科目。

与承包商办理工程价款结算时，按照补付的工程款，借记本科目，贷记“银行存款”、“应付账款”等科目。

(3) 在建工程发生的工程管理费、征地费、可行性研究费等，借记本科目，贷记“银行存款”等科目。

2. 出售在建工程，在建工程报废、毁损或者以其他方式处置

在建工程时，按照所处置在建工程的账面价值，借记“固定资产清理”科目，按照在建工程账面余额，贷记本科目。

3. 所购建的固定资产已达到预定可使用状态时，按照在建工程的成本，借记“固定资产”科目，贷记本科目。

（三）本科目的期末借方余额，反映业主大会尚未完工的各项在建工程发生的实际支出。

#### 十四、1506 文物文化资产

（一）本科目核算业主大会文物文化资产的价值。文物文化资产是指用于展览、教育或研究等目的的历史文物、艺术品以及其他具有文化或者历史价值并作长期或者永久保存的典藏等。

（二）文物文化资产的主要账务处理如下：

1. 文物文化资产在取得时，应当按照取得时的实际成本入账。取得时的实际成本包括买价、包装费、运输费、交纳的有关税金等相关费用，以及为使文物文化资产达到预定可使用状态前所必要的支出。具体如下：

（1）外购的文物文化资产，按照实际支付的买价、相关税费以及为使文物文化资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该文物文化资产的其他支出（如运输费、安装费、装卸费等），借记本科目，贷记“银行存款”、“应付账款”等科目。

如果以一笔款项购入多项没有单独标价的文物文化资产，按照各项文物文化资产公允价值的比例对总成本进行分配，分别确定各项文物文化资产的入账价值。

(2) 接受捐赠的文物文化资产，按照所确定的成本，借记本科目，贷记“其他收入”科目。

2. 出售文物文化资产，文物文化资产毁损或者以其他方式处置文物文化资产时，按照所处置文物文化资产的账面余额，借记“固定资产清理”科目，贷记本科目。

(三) 业主大会对文物文化资产应当定期或者至少每年实地盘点一次。对盘盈、盘亏的文物文化资产，应当及时查明原因，并根据管理权限，报经批准后，在期末结账前处理完毕。

(四) 业主大会应当设置文物文化资产登记簿和文物文化资产卡片，按文物文化资产类别等设置明细账，进行明细核算。

(五) 本科目期末借方余额，反映业主大会期末文物文化资产的价值。

## **十五、1509 固定资产清理**

(一) 本科目核算业主大会因出售、报废和毁损或其他处置等原因转入清理的固定资产价值及其清理过程中所发生的清理费用和清理收入等。

(二) 固定资产清理的主要账务处理如下：

1. 所处置固定资产转入清理时，按照所处置固定资产的账面价值，借记本科目，按照已提取的折旧，借记“累计折旧”科目，按照固定资产账面余额，贷记“固定资产”科目。

2. 清理过程中发生的费用和相关税金，按照实际发生额，借记本科目，贷记“银行存款”等科目；

3. 收回所处置固定资产的价款、残料价值和变价收入等，借记“银行存款”等科目，贷记本科目；应当由保险公司或过失人赔偿的损失，借记“现金”、“银行存款”、“其他应收款”等科目，贷记本科目。

4. 固定资产清理后的净收益，借记本科目，贷记“其他收入”科目；固定资产清理后的净损失，借记“业务活动成本”、“管理费用”科目，贷记本科目。

（三）本科目应当按照被清理的固定资产设置明细账，进行明细核算。

（四）本科目期末余额，反映尚未清理完毕的固定资产的价值以及清理净收入（清理收入减去清理费用）。

## 十六、1601 无形资产

（一）本科目核算业主大会为开展业务活动、出租给他人或为管理目的而持有的且没有实物形态的非货币性长期资产，包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、软件等。

业主大会的无形资产如果发生了重大减值，计提减值准备的，应当单独设置“无形资产减值准备”科目进行核算。

（二）无形资产的主要账务处理如下：

1. 无形资产在取得时，应当按照取得时的实际成本入账。具体如下：

（1）购入的无形资产，按照实际支付的价款，借记本科目，贷记“银行存款”等科目。

(2) 接受捐赠的无形资产，按照所确定的成本，借记本科目，贷记“捐赠收入”科目。

3. 出售或以其他方式处置无形资产，按照实际取得的价款，借记“银行存款”、“累计摊销”等科目，按照该项无形资产的账面余额，贷记本科目，按照其差额，贷记“其他收入”科目或借记“其他费用”科目。

(三) 本科目应当按照无形资产类别设置明细账，进行明细核算。根据业主大会的特点，可设置二级明细科目，软件、其他等。

(四) 本科目期末借方余额，反映业主大会已入账但尚未摊销的无形资产的摊余价值。

## **十七、1701 受托代理资产**

(一) 本科目核算业主大会接受委托方委托从事受托代理业务而收到的资产。

(二) 受托代理资产的主要账务处理如下：

1. 收到受托代理资产时，按照应确认的入账金额，借记本科目，贷记“受托代理负债”科目。

2. 转出受托代理资产，按照转出受托代理资产的账面余额，借记“受托代理负债”科目，贷记本科目。

(三) 业主大会应当设置“受托代理资产登记簿”，并根据具体情况设置明细账，进行明细核算。

(四) 业主大会收到的受托代理资产如果为现金、银行存款

或其他货币资金，可以不通过本科目核算，而在“现金”、“银行存款”、“其他货币资金”科目下设置“受托代理资产”明细科目进行核算。

（五）本科目期末借方余额，反映业主大会期末尚未转出的受托代理资产价值。

## 第四章 负债类会计科目

### 十八、2202 应付账款

（一）本科目核算业主大会因购买材料、商品和接受服务等应付给供应单位的款项。

（二）应付账款的主要账务处理如下：

1. 发生应付账款时，按照应付金额，借记“存货”、“业务活动成本”、“管理费用”等科目，贷记本科目。

2. 偿付应付账款时，借记本科目，贷记“银行存款”等科目。

3. 确实无法支付或由其他单位承担的应付账款，借记本科目，贷记“其他收入”科目。

（三）本科目应当按照债权人设置明细账，进行明细核算。

（四）本科目期末贷方余额，反映业主大会尚未支付的应付账款余额。

### 十九、2203 预收账款

（一）本科目核算业主大会向服务购买单位预收的各种款项。

(二) 预收账款的主要账务处理如下:

1. 向接受服务单位预收款项时, 按照实际预收的金额, 借记“银行存款”等科目, 贷记本科目。

2. 确认收入时, 按照本科目账面余额, 借记本科目, 按照应确认的收入金额, 贷记“提供服务收入”等科目, 按照补付或退回的款项, 借记或贷记“银行存款”等科目。涉及增值税销项税额的, 还应进行相应的处理。

(三) 本科目应当设置“预收业主款”、“其他往来单位”二级科目。其中:“预收业主款”应按照应按房间号或其他可以唯一识别的方式设置往来单位或个人明细科目明细账, 进行明细核算;“其他往来单位”应按往来单位设置明细账进行明细核算;

(四) 本科目期末贷方余额, 反映业主大会预收的款项, 期末如为借方余额, 反映业主大会尚未转销的款项。

## 二十、2204 应付工资

(一) 本科目核算业主大会应付给职工和业委会成员的工资或补贴总额。包括在工资或补贴总额内的各种工资、奖金、津贴、补贴等, 不论是否在当月支付, 都应当通过本科目核算。

(二) 业主大会应当按照相关规定, 根据考勤记录、工时记录、工资标准等, 编制“工资单”, 计算各种工资, 并应当将“工资单”进行汇总, 编制“工资汇总表”。

(三) 业主大会应当设置“工资/奖金”、“津贴/补贴”、“福利费”、“五险一金”、“工会经费”、“职工教育经费”、“其他”等

明细科目进行明细核算。

(四) 应付工资的主要账务处理如下:

1. 发生工资时:

对业主提供服务的人员的工资薪酬, 借记“业务活动成本”、“管理费用”科目, 贷记本科目;

对业主委员会成员发生的津贴, 借记“管理费用”科目, 贷记本科目;

因解除与职工的劳动关系给予的补偿, 借记“业务活动成本”、“管理费用”等科目, 贷记本科目。

2. 发放工资时:

向职工支付工资、奖金、津贴、福利费等, 从应付工资中扣还的各种款项(如代垫的房租、家属药费、个人所得税等), 借记本科目, 贷记“银行存款”、“现金”、“其他应收款”、“应交税费”等科目;

支付工会经费和职工教育经费用于工会活动和职工培训, 借记本科目, 贷记“银行存款”等科目;

按照国家有关规定交纳社会保险费和住房公积金, 借记本科目, 贷记“银行存款”等科目。

因解除与职工的劳动关系给予职工的补偿, 借记本科目, 贷记“银行存款”、“现金”等科目。

(五) 本科目期末贷方余额, 反映业主大会应付未付的工资。

**二十一、2206 应交税金**

（一）本科目核算业主大会按照有关国家税法规定应当交纳的各种税费，如增值税、企业所得税、房产税等。

业主大会代扣代缴的个人所得税等，也通过本科目核算。

（二）业主大会应当根据具体情况，设置明细科目，进行明细核算，包括：应交增值税、未交增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、个人所得税、印花税、房产税、土地使用税、车船使用税、待抵扣进项税、其他税费。

未交增值税核算一般纳税人月份终了自“应交增值税”明细科目转入的未交增值税额。月份终了自“应交增值税”明细科目转入的多交增值税额也在未交增值税明细科目核算。企业发生当月上交上月未交的增值税的情况，应在未交增值税明细科目核算。未交增值税明细科目期末可无余额，也可能有余额，可能是贷方余额，也可能是借方余额，如借方余额，则反映业主大会多交的增值税额。

待抵扣进项税核算一般纳税人由于未经税务机关认证而不得从当期销项税额中抵扣的进项税额。

业主大会如果成为一般纳税人，应当在“应交增值税”科目下设置“进项税额”、“已交税金”、“转出未交增值税”“销项税额”、“进项税额转出”、“转出多交增值税”等明细。

