

物业管理企业有关财务

问题的解答(三)

财政部基建司企业处

问:什么是物业管理企业的主营业务收入?

答:主营业务收入是指企业在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所取得的收入,包括物业管理收入、物业经营收入和物业大修收入。之所以这样定义,主要是由物业管理企业的经营特点所决定的。物业管理企业主要是为物业产权人、使用人提供维修管理和服务,以保证住宅小区和商业楼宇等物业的正常运转。我国物业管理企业一般为物业产权人、使用人提供如下服务项目:一是物业管理企业利用自身的专业技术为物业产权人、使用人提供专业化服务,如利用企业的维修管理等专业技术对住宅小区和商业楼宇的设施设备提供专业维修服务等,这是居委会、街道办、物业产权人和使用人所无法办理的一项专业技术较强的工作;二是为物业产权人、使用人提供社会化服务,如企业利用住宅小区和商业楼宇的一些共用设施设备为物业产权人、使用人提供的服务;三是为方便物业产权人、使用人而提供特约服务,如代送小孩上下学、照看老人等;四是接受物业产权人、使用人的委托、对房屋建筑物及其附属设施设备进行大修理等工程施工活动,这也是物业管理企业为所管物业所提供的一项服务。根据物业管理企业提供维修管理和服务的内容,其主营业务收入应包括以下三项:

1. 物业管理收入,是指物业管理企业利用自身的专业技术,为物业产权人、使用人提供服务,为保持房产物业完好无损而从事维修、管理活动而取得的收入。根据国家计委、建设部联合颁发的《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》(计价费[1996]266号)的规定,我们又将物业管理收入划分为公共性服务费收入、公众代办性服务费收入和特约服务收入三块。

2. 物业经营收入,是指物业管理企业经营业主管理委员会或者物业产权人、使用人提供的房屋建筑物及其附属设施取得的收入,如房屋出租收入和经营停车场、游泳池、各类球场等共用设施收入。

3. 物业大修收入,是指物业管理企业接受业主管理委员会或者物业产权人、使用人的委托,对房屋共用部位、共用设施设备进行大修等工程施工活动所取得的工程结算收入。

问:什么是物业管理企业的其他业务收入?

答:其他业务收入是指企业从事主营业务以外的其他业务活动所取得的收入。主要包括房屋中介代销手续费收入、无形资产转让收入、材料物资销售收入、废品回收收入和商业用房经营收入等。

问:房屋出租收入与商业用房经营收入在财务处理上有何区别?

答:房屋出租收入作为主营业务收入(物业经营收入)处理,商业用房经营收入作为其他业务收入处理。之所以对二者在财务上作不同处理,主要是由物业管理企业的经营特点所决定的。尽管商业用房也是业主管理委员会或者物业产权人、使用人提供的,但一般来讲,物业管理企业往往根据经营需要,对其要重新进行改造,添加一部分经营设施,增加这些房屋的经济功能,而从事营业性经营活动。这种商业用房经营收入不仅仅是房屋本身所带来的一种收益,而是由于企业利用房屋作为载体从事某种营业性经营活动所带来的一种收益。因此,它不能与房屋出租收入混为一谈,而只能依据其相关的财务制度核算,作为物业管理企业的其他业务收入处理。为此,物业管理企业利用业主管理委员会或者物业产权人、使用人提供的房屋所获取的收入,应分别情况处理:一是物业管理企业不对这些

论企业章程在验资 工作中的重要作用

何泽寿

一、企业章程的内容和法律地位

企业章程在验资工作中的重要作用是由其本身的内容和地位所决定的。

1. 企业章程的概念和内容

企业章程是关于企业组织及其管理的基本规章,是企业全体投资者(或发起人,下同)共同签署的,主送企业登记机关的法律文件。企业章程一经登记,即对企业的投资者及高级管理人员具有法律约束力。它是投资者对国家、对社会的郑重承诺。这种承诺包括两个方面:①承担出资责任的承诺;②企业组织和运行合法性的承诺。其主要内容有:(1)制定章程的法律依据,即拟成立的企业所依据的企业组织法及相关法律法规。(2)注册资本内容。包括:注册资本总额、投资者、出资额、出资比例、出资方式、出资期限、外币资本折算办法等等。(3)投资者对拟设立的组织设立及机构运行等的规定。包括企业名称、地址、性质(或类型)、经营范围、经营期限、法定代表人产生办法、企业权力机构、执行机构、监督机构、财务会计、企业清算房屋再行添加任何设施,而直接用作出租,收取的房屋租金应作为主营业务收入中的物业经营收入处理。二是一旦物业管理企业根据经营需要,对这些房屋(如商业用房)再行添加一部分经营设施,增加房屋的经济功能,从事健身房、卡拉OK歌舞厅、美容美发屋、彩扩中心、商店、饭店等方面的经营活动所取得的收入,应比照相关行业财务制度的有关规定核算,其经营收入作为其他业务收入处理。

问:物业管理企业营业收入的确认应遵循什么原则?

答:《企业财务通则》规定,企业确认营业收入必须遵循权责发生制原则。根据这一规定,物业管理企业确认营业收入也必须遵循权责发生制原则。我们在《物业管理企业财务管理规定》中规定,“企业应当在劳务已经提供,同时收讫价款或取得收取价款的凭证时确认为营业收入的实现”。这是物业管理企业营业收入确认的一般原则。根据物业管理企业的经营特点,

办法及投资者的责权利等等。(4)修改章程的条件和办法。(5)投资者签名,有主管部门的主管部门盖章及章程签署日期。

以上是投资者制定企业章程的必备内容,如果投资者认为必要,还可以增加其它事项。

2. 企业章程的法律地位。

投资者制定企业章程并提交登记机关登记,是企业设立的法定条件之一,投资者也因此相应地承担法律责任。这就是企业章程的法律地位。

①制定企业章程是企业设立的必要条件。《民法通则》第41条规定,全民、集体企业需制定企业组织章程,经主管机关核准登记,才可取得法人资格;《企业法人登记管理条例》第7条、《公司登记管理条例》第17条规定,申请企业法人(含公司)登记必须提交企业章程。

②经登记的企业章程是企业运作所依据的基本文件。《中外合资经营企业法》第6条规定:董事会的职权是按照合营企业章程的规定,讨论决定合营企业的一切重大问题;《中外合作经营企业法》第11条规定:合对营业收入的确认原则又作了两条补充规定:

(一)企业与业主管理委员会或者物业产权人、使用人双方签订付款合同或协议的,应当根据合同或者协议所规定的付款日期,作为营业收入的实现。在这一日期,无论企业是否实际收到价款,均应作为营业收入处理。如公共性服务费收入和公众代办性服务费收入均应按照这一原则进行处理,不得以收付实现制代替权责发生制。

(二)物业大修收入,应当根据业主管理委员会或者物业产权人、使用人签证认可的工程价款结算账单确认为营业收入的实现。物业管理企业接受业主管理委员会或物业产权人、使用人委托、对住宅小区和商业楼宇等物业进行大修理等工程施工活动,由物业管理企业自行出据工程价款结算账单,但必须经委托方签章认可后,才能作为营业收入处理。

责任编辑 周文荣