（三）应交增值税的主要账务处理：

1. 业主大会购买商品、服务或劳务，按应计入成本或费用的金额，借记“存货”、“业务活动成本”等科目，按可抵扣的增

增值税额，借记本科目（应交增值税—进项税额），按应付或实际支付的金额，贷记“应付账款”、“银行存款”等科目。

2. 业主大会提供应税服务，按业务活动收入和应收取的增值税，借记“应收账款”、“银行存款”等科目，按对应的增值税额，贷记本科目（应交增值税—销项税额），按确认的业务活动收入，贷记“提供服务收入”等科目。

3. 缴纳的增值税，借记本科目（应交增值税—已交税金），贷记“银行存款”科目。

业主大会符合小规模纳税人条件以及购入商品或服务不能抵扣增值税的，发生的增值税计入存货或服务成本。

#### （四）其他税费的账务处理：

1. 业主大会按规定计算缴纳的城建税、教育费附加等，借记“业务活动成本”科目，贷记本科目。实际交纳时，借记本科目，贷记“银行存款”等科目。

2. 业主大会按照税法规定计算应交的所得税，借记“其他费用”等科目，贷记本科目。交纳的所得税，借记本科目，贷记“银行存款”等科目。

3. 业主大会发生个人所得税代扣代缴义务时，按照规定计算应代扣代交的个人所得税，借记“应付工资”等科目，贷记本科目。交纳个人所得税时，借记本科目，贷记“银行存款”科目。

（五）本科目期末贷方余额，反映业主大会尚未缴纳的税费；期末借方余额，反映业主大会多交的税费。

## 二十二、2209 其他应付款

(一) 本科目核算业主大会应付、暂收其他单位或个人的款项。

(二) 本科目可按其他应付款的项目和对方单位(或个人)设置明细账,进行明细核算。

(三) 其他应付款的主要账务处理如下:

1. 发生的其他各种应付、暂收款项,借记“银行存款”、“业务活动成本”、“管理费用”等科目,贷记本科目。

2. 支付的其他各种应付、暂收款项时,借记本科目,贷记“银行存款”等科目。

(四) 本科目期末贷方余额,反映业主大会应付支付的其他应付款项。

## 二十三、2301 预提费用

(一) 本科目核算业主大会按照规定预先提取的已经发生但尚未支付的费用,如预提的租金、保险费、服务费等。

(二) 预提费用的主要账务处理如下:

1. 按照规定预提计入本期费用时,借记“业务活动成本”、“筹资费用”、“管理费用”等科目,贷记本科目。

2. 实际支出时,借记本科目,贷记“银行存款”等科目。

(三) 本科目应当按照费用种类设置明细账,进行明细核算。

(四) 本科目期末贷方余额,反映业主大会已预提但尚未支付的各项费用。

## 二十四、2601 受托代理负债

（一）本科目核算业主大会因从事受托代理业务、接受受托代理资产而产生的负债。

受托代理负债应当按照相对应的受托代理资产的金额予以确认和计量。

（二）受托代理负债的主要账务处理如下：

1. 收到受托代理资产，按照应确认的入账金额，借记“受托代理资产”科目，贷记本科目。

2. 转赠或者转出受托代理资产，按照转出受托代理资产的账面余额，借记本科目，贷记“受托代理资产”科目。

（三）本科目应当按照指定的受赠组织或个人，或者指定的应转交的组织或个人设置明细账，进行明细核算。

（四）本科目期末贷方余额，反映业主大会尚未清偿的受托代理负债。

## 第五章 净资产类会计科目

### 二十五、3101 非限定性净资产

（一）本科目核算业主大会的非限定性净资产，即业主大会净资产中除限定性净资产之外的其他净资产。

（二）业主大会的非限定性净资产设置两个明细科目：非专项资金净资产和专项资金净资产。

1. 非专项资金净资产：核算除物业专项维修资金以外的净资产。

2. 专项资金净资产：核算物业专项维修资金收支及结余。

（三）业主大会应当在期末将当期收入、费用的实际发生额转入非专项资金净资产。

（四）专项资金净资产设置二个明细科目：物业专项维修资金收入和物业专项维修资金支出。

1. 物业专项维修资金收入：核算收取的各项物业专项维修资金，包括：

（1）首期归集的物业专项维修资金：核算业主大会收取的由建设单位承担的物业专项维修资金。

（2）日常收取的物业专项维修资金：核算业主大会收取的由业主承担的物业专项维修资金。

（3）公共收益转入：核算业主大会经程序确认后，从公共收益转入的物业专项维修资金；

（4）利息收入：核算物业专项维修资金专户产生的利息收入。

（5）其他：核算应属于物业专项维修资金的其他收入。

首次入账时，业主大会应该将期初结存的物业专项维修资金分解并按楼栋入账。日常核算时，应该将所产生的物业专项维修资金收入按合理方法分配到各楼栋入账。

2. 物业专项维修资金支出：核算物业专项维修资金的各项实际支出。该科目应按楼栋设立明细核算。

(五) 非限定性净资产的主要账务处理如下:

1. 非专项资金净资产的账务处理:

期末, 将各收入类科目余额转入本科目, 借记“捐赠收入”、“会费收入”、“提供服务收入”、“政府补助收入”、“商品销售收入”、“投资收益”、“其他收入”科目, 贷记本科目。同时, 将各费用类科目的余额转入本科目, 借记本科目, 贷记“业务活动成本”、“管理费用”、“筹资费用”、“其他费用”科目。

2. 专项资金净资产的账务处理:

(1) 收到物业专项维修资金时, 借记“银行存款”等科目, 贷记“非限定性净资产-专项资金净资产-物业专项维修资金收入”科目;

(2) 根据有关规定支付物业专项维修资金时, 借记“非限定性净资产-专项资金净资产-物业专项维修资金支出”科目, 贷记“银行存款”等科目。

(六) 本科目期末贷方余额, 反映业主大会历年积存的非限定性净资产。

## 第六章 收入类会计科目

### 二十六、4101 捐赠收入

(一) 本科目核算业主大会接受其他单位或者个人捐赠所取得的收入。

业主大会因受托代理业务而从委托方收到的受托代理资产，不在本科目核算。

（二）业主大会的捐赠收入应当按照是否存在限定区分为非限定性收入和限定性收入设置明细科目，进行明细核算。

如果资产提供者对资产的使用设置了时间限制或者（和）用途限制，则所确认的相关收入为限定性收入；除此之外的其他所有收入，为非限定性收入。

（三）业主大会接受捐赠，应当在满足规定的收入确认条件时确认捐赠收入。

（四）捐赠收入的主要账务处理如下：

1. 接受的捐赠，按照应确认的金额，借记“现金”、“银行存款”、“存货”、“固定资产”、“无形资产”等科目，贷记本科目。

2. 期末，将本科目余额分别转入非限定性净资产下“非专项资金净资产”明细科目，借记本科目，贷记“非限定性净资产-非专项资金净资产”科目。

（五）期末结转后，本科目应无余额。

## **二十七、4301 提供服务收入**

（一）本科目核算业主大会根据《深圳经济特区物业管理条例》和相关法律法规的规定，为业主、租户以及其他受益方提供各项服务所取得的收入。

（二）业主大会应当在满足规定的收入确认条件时确认提供服务收入。

（三）本科目应当按照提供服务的种类设置明细账，进行明细核算，一般情况下，设置如下二级明细科目：物业管理费收入、车位（库）收入、共有物业出租收入、公共场地及设备设施出租收入、广告费收入、水电费、其他服务收入。

1. 物业管理费收入：核算业主大会根据国家有关规定和协议约定向业主或物业使用者收取的物业管理费所取得的收入。

2. 车位（库）收入：核算业主大会向产权或收益权全部或部分属于业主共有的停车位（库）收取车位（库）租赁费、固定或临时停车费、车位管理费、服务费以及收入分成等形成的收入。

3. 共有物业出租收入：核算业主大会向业主共有物业的承租人收取的租金收入；

4. 公共场地及设备设施出租收入：核算业主大会向业主共有公共场地及设备设施的承租人收取的租金收入；

5. 广告费收入：核算利用收取的利用物业小区公共场所或场地从事广告宣传而获取的收入，例如：电梯广告、墙体广告、牌匾广告、临时广告等；

6. 水电费：核算由业主大会向本物业管理区域收取水电费产生的收入；

7. 其他服务收入：核算业主大会或聘请物业公司为全体业主提供日常家居等服务产生的零星收入（如：家政、户内维修等），以及除上述事项以外其他服务收入。其他服务收入如果金额较大可以单独设置明细科目。

(四) 提供服务收入的主要账务处理如下:

1. 向收入来源方收取费用, 在满足收入确认条件时, 借记“现金”、“银行存款”、“应收账款”等科目, 按应确认的收入, 贷记本科目及对应二级科目, 同时按照应缴纳的增值税, 贷记“应交税金”科目。

2. 期末, 应将本科目余额转入“非限定性净资产-非专项资金净资产”科目, 结转后本科目无余额。

## 二十八、4901 其他收入

(一) 本科目核算业主大会除捐赠收入、会费收入、提供服务收入、政府补助收入、商品销售收入、投资收益等主要业务活动收入以外的其他收入。如收取的滞纳金、确实无法支付的应付款项、存货盘盈、固定资产盘盈、固定资产处置净收入、无形资产处置净收入等。

一般情况下, 业主大会的其他收入为非限定性收入, 除非相关资产提供者对资产的使用设置了限制。

(二) 其他收入的主要账务处理举例如下:

1. 现金、存货、固定资产等盘盈的, 根据管理权限报经批准后, 借记“现金”、“存货”、“固定资产”、“文物文化资产”等科目, 贷记本科目。

2. 对于固定资产处置净收入, 借记“固定资产清理”科目, 贷记本科目。

3. 对于无形资产处置净收入, 按照实际取得的价款, 借记“银

行存款”等科目，按照该项无形资产的账面余额，贷记“无形资产”科目，按照其差额，贷记本科目。

4. 确认无法支付的应付款项，借记“应付账款”等科目，贷记本科目。

5. 在非货币性交易中收到补价情况下应确认的损益，借记有关科目，贷记“其他收入”科目。

6. 期末，将本科目的余额转入非限定性净资产，借记本科目，贷记“非限定性净资产”下“非专项资金净资产”科目。

(二) 本科目应当按照其他收入种类设置明细账，进行明细核算，一般情况下，设置如下二级明细科目：

1. 滞纳金和罚款：核算收到的滞纳金和罚款，例如：业主逾期交纳物业管理费产生的滞纳金。

2. 非专项共有资金利息：核算非物业专项维修资金银行账户或其他货币资金账户的利息收入。

3. 资产处置收入：核算业主大会处置固定资产、无形资产等取得的收入；

4. 其他：核算除上述事项以外其他服务收入，如果金额较大可以单独设置明细科目。

(三) 期末结转后，本科目应无余额。

## 第七章 费用类会计科目

## 二十九、5101 业务活动成本

（一）本科目核算业主大会为了实现其业务活动目标、开展其项目活动或者提供服务所发生的费用。

（二）业主大会发生的业务活动成本，应当按照其发生额计入当期费用。

（三）本科目应当按照业务活动成本种类设置明细账，进行明细核算，一般情况下，应根据业主大会的收入对应设置如下二级明细科目：

1. 物业服务成本：核算业主大会为开展物业管理活动或者购买物业服务所发生的支出。

2. 车位（库）支出：核算业主大会为维护停车位（库）达到正常可使用状态以获取车位（库）收入所发生的直接支出以及向开发商或其他单位支付的车位（库）收入分成；

3. 共有物业出租支出：核算业主大会为维护共有物业达到正常可使用状态以获取租金收入所发生的直接支出以及向开发商或其他单位支付的租金分成；

4. 公共场地及设备设施支出：核算业主大会为维护公共场地及设备设施达到正常可使用状态以获取出租收入所发生的直接支出以及向开发商或其他单位支付的收入分成；

5. 广告相关支出：核算业主大会为获取广告费收入所发生的直接支出；

6. 水电费支出：核算业主大会基于向物业管理区域收取水电

费而向供水、供电部门支付的水电费；

7. 税费：核算应由业主大会承担的除企业所得税以外的其他税费，包括：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税、房产税、土地使用税、车船使用税等。

8. 其他支出：核算业主大会为获取其他收入所发生的直接支出。

（四）“物业服务成本”二级科目应根据成本费用的性质设置“服务总体外包支出、物业服务公司酬金、人员支出、设施运行及维护费、公共能源费、绿化养护费、清洁卫生费、安保费用、折旧摊销费、其他”等三级科目进行明细核算：

1. 服务总体外包支出：核算业主大会将本物业管理区域的物业服务以费用总额或定额包干方式支付给物业服务单位的外包支出；

2. 物业服务公司酬金：核算业主大会以支付固定报酬、按收入或支出的一定比例向物业服务单位支付报酬等方式支付给物业服务单位的酬金；

3. 人员支出：核算业主大会支付的与物业服务相关的人员费用，包括聘用员工、劳务派遣员工等。业主大会可根据情况，设置如下明细科目：

（1）工资/奖金：核算相关员工的日常工资和奖金。

（2）津贴/补贴：核算相关员工的津贴和补贴。

（3）福利费：核算相关员工的福利费支出。

(4) 五险一金：核算相关员工的社会保险金，包括各项保险金、公积金等。

(5) 工会经费：核算按标准计提的工会经费。

(6) 教育培训经费：核算按标准计提或支付的职工教育经费。

(7) 其他：核算支出的与员工有关的其他人工费用。

4. 设施运行及维护费：核算业主大会所在小区公用设施设备的运行及维护费用。业主大会可根据情况，设置如下明细科目：

(1) 电梯系统：核算与电梯系统相关的设施设备维保费，包括年检费、保养费以及材料费等。

(2) 强电系统：核算供配电系统工程改造费以及材料等相关费用。

(3) 弱电系统：核算网络系统以及其它智能化设备相关费用。

(4) 消防系统：主要用于核算消防设备维护费及材料费。

(5) 监控系统：主要用于核算安全监控设备维护费及材料费。

(6) 制冷系统：核算制冷设备的维修及保养费用。

(7) 暖通系统：核算供暖系统保养费、水处理费以及其它相关费用。

(8) 给排水系统：核算用于支付给排水类（包括二次供水设施）的支出，工程改造费以及材料等相关费用。

(9) 公共维修材料：核算不能归集到各系统的公共维修材料费用。

(10) 土建系统：核算业主大会所在小区土建施工支出的费

用。

(11) 其他：核算用于支付其他系统设备的维修保养支出。

5. 公共能源费：核算业主大会所在小区承担的公用设备设施的公共能源费用支出。业主大会可根据情况，设置如下明细科目：

(1) 电费：核算业主大会所在小区承担的公用电费支出。

(2) 水费：核算业主大会所在小区承担的公用水费支出。

(3) 燃油费：核算业主大会所在小区承担的燃油费用支出。

(4) 燃气费：核算业主大会所在小区承担的燃气费用支出。

(5) 采暖费：核算业主大会所在小区承担的采暖费用支出。

(6) 其他：核算由业主大会所在小区承担除上述公共能源费用之外的其他公共能源费用。设置如下明细科目：

6. 绿化养护费：核算绿植、草坪养护所支出的人工及耗材费用，业主大会可根据情况，设置如下明细科目：

(1) 绿化外包费用：核算支付给外部单位的绿化外包合同款。

(2) 耗材费：核算业主大会自行维护所耗用的绿化用工具及耗材费用等。

(3) 农药化肥费：核算绿化养护耗用的农药化肥支出。

(4) 补苗费：核算绿化养护补苗费。

(5) 花木租摆费：核算花木租摆支出的费用。

(6) 其他：核算其他绿化养护费用。

7. 清洁卫生费：核算清洁卫生支出的人工及耗材费用。业主大会可根据情况，设置如下明细科目：

(1)保洁外包费用:核算支付给外部单位的保洁外包合同款。

(2)耗材费:核算支付的保洁类耗材费,如纸品、洗手液等清洁耗材费。

(3)消杀费:核算消毒杀虫等费用支出。

(4)垃圾清运:核算由业主大会所在小区承担的垃圾清运费用。

(5)清理化粪池、疏通管道:核算清理化粪池及疏通下水管道费用支出。

(6)外墙清洗费:核算外墙清洗支出的人工费用、设备租赁费及清洗耗材。

(7)地面保养费:核算地面保养支出,如打蜡,镜面等保养。

(8)其他清洁卫生费:核算除以上各项之外的其他保洁支出。

8.安保费用:核算安保外包及日常耗材支出。根据业主大会的情况,设置如下明细科目:

(1)安保外包费用:核算支付给外部单位的安保外包合同款。

(2)日常消耗品:核算安保耗材费,如雨伞袋、塑封卡、鞋套等。

(3)消防器材换\修费:核算消防器材购买耗材及维修的相关费用。

(4)消防演习\培训费:核算消防演习及安全培训费用支出。

(5)交通标识:核算交通标识及标线的制作费用支出。

(6)防台防汛防涝费:核算防台风、防汛、防涝购买耗材支

出。

(7) 宿舍费用：核算安保类职员租赁宿舍产生的租金及购买配套设施的费用。

(8) 其他：核算其他为安全保障而发生的费用。

9. 折旧摊销费：核算业主大会除办公以外的固定资产和无形资产计提的折旧费和无形资产摊销。

10. 其他：核算业主大会除上述事项以外的其他业务活动成本。

(五) 业务活动成本的主要账务处理如下：

1. 发生的业务活动成本，借记本科目，贷记“现金”、“银行存款”、“存货”、“应付账款”等科目。

2. 期末，将本科目的余额转入非限定性净资产，借记“非限定性净资产-非专项资金净资产”科目，贷记本科目。

(六) 期末结转后，本科目应无余额。

### **三十、5201 管理费用**

(一) 本科目核算业主大会为组织和管理其业务活动所发生的各项费用。

(二) 业主大会发生的管理费用，应当在发生时按其发生额计入当期费用。

(三) 本科目应当按照管理费用种类设置明细账，进行明细核算，一般情况下，设置如下二级明细科目：

1. 人员支出：核算业主大会管理人员或业委会成员的费用，包括聘用员工、劳务派遣员工等。根据业主大会的情况，设置如

下明细科目：

- (1) 工资/奖金：核算相关员工的日常工资和奖金。
  - (2) 津贴/补贴：核算相关员工的津贴和补贴。
  - (3) 福利费：核算相关员工的福利费支出。
  - (4) 五险一金：核算相关员工的社会保险金，包括各项保险金、公积金等。
  - (5) 工会经费：核算发生的工会经费。
  - (6) 教育培训经费：核算发生的职工教育经费。
  - (7) 其他：核算支出的与员工有关的其他人工费用。
2. 业委会津贴：核算业主大会支付给业委会成员的各种津贴、补贴。
  3. 办公费：核算业主大会日常发生的文具、印刷、邮电、办公用品及报刊杂志等办公费用。
  4. 交通差旅费：核算业主大会因公报销的市内交通费（主要为公交车、出租车费等）和报销的外地差旅费（主要为住宿费、外地交通费、餐费补贴等）
  5. 党建工作经费：核算业主大会与党建工作相关的经费。
  6. 水电费：核算业主大会办公室水电费用支出。
  7. 业务招待费：核算业主大会各项因公招待费用，该项明严格按照业主大会制定的标准或制度执行。
  8. 折旧摊销：核算业主大会办公用固定资产和无形资产的折旧和摊销费用。

9. 会议费：核算业主大会召开各类会议所发生的费用；

10. 其他：核算上述明细以外的其他管理费用。

#### （四）管理费用的主要账务处理如下

1. 现金、存货、固定资产等盘亏，根据管理权限报经批准后，按照相关资产账面价值扣除可以收回的保险赔偿和过失人的赔偿等后的金额，借记本科目，按照可以收回的保险赔偿和过失人赔偿等，借记“现金”、“银行存款”、“其他应收款”等科目，按照已提取的累计折旧，借记“累计折旧”科目，按照相关资产的账面余额，贷记相关资产科目。

2. 对于因提取资产减值准备而确认的资产减值损失，借记本科目，贷记相关资产减值准备科目。冲减或转回资产减值准备，借记相关资产减值准备科目，贷记本科目。

3. 提取行政管理用固定资产折旧，借记本科目，贷记“累计折旧”科目。

4. 无形资产摊销时，借记本科目，贷记“累计摊销”科目。

5. 发生的应归属于管理费用的应付工资、应交税金等，借记本科目，贷记“应付工资”、“应交税金”等科目。

6. 对于因确认预计负债而确认的损失，借记本科目，贷记“预计负债”科目。

7. 发生的其他管理费用，借记本科目，贷记“现金”、“银行存款”等科目。

8. 期末，将本科目的余额转入共有资金结余，借记本科目，

贷记“非限定性净资产-非专项资金净资产”科目。

(五) 期末结转后,本科目应无余额。

### 三十一、5401 其他费用

(一) 本科目核算业主大会发生的、无法归属到上述业务活动成本、管理费用中的费用。

(二) 业主大会发生的其他费用,应当在发生时按其发生额计入当期费用。

(三) 本科目应当按照费用种类设置明细账,进行明细核算。进行明细核算,一般情况下,设置如下二级明细科目:

1. 金融手续费:核算非物业专项维修资金银行账户和其他货币资金产生的手续费。

2. 捐赠支出:核算经业主大会权力机构决议产生的捐赠支出。

3. 企业所得税:核算应有业主大会承担的企业所得税。

4. 其他:核算除上述明细以外的其他费用。

(四) 其他费用的主要账务处理如下:

1. 发生的固定资产处置净损失,借记本科目,贷记“固定资产清理”科目。

2. 发生的无形资产处置净损失,按照实际取得的价款,借记“银行存款”等科目,按照该项无形资产的账面余额,贷记“无形资产”科目,按照其差额,借记本科目。

3. 发生的其他支出,借记本科目,贷记“现金”、“银行存款”等科目。

4. 期末，将本科目的余额转入非限定性净资产，借记“非限定性净资产”科目，贷记本科目。

（五）期末结转后，本科目应无余额。

## 第三部分 会计报表编制说明

### 第一章 资产负债表编制说明

一、本表反映业主大会某一会计期末全部资产、负债和净资产的情况。

二、本表“年初数”栏内各项数字，应当根据上年年末资产负债表“期末数”栏内数字填列。如果本年度资产负债表规定的各个项目的名称和内容同上年度不相一致，应对上年年末资产负债表各项目的名称和数字按照本年度的规定进行调整，填入本表“年初数”栏内。

三、本说明主要对业主大会常用的资产负债表项目的编制进行说明，未尽内容按照《民间非营利组织会计制度——会计科目和会计报表》（财会[2004]7号）。

四、本表“期末数”各项目的内容和填列方法：

（一）“货币资金”项目，反映业主大会期末库存现金、存放银行的各项款项以及其他货币资金的合计数。本项目应当根据“现金”、“银行存款”、“其他货币资金”科目的期末余额合计填列。如果业主大会的受托代理资产为现金、银行存款或其他货币资金且通过“现金”、“银行存款”、“其他货币资金”科目核算，还应当扣减“现金”、“银行存款”、“其他货币资金”科目中“受托代理资产”明细科目的期末余额。

（二）“**应收款项**”项目，反映业主大会期末应收账款和其他应收款等应收未收款项。本项目应当根据“应收账款”、“其他应收款”科目的期末余额合计，减去“坏账准备”科目的期末余额后的金额填列。

（三）“**预付账款**”项目，反映业主大会期末预付给商品或者服务供应单位等的款项。本项目应当根据“预付账款”科目的期末余额填列。

（四）“**存货**”项目，反映业主大会在日常业务活动中持有以备提供服务或日常管理过程中耗用的材料、物资、商品等。本项目应当根据“存货”科目的期末余额，减去“存货跌价准备”科目的期末余额后的金额填列。

（五）“**待摊费用**”项目，反映业主大会已经支出，但应当由本期和以后各期分别负担的、分摊期在1年以内（含1年）的各项费用，如预付保险费、预付租金等。本项目应当根据“待摊费用”科目的期末余额填列。

（六）“**固定资产**”项目，反映业主大会的各项固定资产的账面价值。本项目应当根据“固定资产”科目的期末余额，减去“累计折旧”科目的期末余额后的金额填列。

（七）“**在建工程**”项目，反映业主大会期末各项未完工程的实际支出，包括交付安装的设备价值、已耗用的材料、工资和费用支出、预付出包工程的价款等。本项目应当根据“在建工程”科目的期末余额填列。

**（八）“文物文化资产”项目**，反映业主大会用于展览、教育或研究等目的的历史文物、艺术品以及其他具有文化或者历史价值并作长期或者永久保存的典藏等。本项目应当根据“文物文化资产”科目的期末借方余额填列。

**（九）“固定资产清理”项目**，反映业主大会因出售、毁损、报废等原因转入清理但尚未清理完毕的固定资产的账面价值，以及固定资产清理过程中发生的清理费用和变价收入等各项金额的差额。本项目应当根据“固定资产清理”科目的期末借方余额填列；如果“固定资产清理”科目期末为贷方余额，则以“-”号填列。

**（十）“无形资产”项目**，反映业主大会拥有的为开展业务活动、出租给他人或为管理目的而持有的没有实物形态的非货币性长期资产，包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、软件等。本项目应当根据“无形资产”科目的期末余额填列。

**（十一）“受托代理资产”项目**，反映业主大会接受委托方委托从事受托代理业务而收到的资产。本项目应当根据“受托代理资产”科目的期末余额填列。如果业主大会的受托代理资产为现金、银行存款或其他货币资金且通过“现金”、“银行存款”、“其他货币资金”科目核算，还应当加上“现金”、“银行存款”、“其他货币资金”科目中“受托代理资产”明细科目的期末余额。

**（十二）“应付款项”项目**，反映业主大会期末应付账款和其

他应付款等应付未付款项。本项目应当根据“应付账款”、“其他应付款”科目的期末余额合计填列。

**(十三)“应付工资”项目**，反映业主大会应付未付的员工工资。本项目应当根据“应付工资”科目的期末贷方余额填列；如果“应付工资”科目期末为借方余额，以“-”号填列。

**(十四)“应交税金”项目**，反映业主大会应交未交的各种税费。本项目应当根据“应交税金”科目的期末贷方余额填列；如果“应交税金”科目期末为借方余额，则以“-”号填列。

**(十五)“预收账款”项目**，反映业主大会向服务和商品购买单位等预收的各种款项。本项目应当根据“预收账款”科目的期末余额填列。

**(十六)“预提费用”项目**，反映业主大会预先提取的已经发生但尚未实际支付的各项费用。本项目应当根据“预提费用”科目的期末贷方余额填列。

**(十七)“受托代理负债”项目**，反映业主大会因从事受托代理业务、接受受托代理资产而产生的负债。本项目应当根据“受托代理负债”科目的期末余额填列。

**(十八)“非限定性净资产”项目**，反映业主大会拥有的非限定性净资产期末余额。本项目应当根据“非限定性净资产”科目的期末余额填列。

**(十九)“限定性净资产”项目**，反映业主大会拥有的限定性净资产期末余额。本项目应当根据“限定性净资产”科目的期末

余额填列。

## 第二章 业务活动表编制说明

一、本表反映业主大会在某一会计期间内开展除物业专项维修资金以外业务活动的实际情况。

二、本表“本月数”栏反映各项目的本月实际发生数；在编制季度、半年度等中期财务会计报告时，应当将本栏改为“本季度数”、“本半年度数”等本中期数栏，反映各项目本中期的实际发生数。在提供上年度比较报表时，应当增设可比期间栏目，反映可比期间各项目的实际发生数。如果本年度业务活动表规定的各个项目的名称和内容同上年度不相一致，应对上年度业务活动表各项目的名称和数字按照本年度的规定进行调整，填入本表上年度可比期间栏目内。

本表“本年累计数”栏反映各项目自年初起至报告期末止的累计实际发生数。

本表“非限定性”栏反映本期非限定性收入的实际发生数、本期费用的实际发生数和本期由限定性净资产转为非限定性净资产的金额；本表“限定性”栏反映本期限定性收入的实际发生数和本期由限定性净资产转为非限定性净资产的金额（以“-”号填列）。在提供上年度比较报表项目金额时，限定性和非限定性栏目的金额可以合并填列。

三、本说明主要对业主大会常用的业务活动表项目的编制进行说明，未尽内容可参见《民间非营利组织会计制度——会计科目和会计报表》（财会[2004]7号）。

四、本表各项目的内容和填列方法：

（一）“提供服务收入”项目，反映业主大会根据规定向其服务对象提供服务取得的收入总额。本项目应当根据“提供服务收入”科目的发生额填列。

（二）“其他收入”项目，反映业主大会除上述收入项目之外所取得的其他收入总额。本项目应当根据“其他收入”科目的发生额填列。

上述各项收入项目应当区分“限定性”和“非限定性”分别填列。

（三）“业务活动成本”项目，反映业主大会为了实现其业务活动目标、开展其项目活动或者提供服务所发生的费用。本项目应当根据“业务活动成本”科目的发生额填列。

业主大会应当根据其所从事的项目、提供的服务或者开展的业务等具体情况，按照“业务活动成本”科目中各明细科目的发生额，在本表第12行至第21行之间填列业务活动成本的各组成部分。

（四）“管理费用”项目，反映业主大会为组织和管理其业务活动所发生的各项费用总额。本项目应当根据“管理费用”科目的发生额填列。

(五)“其他费用”项目，反映业主大会除以上费用项目之外发生的其他费用总额。本项目应当根据有关科目的发生额填列。

(六)“限定性净资产转为非限定性净资产”项目，反映业主大会当期从限定性净资产转入非限定性净资产的金额。本项目应当根据“限定性净资产”、“非限定性净资产”科目的发生额分析填列。

(七)“净资产变动额”项目，反映业主大会当期非专项资金净资产变动的金额。本项目应当根据本表“收入合计”项目的金额，减去“费用合计”项目的金额，再加上“限定性净资产转为非限定性净资产”项目的金额后填列。

### 第三章 现金流量表编制说明

一、本表反映业主大会在某一会计期间内现金和现金等价物流入和流出的信息。

二、本表所指的现金，是指业主大会的库存现金以及可以随时用于支付的存款，包括现金、可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金；现金等价物，是指业主大会持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资（除特别指明外，以下所指的现金均包含现金等价物）。

业主大会应当根据实际情况确定现金等价物的范围，并且一贯性地保持其划分标准，如果改变划分标准，应当视为会计政策

变更。业主大会确定现金等价物的原则及其变更，应当在会计报表附注中披露。

三、现金流量表应当按照业务活动产生的现金流量、投资活动产生的现金流量和筹资活动产生的现金流量分别反映。本表所指的现金流量，是指现金的流入和流出。

四、业主大会应当采用直接法编制业务活动产生的现金流量。采用直接法编制业务活动现金流量时，有关现金流量的信息可以从会计记录中直接获得，也可以在业务活动表收入和费用数据基础上，通过调整存货和与业务活动有关的应收应付款项的变动、投资以及固定资产折旧、无形资产摊销等项目后获得。

五、本说明主要对业主大会常用的现金流量表项目的编制进行说明，未尽内容可参见《民间非营利组织会计制度——会计科目和会计报表》（财会[2004]7号）。

六、本表各项目的内容和填列方法：

（一）“提供服务收到的现金”项目，反映业主大会根据章程等的规定向其服务对象提供服务取得的现金。本项目可以根据“现金”、“银行存款”、“应收账款”、“应收票据”、“预收账款”、“提供服务收入”等科目的记录分析填列。

（二）“收到的其他与业务活动有关的现金”项目，反映业主大会收到的除以上业务之外的现金。本项目可以根据“现金”、“银行存款”、“其他应收款”、“其他收入”等科目的记录分析填列。

（三）“支付给员工以及为员工支付的现金”项目，反映业主

大会开展业务活动支付给员工以及为员工支付的现金。本项目可以根据“现金”、“银行存款”、“应付工资”等科目的记录分析填列。

业主大会支付的在建工程人员的工资等，在本表“购建固定资产、无形资产所支付的现金”项目中反映。

**（四）“购买商品、接受服务支付的现金”项目**，反映业主大会购买商品、接受服务而支付的现金。本项目可以根据“现金”、“银行存款”、“应付账款”、“应付票据”、“预付账款”、“业务活动成本”等科目的记录分析填列。

**（五）“支付的其他与业务活动有关的现金”项目**，反映业主大会除上述项目之外支付的其他与业务活动有关的现金。本项目可以根据“现金”、“银行存款”、“其他应付款”、“管理费用”、“其他费用”等科目的记录分析填列。

**（六）“处置固定资产和无形资产所收回的现金”项目**，反映业主大会处置固定资产和无形资产所取得的现金，减去为处置这些资产而支付的有关费用之后的净额。由于自然灾害所造成的固定资产等长期资产损失而收到的保险赔款收入，也在本项目反映。本项目可以根据“现金”、“银行存款”、“固定资产清理”等科目的记录分析填列。

**（七）“收到的其他与投资活动有关的现金”项目**，反映业主大会除上述各项之外收到的其他与投资活动有关的现金。其他现金流入如果金额较大的，应当单列项目反映。本项目可以根据“现

金”、“银行存款”等有关科目的记录分析填列。

**（八）“购建固定资产和无形资产所支付的现金”项目**，反映业主大会购买和建造固定资产，取得无形资产和其他长期资产所支付的现金。不包括为购建固定资产而发生的借款利息资本化的部分，以及融资租入固定资产支付的租赁费。借款利息和融资租入固定资产支付的租赁费，在筹资活动产生的现金流量中反映。本项目可以根据“现金”、“银行存款”、“固定资产”、“无形资产”、“在建工程”等科目的记录分析填列。

**（九）“支付的其他与投资活动有关的现金”项目**，反映业主大会除上述各项之外，支付的其他与投资活动有关的现金。如果其他现金流出金额较大的，应当单列项目反映。本项目可以根据“现金”、“银行存款”等有关科目的记录分析填列。

**（十）“收到的其他与筹资活动有关的现金”项目**，反映业主大会除上述项目之外，收到的其他与筹资活动有关的现金。如果其他现金流入金额较大的，应当单列项目反映。本项目可以根据“现金”、“银行存款”等有关科目的记录分析填列。

**（十一）“支付的其他与筹资活动有关的现金”项目**，反映业主大会除上述项目之外，支付的其他与筹资活动有关的现金，如融资租入固定资产所支付的租赁费。本项目可以根据“现金”、“银行存款”、“长期应付款”等有关科目的记录分析填列。

**（十二）“现金及现金等价物净增加额”项目**，反映业主大会本年度现金及现金等价物变动的金额。本项目应当根据本表“业

务活动产生的现金流量净额”、“投资活动产生的现金流量净额”、“筹资活动产生的现金流量净额”和“汇率变动对现金的影响额”项目的金额合计填列。

## 第四章 会计报表附注

业主大会的会计报表附注至少应当披露以下内容：

- 一、重要会计政策及其变更情况的说明；
- 二、业主委员会成员和员工的数量、变动情况以及所获津贴和薪酬等情况的说明；
- 三、会计报表重要项目及其增减变动情况的说明；
- 四、业主大会设置了时间或用途限制的相关资产情况的说明；
- 五、受托代理业务情况的说明，包括受托代理资产的构成、计价基础和依据、用途等；
- 六、重大资产减值情况的说明；
- 七、公允价值无法可靠取得的受赠资产和其他资产的名称、数量、来源和用途等情况的说明；
- 八、对外承诺和或有事项情况的说明；
- 九、接受劳务捐赠情况的说明；
- 十、资产负债表日后非调整事项的说明；
- 十一、有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项。

## 第四部分 业务报表编制说明

### 第一章 总说明

一、本表反映业主大会某一会计期间业主共有资金收支及结余情况。

二、业主大会业务报表由《应收账款（应收业主款）明细表》、《业务收支情况明细表》和《物业专项维修资金收支明细表》组成。

三、《应收账款（应收业主款）明细表》详细反映报告期末物业管理区域里业主欠缴物业管理费情况；《业务收支情况明细表》详细列示业主大会期间的收入、业务活动成本、管理费用等数据，以实现向物业管理区域业主财务公开的目的；《物业专项维修资金收支明细表》详细列示各楼栋期间的专项维修资金的收支情况，以准确反映物业专项维修资金收支情况。相应项目根据各会计科目分析填列。

四、《业务收支情况明细表》“本月数”栏反映各项目的本月实际发生数；在编制季度、半年度等中期财务会计报告时，应当将本栏改为“本季度数”、“本半年度数”等本中期数栏，反映各项目本中期的实际发生数。在提供上年度比较报表时，应当增设可比期间栏目，反映可比期间各项目的实际发生数。

本表“本年累计数”栏反映各项目自年初起至报告期末止的

累计实际发生数。

五、应收账款（应收业主款）明细表根据“应收账款”科目下“应收业主款”明细科目分析填列。

## 第二章 应收账款（应收业主款）明细表填列说明

本表根据“应收账款”科目下“应收业主款”明细科目分析填列。

第1列“编码”，填写业主大会财务软件系统或物业收费系统的业主编码，该编码应确保唯一可识别。

第2列“房间号”，填写本物业管理区域业主唯一可识别房间号，如：“景园8栋1605”。

第3列“业主姓名（名称）”，填写业主大会财务软件系统或物业收费系统登记的业主姓名或名称，业主大会也可出于保护隐私等考虑，对业主姓名或名称中的关键字以“某某”、“XX”代替。

第4列“应收合计”，填列某业主截止报告期末应收账款余额，该列合计数应与账面“应收账款”科目下“应收业主款”明细科目期末余额一致。

第5-7列，填写各业主应收账款的组成明细金额，业主大会可根据需要自行增加列次，各明细金额相加应与第4列“应收合计”一致。

第8列，填写各业主欠款的情况说明。

### 第三章 业务收支情况明细表填列说明

第1行，“收入”栏，反映业主大会本期除物业专项维修资金以外的业主共有资金收入合计数。本项目应当根据“捐赠收入”、“会费收入”、“提供服务收入”、“商品销售收入”、“政府补助收入”、“投资收益”、“其他收入”等会计科目的本期发生额合计填列，本项目金额与业务活动表“收入合计”一栏金额相同。

第2行“捐赠收入”、第3行“会费收入”栏、第12行“商品销售收入”栏、第13行“政府补助收入”栏、第14行“投资收益”栏、第15行“其他收入”栏填列方法分别与业务活动表第1、2、4、5、6、9行相同。

第4行，“提供服务收入”栏，反映业主大会根据规定向其服务对象提供服务取得的收入总额。本项目应根据“提供服务收入”科目的发生额填列。

第5行，“物业管理费收入”栏，反映业主大会根据国家有关规定和协议约定向业主或物业使用者收取的物业管理费所取得的收入。本项目应根据“提供服务收入”会计科目下的“物业管理费”明细科目本期发生额填列。

第6行，“车位（库）收入”栏，反映业主大会向产权或收益权全部或部分属于业主共有的停车位（库）收取车位（库）租赁费、固定或临时停车费、车位管理费、服务费以及收入分成等形

成的收入。本项目应根据“提供服务收入”会计科目下的“车位（库）收入”明细科目本期发生额填列。

**第7行，“共有物业出租收入”栏**，反映业主大会向业主共有物业的承租人收取的租金收入，本项目应根据“提供服务收入”会计科目下的“共有物业出租收入”明细科目本期发生额填列。

**第8行，“公共场地及设备设施出租收入”栏**，反映业主大会向业主共有公共场地及设备设施的承租人收取的租金收入；本项目应根据“提供服务收入”会计科目下的“公共场地及设备设施出租收入”明细科目本期发生额填列。

**第9行，“广告费收入”栏**，反映业主大会收取的利用物业小区公共场所或场地从事广告宣传而获取的收入，例如：电梯广告、墙体广告、牌匾广告、临时广告等；本项目应根据“提供服务收入”会计科目下的“广告费收入”明细科目本期发生额填列。

**第10行，“水电费”栏**，反映由业主大会向本物业管理区域收取水电费产生的收入；本项目应根据“提供服务收入”会计科目下的“水电费”明细科目本期发生额填列。

**第11行，“其他服务收入”栏**，反映业主大会或聘请物业公司为全体业主提供日常家居等服务产生的零星收入（如：家政、户内维修等），以及除上述事项以外其他服务收入；本项目应根据“提供服务收入”会计科目下的“其他服务收入”明细科目本期发生额填列。

**第16行，“费用”栏**，反映业主大会本期除物业专项维修资

金以外的业主共有资金支出合计数。本项目应当根据“业务活动成本”、“管理费用”、“筹资费用”和“其他费用”会计科目的本期发生额合计填列，本项目金额与业务活动表“费用”一栏金额相同。同时在“费用”项目下侧，为业务报表使用者能清晰查看，将重要的明细项目列示，具体如下：

**第 17 行，“业务活动成本”栏**，反映业主大会为了实现其业务活动目标、开展其项目活动或者提供服务所发生的费用。本项目应当根据“业务活动成本”科目的发生额填列。

**第 18 行，“物业服务成本”栏**，反映业主大会为开展物业管理活动或者购买物业服务所发生的支出。本项目应当根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目的发生额填列。

**第 19 行，“服务总体外包支出”栏**，反映业主大会将本物业管理区域的物业服务以费用总额或定额包干方式支付给物业服务单位的外包支出；本项目应根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目下的“服务总体外包支出”三级科目的发生额填列。

**第 20 行，“物业服务公司酬金”栏**，反映业主大会以支付固定报酬、按收入或支出的一定比例向物业服务单位支付报酬等方式支付给物业服务单位的酬金；本项目应根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目下的“物业服务公司酬金”三级科目的发生额填列。

**第 21 行，“人员支出”栏**，反映业主大会支付的与物业服务

相关的人员费用，包括聘用员工、劳务派遣员工等。本项目应根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目下的“人员支出”三级科目的发生额填列。

**第 22 行，“设施运行及维护费”栏**，反映业主大会所在小区公用设施设备的运行及维护费用。本项目应根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目下的“设施运行及维护费”三级科目的发生额填列。

**第 23 行，“公共能源费”栏**，反映业主大会所在小区承担的公用设备设施的公共能源费用支出。本项目应根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目下的“公共能源费”三级科目的发生额填列。

**第 24 行，“绿化养护费”栏**，反映业主大会用于绿植、草坪养护所支出的人工及耗材费用；本项目应根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目下的“绿化养护费”三级科目的发生额填列。

**第 25 行，“清洁卫生费”栏**，反映业主大会用于清洁卫生支出的人工及耗材费用。本项目应根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目下的“清洁卫生费”三级科目的发生额填列。

**第 26 行，“安保费用”栏**，反映业主大会用于安保外包及日常耗材支出。本项目应根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目下的“安保费用”三级科目的发生额填列。

**第 27 行，“折旧摊销费”栏**，反映业主大会除办公以外的固定资产和无形资产计提的折旧费和无形资产摊销；本项目应根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目下的“折旧摊销费”三级科目的发生额填列。

**第 28 行，“税费”栏**，反映应由业主大会承担的除企业所得税以外的其他税费；本项目应根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目下的“税费”三级科目的发生额填列。

**第 29 行，“其他”栏**，反映业主大会除上述事项以外的其他业务活动成本；本项目应根据“业务活动成本”科目下“物业服务成本”二级明细科目下的“其他”三级科目的发生额填列。如业主大会根据自身需要另行新增设立了其他三级科目，其发生额并入本项目反映。

**第 30 行，“车位（库）支出”栏**，反映业主大会为维护停车位（库）达到正常可使用状态以获取车位（库）收入所发生的直接支出以及向开发商或其他单位支付的车位（库）收入分成；本项目应根据“业务活动成本”科目下“车位（库）支出”二级明细科目的发生额填列。

**第 31 行，“共有物业出租支出”栏**，反映业主大会为维护共有物业达到正常可使用状态以获取租金收入所发生的直接支出以及向开发商或其他单位支付的租金分成；本项目应根据“业务活动成本”科目下“共有物业出租支出”二级明细科目的发生额填列。

**第 32 行，“公共场地及设备设施支出”** 栏，反映业主大会为维护公共场地及设备设施达到正常可使用状态以获取出租收入所发生的直接支出以及向开发商或其他单位支付的收入分成；本项目应根据“业务活动成本”科目下“公共场地及设备设施支出”二级明细科目的发生额填列。

**第 33 行，“广告相关支出”** 栏，反映业主大会为获取广告费收入所发生的直接支出；本项目应根据“业务活动成本”科目下“广告相关支出”二级明细科目的发生额填列。

**第 34 行，“水电费支出”** 栏，反映业主大会基于向物业管理区域收取水电费而向供水、供电部门支付的水电费；本项目应根据“业务活动成本”科目下“水电费支出”二级明细科目的发生额填列。

**第 35 行，“其他支出”** 栏，反映业主大会为获取其他收入所发生的直接支出。本项目应根据“业务活动成本”科目下“其他支出”二级明细科目的发生额填列。

**第 36 行，“管理费用”** 栏，反映业主大会为组织和管理其业务活动所发生的各项费用。本项目应当根据“管理费用”科目的发生额填列。

**第 37 行，“人员支出”** 栏，反映业主大会管理人员或业委会成员的费用，包括聘用员工、劳务派遣员工等；本项目应根据“管理费用”科目下“人员支出”二级明细科目的发生额填列。

**第 38 行，“业委会津贴”** 栏，反映业主大会支付给业委会成

员的各种津贴、补贴；本项目应根据“管理费用”科目下“业委会津贴”二级明细科目的发生额填列。

**第 39 行，“办公费”栏**，反映业主大会日常发生的文具、印刷、邮电、办公用品及报刊杂志等办公费用；本项目应根据“管理费用”科目下“办公费”二级明细科目的发生额填列。

**第 40 行，“交通差旅费”栏**，反映业主大会因公报销的市内交通费（主要为公交车、出租车费等）和报销的外地差旅费（主要为住宿费、外地交通费、餐费补贴等）；本项目应根据“管理费用”科目下“交通差旅费”二级明细科目的发生额填列。

**第 41 行，“党建工作经费”栏**，反映业主大会与党建工作相关的经费；本项目应根据“管理费用”科目下“党建工作经费”二级明细科目的发生额填列。

**第 42 行，“水电费”栏**，反映业主大会办公室水电费用支出；本项目应根据“管理费用”科目下“水电费”二级明细科目的发生额填列。

**第 43 行，“业务招待费”栏**，反映业主大会各项因公招待费用；本项目应根据“管理费用”科目下“业务招待费”二级明细科目的发生额填列。

**第 44 行，“折旧摊销”栏**，反映业主大会办公用固定资产和无形资产的折旧和摊销费用；本项目应根据“管理费用”科目下“折旧摊销”二级明细科目的发生额填列。

**第 45 行，“会议费”栏**，反映业主大会召开各类会议所发生

的费用；本项目应根据“管理费用”科目下“会议费”二级明细科目的发生额填列。

**第46行，“其他”栏**，反映上述明细以外的其他管理费用。本项目应根据“管理费用”科目下“其他”二级明细科目的发生额填列。如业主大会根据自身需要另行新增设立了其他二级科目，其发生额并入本项目反映。

**第47行，“筹资费用”栏**，反映业主大会为筹集业务活动所需资金而发生的各项费用总额。本项目应当根据“筹资费用”科目的发生额填列。

**第48行，“其他费用”栏**，反映业主大会除以上费用项目之外发生的其他费用总额。本项目应当根据“其他费用”科目的发生额填列。

**第49行，“本期非专项资金净资产净增加”栏**，反映本期非专项资金净资产净增加额。本项目根据第1行“收入”减去第16行“费用”栏的余额填列。

**第50行，“期初非专项资金净资产”栏**，填列非专项资金净资产的期初余额。

**第51行，“其他变动”栏**，反映其他因素对本期非专项资金净资产的影响金额；本项目根据非限定性净资产科目下“非专项资金净资产”明细科目发生额分析填列。

**第52行，“期末非专项资金净资产余额”栏**，反映报告期末非专项资金净资产余额；本项目根据“本期非专项资金净资产净

增加”加上“期初非专项资金净资产余额”、“其他变动”栏的金额计算填列。

第 54 行，“**物业专项维修资金净资产期初结余**”栏，填列专项维修资金净资产的期初余额。

第 55 行，“**本期物业专项维修资金收入**”栏，反映收取的各项物业专项维修资金。本项目应当根据非限定性净资产科目下“专项资金净资产”二级科目下的“专项维修资金收入”三级科目的发生额填列。

第 56 行，“**首期归集的物业专项维修资金**”栏，反映业主大会收取的由建设单位承担的物业专项维修资金，本项目应当根据非限定性净资产科目下“专项资金净资产”二级科目下的“物业专项维修资金收入”三级科目下的“首期归集的物业专项维修资金”明细科目的发生额填列。

第 57 行，“**日常收取的物业专项维修资金**”栏，反映业主大会收取的由业主承担的物业专项维修资金；本项目应当根据非限定性净资产科目下“专项资金净资产”二级科目下的“专项维修资金收入”三级科目下的“日常收取的物业专项维修资金”明细科目的发生额填列。

第 58 行，“**其中：市物业专项维修资金专户金额**”栏，反映业主大会收取的由业主承担的物业专项维修资金，缴存在市物业专项维修资金专户的金额，本项目应当根据非限定性净资产科目下“专项资金净资产”二级科目下的“专项维修资金收入”三级

科目下的“日常收取的物业专项维修资金”明细科目的发生额以及“银行存款”科目下“市物业专项维修资金专户”科目分析填列。

**第 59 行，“业主共有资金账户（自管）金额”** 栏，反映业主大会收取的由业主承担的物业专项维修资金，未缴存市物业专项维修资金专户，由业主共有资金账户（自管）的金额。本项目应当根据非限定性净资产科目下“专项资金净资产”二级科目下的“专项维修资金收入”三级科目下的“日常收取的物业专项维修资金”明细科目的发生额以及货币资金科目分析填列。

**第 60 行，“公共收益转入”** 栏，反映业主大会经程序确定由公共收益转入的物业专项维修资金。本项目应当根据非限定性净资产科目下“专项资金净资产”二级科目下的“物业专项维修资金收入”三级科目下的“公共收益转入”明细科目的发生额填列。

**第 61 行，“利息收入（市物业专项维修资金专户）”** 栏，反映物业专项维修资金专户产生的利息收入；本项目应当根据非限定性净资产科目下“专项资金净资产”二级科目下的“物业专项维修资金收入”三级科目下的“利息收入”明细科目的发生额分析填列。

**第 62 行，“其他”** 栏，反映应属于物业专项维修资金的其他收入；本项目应当根据非限定性净资产科目下“专项资金净资产”二级科目下的“物业专项维修资金收入”三级科目下的“其他”明细科目的发生额填列。

第 63 行，“本期物业专项维修资金支出”栏，反映物业专项维修资金的各项实际支出。本项目应当根据非限定性净资产科目下“专项资金净资产”二级科目的发生额填列。

第 64 行，“其中：市物业专项维修资金专户金额”栏，反映物业专项维修资金的各项实际支出中从市物业专项维修资金专户支付的金额。本项目应当根据非限定性净资产科目下“专项资金净资产”二级科目的发生额分析填列。

第 65 行，“业主共有资金账户（自管）金额”栏，反映物业专项维修资金的各项实际支出中从业主共有资金账户（自管）支付的金额。本项目应当根据非限定性净资产科目下“专项资金净资产”二级科目的发生额分析填列。

第 66 行，“期末物业专项维修资金余额”栏，根据“物业专项维修资金净资产期初结余”加上“本期物业专项维修资金收入”再减去“本期物业专项维修资金支出”计算填列。

第 67 行，“市物业专项维修资金专户金额”栏，反映存放在市物业专项维修资金专户的资金余额，根据“市物业专项维修资金专户”科目余额填列；

第 68 行，“业主共有资金账户（自管）金额”栏，反映由业主自管的存放在业主共有资金账户里的资金余额，本科目应根据货币资金相关科目分析填列；

第 69 行，“期末非限定性净资产余额”栏，根据“期末非专项资金净资产余额”加上“期末物业专项维修资金余额”计算填

列。

**第 71 行，“期初账面结余”项目**，反映业主大会货币资金的期初余额。本项目应当根据“现金”、“银行存款”和“其他货币资金”会计科目期初合计数填列。

**第 72 行，“其中：共有资金账户账面余额”项目**，反映业主大会货币资金中银行存款的期初余额，本项目应当根据“银行存款”期初合计数填列。

**第 73 行，“本期增加”项目**，反映业主大会货币资金的本期增加金额。本项目应当根据“现金”、“银行存款”和“其他货币资金”会计科目本期借方发生额合计数填列。

**第 74 行，“本期减少”项目**，反映业主大会货币资金的本期减少金额。本项目应当根据“现金”、“银行存款”和“其他货币资金”会计科目本期贷方发生额合计数填列。

**第 75 行，“期末账面结余”项目**，反映业主大会货币资金的期末余额。本项目应当根据“现金”、“银行存款”和“其他货币资金”会计科目期末合计数填列。

**第 76 行，“其中：共有资金账户账面余额”项目**，反映业主大会货币资金中银行存款的期末余额。本项目应当根据“银行存款”会计科目期末合计数填列。

**第 77 行，“未达账项”项目**，反映业主大会期末银行存款账面余额与共有资金账户银行对账单余额的差额，本项目应当根据“银行存款”会计科目发生额与共有资金账户银行对账单发生额

核对后填列。

第 78 行，“期末共有资金账户银行对账单余额”，反映业主大会期末共有资金账户银行对账单余额，本项目应当根据期末“银行存款”余额与未达账项计算填列，数据应与期末共有资金账户银行对账单上载明的金额一致。

#### 第四章 物业专项维修资金收支明细表

本表根据“非限定性净资产”科目下“专项资金净资产”二级科目及下属各明细科目分析填列。

第 1 列“楼栋号”，填写业主大会财务软件系统或物业收费系统的楼栋号。

第 2 列“期初结余”，填列本楼栋的业主承担的物业专项维修资金截止报告期初的结余，亏空以负数反映；

第 3 列“本期归集”，填列业主大会本期收取的本楼栋的业主承担的物业专项维修资金；

第 4 列“本期支出”，填列业主大会本期支出的本楼栋的业主承担的物业专项维修资金；

第 5 列“本年累计归集”，填列业主大会本年累计收取的本楼栋的业主承担的物业专项维修资金；

第 6 列“本年累计支出”，填列业主大会本年累计支出的本楼栋的业主承担的物业专项维修资金；

第7列“期末结余”，填列本楼栋的业主承担的物业专项维修资金截止报告期末的结余，亏空以负数反映；

第8列“年初结余”，填列本楼栋的业主承担的物业专项维修资金年初的结余，亏空以负数反映；

第9列“备注”，填写与各楼栋与物业专项维修资金相关的其他重要情况。

## 第五部分 附件

### 附件 1 会计报表

1-1 资产负债表

1-2 业务活动表

1-3 现金流量表

### 附件 2 会计科目表

### 附件 3 业务报表

3-1 应收账款-应收业主款明细表

3-2 业务收支情况明细表

3-3 物业专项维修资金收支明细表

附件1-1:

## 资产负债表

编制单位: \_\_\_\_\_

年 月 日

会民非01表

资 产	行次	年初数	期末数	负债和净资产	行次	年初数	期末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1			短期借款	61		
短期投资	2			应付款项	62		
应收款项	3			应付工资	63		
预付账款	4			应交税金	65		
存 货	8			预收账款	66		
待摊费用	9			预提费用	71		
一年内到期的长期债权投资	15			预计负债	72		
其他流动资产	18			一年内到期的长期负债	74		
流动资产合计	20			其他流动负债	78		
				流动负债合计	80		
长期投资:							
长期股权投资	21			长期负债:			
长期债权投资	24			长期借款	81		
长期投资合计	30			长期应付款	84		
				其他长期负债	88		
固定资产:				长期负债合计	90		
固定资产原价	31						
减: 累计折旧	32			受托代理负债:			
固定资产净值	33			受托代理负债	91		
在建工程	34						
文物文化资产	35			负债合计	100		
固定资产清理	38						
固定资产合计	40						
无形资产:							
无形资产	41			净资产:			
				非限定性净资产	101		
受托代理资产:				限定性净资产	105		
受托代理资产	51			净资产合计	110		
资产总计	60			负债和净资产总计	120		

注: 此表为会计报表。

附件1-2:

## 业务活动表

编制单位: \_\_\_\_\_

年 月

会民非02表

项 目	行次	本月数			本年数		
		非限定性	限定性	合计	非限定性	限定性	合计
一、收 入							
其中: 捐赠收入	1						
会费收入	2						
提供服务收入	3						
商品销售收入	4						
政府补助收入	5						
投资收益	6						
其他收入	9						
收入合计	11						
二、费 用							
(一) 业务活动成本	12						
其中:	13						
	14						
	15						
	16						
(二) 管理费用	21						
(三) 筹资费用	24						
(四) 其他费用	28						
费用合计	35						
三、限定性净资产转为非限定性净资产	40						
四、净资产变动额 (若为净资产减少额, 以“-”号填列)	45						

注: 此表为会计报表。

附件1-3:

# 现金流量表

年

会民非03表

编制单位: \_\_\_\_\_

单位:

项 目	行次	金 额
一、业务活动产生的现金流量:		
接受捐赠收到的现金	1	
收取会费收到的现金	2	
提供服务收到的现金	3	
销售商品收到的现金	4	
政府补助收到的现金	5	
收到的其他与业务活动有关的现金	8	
现金流入小计	13	
提供捐赠或者资助支付的现金	14	
支付给员工以及为员工支付的现金	15	
购买商品、接受服务支付的现金	16	
支付的其他与业务活动有关的现金	19	
现金流出小计	23	
业务活动产生的现金流量净额	24	
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金	25	
取得投资收益所收到的现金	26	
处置固定资产和无形资产所收回的现金	27	
收到的其他与投资活动有关的现金	30	
现金流入小计	34	
购建固定资产和无形资产所支付的现金	35	
对外投资所支付的现金	36	
支付的其他与投资活动有关的现金	39	
现金流出小计	43	
投资活动产生的现金流量净额	44	
三、筹资活动产生的现金流量:		
借款所收到的现金	45	
收到的其他与筹资活动有关的现金	48	
现金流入小计	50	
偿还借款所支付的现金	51	
偿付利息所支付的现金	52	
支付的其他与筹资活动有关的现金	55	
现金流出小计	58	
筹资活动产生的现金流量净额	59	
四、汇率变动对现金的影响额	60	
五、现金及现金等价物净增加额	61	

注: 此表为会计报表。

附件2:

## 业主大会会计核算科目表

序号	科目代码	科目名称	备注
一、	资产类		
1	1001	现金	常用, 业主大会很少有外币, 如果有外币要根据币别设立二级明细科目
2	1002	银行存款	常用, 按照开户银行设立二级明细科目
3	1002001	共有资金基本户	
4	1002002	市物业专项维修资金专户	
5	1009	其他货币资金	
6	1009001	微信	
7	1009002	支付宝	
8	1009099	其他	
9	1101	短期投资	
10	1102	短期投资跌价	
11	1111	应收票据	
12	1121	应收账款	常用
13	1121001	应收业主款	核算向物业管理区域的固定业主或租户收取的管理费、水电、维修基金等往来款, 应按房间号或其他可以唯一识别的方式设置往来单位或个人明细科目
14	1121002	其他往来单位	核算除业主以外的应收款项, 应按往来单位名称设置明细核算
15	1122	其他应收款	按往来单位设立明细核算
16	1131	坏账准备	
17	1131001	应收账款	
18	1131002	其他应收款	
19	1141	预付账款	按往来单位设立明细核算
20	1201	存货	
21	1201001	库存商品	
22	1201002	低值易耗品	
23	1202	存货跌价准备	
24	1301	待摊费用	
25	1401	长期股权投资	
26	1402	长期债权投资	
27	1421	长期投资减值准备	
28	1501	固定资产	
29	1501001	房屋建筑物	
30	1501002	机器设备	
31	1501003	运输设备	
32	1501004	电子设备	
33	1501005	办公设备	
34	1501009	其他设备	
35	1502	累计折旧	
36	1502001	房屋建筑物折旧	
37	1502002	机器设备折旧	
38	1502003	运输设备折旧	
39	1502004	电子设备折旧	
40	1502005	办公设备折旧	

序号	科目代码	科目名称	备注
41	1502009	其他设备折旧	
42	1505	在建工程	
43	1506	文物文化资产	
44	1509	固定资产清理	
45	1601	无形资产	
46	1601001	软件	
47	1601099	其他	
48	1701	受托代理资产	
49	负债类		
50	2101	短期借款	
51	2201	应付票据	
52	2202	应付账款	按往来单位设立明细核算
53	2203	预收账款	按往来单位设立明细核算
54	2203001	预收业主款	核算向物业管理区域的固定业主或租户预收的管理费、水电、维修基金等往来款，应按房间号或其他可以唯一识别的方式设置往来单位或个人明细科目
55	2203002	其他往来单位	核算除业主以外的预收款项，应按往来单位名称设置明细核算
56	2204	应付工资	
57	2204001	工资/奖金	
58	2204002	津贴/补贴	
59	2204003	福利费	
60	2204004	五险一金	
61	2204005	工会经费	
62	2204006	职工教育经费	
63	2204099	其他	
64	2205	应交税金	
65	2205001	应交增值税	
66	220500101	进项税额	
67	220500102	已交税金	
68	220500106	转出未交增值税	
69	220500109	销项税额	
70	220500110	进项税额转出	
71	220500111	转出多交增值税	
72	2205002	未交增值税	
73	2205003	应交城市维护建设税	
74	2205004	应交教育费附加	
75	2205005	应交地方教育附加	
76	2205006	应交企业所得税	
77	2205007	应交个人所得税	
78	2205008	应交印花税	
79	2205009	应交房产税	
80	2205010	应交土地使用税	
81	2205011	应交车船使用税	
82	2205012	待抵扣进项税	
83	2205099	其他税费	
84	2209	其他应付款	按往来单位设立明细核算
85	2301	预提费用	

序号	科目代码	科目名称	备注
86	2401	预计负债	
87	2501	长期借款	
88	2502	长期应付款	
89	2601	受托代理负债	
90	净资产类		
91	3101	非限定性净资产	
92	3101001	非专项资金净资产	
93	3101002	专项资金净资产	
94	310100201	物业专项维修资金收入	
95	31010020101	日常收取的物业专项维修资金	按楼栋设置明细核算
96	31010020102	首期归集的物业专项维修资金	按楼栋设置明细核算
97	31010020103	公共收益转入	按楼栋设置明细核算
98	31010020104	利息收入	按楼栋设置明细核算
99	31010020199	其他	按楼栋设置明细核算
100	310100202	物业专项维修资金支出	按楼栋设置明细核算
101	3102	限定性净资产	
102	收入费用类		
103	4101	捐赠收入	
104	4201	会费收入	
105	4301	提供服务收入	
106	4301001	物业管理费收入	
107	4301002	车位（库）收入	
108	4301003	共有物业出租收入	
109	4301004	公共场地及设备设施出租收入	
110	4301005	广告费收入	
111	4301006	水电费	
112	4301099	其他服务收入	
113	4401	政府补助收入	
114	4501	商品销售收入	
115	4601	投资收益	
116	4901	其他收入	
117	4901001	滞纳金和罚款	
118	4901002	非专项共有资金利息收入	
119	4901003	资产处置收入	
120	4901099	其他	
121	5101	业务活动成本	
122	5101001	物业服务成本	
123	510100101	服务总体外包支出	
124	510100102	物业服务公司酬金	
125	510100103	人员支出	
126	51030010301	工资/奖金	
127	51030010302	津贴/补贴	
128	51030010304	福利费	
129	51030010305	五险一金	
130	51030010306	工会经费	
131	51030010307	职工教育经费	

序号	科目代码	科目名称	备注
132	51030010399	其他	
133	510100104	设施运行及维护费	
134	51010010401	电梯系统	
135	51010010402	强电系统	
136	51010010403	弱电系统	
137	51010010404	消防系统	
138	51010010405	监控系统	
139	51010010406	制冷系统	
140	51010010407	暖通系统	
141	51010010408	给排水系统	
142	51010010409	公共维修材料	
143	51010010410	土建系统	
144	51010010499	其他	
145	510100105	公共能源费	
146	51010010501	电费	
147	51010010502	水费	
148	51010010503	燃油费	
149	51010010504	燃气费	
150	51010010505	采暖费	
151	51010010599	其他	
152	510100106	绿化养护费	
153	51010010601	绿化外包费用	
154	51010010602	耗材费	
155	51010010603	农药化肥费	
156	51010010604	补苗费	
157	51010010605	花木租摆费	
158	51010010699	其他	
159	510100107	清洁卫生费	
160	51010010701	保洁外包费用	
161	51010010702	耗材费	
162	51010010703	消杀费	
163	51010010704	垃圾清运	
164	51010010705	清理化粪池、疏通管道	
165	51010010706	外墙清洗费	
166	51010010707	地面保养费	
167	51010010799	其他	
168	510100108	安保费用	
169	51010010801	安保外包费用	
170	51010010802	日常消耗品	
171	51010010803	消防器材换\修费	
172	51010010804	消防演习\培训费	
173	51010010805	交通标识	
174	51010010806	防台防汛防涝费	
175	51010010807	宿舍费用	
176	51010010808	低值易耗品	
177	51010010809	其他	

序号	科目代码	科目名称	备注
178	510100109	折旧摊销费	
179	510100199	其他	
180	5101002	车位（库）支出	
181	5101003	共有物业出租支出	
182	5101004	公共场地及设备设施支出	
183	5101005	广告相关支出	
184	5101006	水电费支出	
185	5101007	税费	
186	5101099	其他支出	
187	5201	管理费用	
188	5201001	人员支出	
189	52010010301	工资/奖金	
190	52010010302	津贴/补贴	
191	52010010304	福利费	
192	52010010305	五险一金	
193	52010010306	工会经费	
194	52010010307	职工教育经费	
195	52010010399	其他	
196	5201002	业委会津贴	
197	5201003	办公费	
198	5201004	交通差旅费	
199	5201005	党建工作经费	
200	5201006	水电费	
201	5201007	业务招待费	
202	5201008	折旧摊销	
203	5201009	会议费	
204	5201099	其他	
205	5301	筹资费用	
206	5401	其他费用	
207	5401001	金融手续费	
208	5401002	捐赠支出	
209	5401003	企业所得税	
210	5401009	其他	



附件3-2:

## 业务收支情况明细表

编制单位: \_\_\_\_\_ 业主大会

年 月

金额单位: 元

项 目	行次	本月数	本年累计数
<b>一、收 入</b>	1		
(一) 捐赠收入	2		
(二) 会费收入	3		
(三) 提供服务收入	4		
1、物业管理费收入	5		
2、车位(库)收入	6		
3、共有物业出租收入	7		
4、公共场地及设备设施出租收入	8		
5、广告费收入	9		
6、水电费	10		
7、其他服务收入	11		
(四) 商品销售收入	12		
(五) 政府补助收入	13		
(六) 投资收益	14		
(七) 其他收入	15		
<b>二、费用</b>	16		
(一) 业务活动成本	17		
1、物业服务成本	18		
服务总体外包支出	19		
物业服务公司酬金	20		
人员支出	21		
设施运行及维护费	22		
公共能源费	23		
绿化养护费	24		
清洁卫生费	25		
安保费用	26		
折旧摊销费	27		
其他	28		
2、车位(库)支出	29		
3、共有物业出租支出	30		
4、公共场地及设备设施支出	31		
5、广告相关支出	32		
6、水电费支出	33		
7、税费	34		
8、其他支出	35		
(二) 管理费用	36		
人员支出	37		
业委会津贴	38		
办公费	39		

项 目	行次	本月数	本年累计数
交通差旅费	40		
党建工作经费	41		
水电费	42		
业务招待费	43		
折旧摊销	44		
会议费	45		
其他	46		
(三) 筹资费用	47		
(四) 其他费用	48		
<b>三、本期非专项资金净资产净增加</b>	<b>49=1-16</b>		
加：期初非专项资金净资产余额	50		
其他变动	51		
<b>四、期末非专项资金净资产余额</b>	<b>52</b>		
<b>五、物业专项维修资金净资产变动情况</b>	<b>53</b>		
<b>物业专项维修资金净资产期初结余</b>	<b>54</b>		
本期物业专项维修资金收入	55		
其中：首期归集的物业专项维修资金	56		
日常收取的物业专项维修资金	57=58+59		
其中：市物业专项维修资金专户金额	58		
业主共有资金账户（自管）金额	59		
公共收益转入	60		
利息收入（市物业专项维修资金专户）	61		
其他	62		
本期物业专项维修资金支出	63=64+65		
其中：市物业专项维修资金专户金额	64		
业主共有资金账户（自管）金额	65		
<b>六、期末物业专项维修资金余额</b>	<b>66=67+68</b>		
其中：市物业专项维修资金专户金额	67		
业主共有资金账户（自管）金额	68		
<b>七、期末非限定性净资产余额</b>	<b>69=52+66</b>		
<b>八、货币资金情况</b>	<b>70</b>	<b>本月数</b>	<b>本年累计数</b>
期初账面结余	71		
其中：业主共有资金账户账面余额	72		
加：本期增加	73		
减：本期减少	74		
期末账面结余	75		
其中：业主共有资金账户账面余额	76		
未达款项	77		
期末业主共有资金账户银行对账单余额	78=76+77		

注：1. 第56行“首期归集的物业专项维修资金”必须全部存放在市物业专项维修资金专户。

2. 第61行“利息收入”仅包括存放在市物业专项维修资金专户里的资金利息收入；如有存放在业主共有资金账户里的物业专项维修资金，其利息收入包含在第15行“其他收入”里。

3. 此表为业务报表（公开报表）。

