

现代会计学精品系列教材



FANGDICHAN KAIFA QIYE KUNJING

房地产开发企业会计

丁元霖 主编



清华大学出版社
<http://www.tup.com.cn>



北京交通大学出版社
<http://www.bjtu.com.cn>

现代会计学精品系列教材

房地产开发企业会计

丁元霖 主编

清华大学出版社
北京交通大学出版社
· 北京 ·

内 容 简 介

本书根据财政部颁发的《企业会计准则》并结合房地产开发企业的实际情况编写而成。全书共十四章,主要阐述了房地产开发企业会计的含义、职能、对象和任务;房地产开发企业的会计要素和会计科目;货币资金和结算业务的核算;应收及预付款项的核算;存货;固定资产、无形资产和长期待摊费用的核算;投资性房地产;对外投资的核算;负债;所有者权益的核算;开发产品成本和期间费用的核算;收入、税金和教育费附加的核算;利润和利润分配的核算;财务报告和前期差错的更正,以及债务重组。

本书内容新颖,重点突出,详略得当,理论联系实际,深入浅出,通俗易懂。

本书可作为高等院校财经类专业的教材,也可供房地产开发企业领导和财会人员参考自学。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计/丁元霖主编. —北京:北京交通大学出版社;清华大学出版社, 2013. 8

(现代会计学精品系列教材)

ISBN 978-7-5121-1643-6

I. ①房… II. ①丁… III. ①房地产企业-会计-高等学校-教材 IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第215156号

责任编辑:郭东青

特邀编辑:张诗铭

出版发行:清华大学出版社 邮编:100084 电话:010-62776969

北京交通大学出版社 邮编:100044 电话:010-51686414

印刷者:北京泽宇印刷有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×260 印张:18.75 字数:468千字

版 次:2013年9月第1版 2013年9月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-5121-1643-6/F·1253

印 数:1~3000册 定价:39.00元

本书如有质量问题,请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评,我们表示欢迎和感谢。

投诉电话:010-51686043, 51686008; 传真:010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

前 言

房地产开发业在我国是一个新兴的行业，它随着社会城市化的进程而不断地壮大，现今已成为我国国民经济的重要支柱产业，在国家新型城镇化政策的推动下，将在国民经济中发挥越来越重要的作用。会计作为企业管理工作的重要组成部分，逐渐显示出它的重要性。

为满足会计教学工作和会计人员的培训、学习的需要，我们按照财政部颁发的《企业会计准则——基本准则》、《企业会计准则第1号——存货》等38个具体准则和《企业会计准则——应用指南》的规定，根据房地产开发企业核算与管理的需要增加了一些会计科目，并联系房地产开发企业的实际情况，编写了这本《房地产开发企业会计》。

本书的特点是内容新颖、重点突出、详略得当、理论联系实际，做到了深入浅出，通俗易懂。特别是财务报告部分，各种报表之间联系紧密，组成了一个完整的报表体系，对于报表中复杂的数据来历说明清楚，有的还列出算式。

本书将出版与教材配套的习题与解答，书中将有详细的习题解答，并附有测试题及解答，以利于学员进行自测。并提供与教材配套的教学课件。

本书共分十四章，第一章至第十四章正文部分由丁元霖编写，练习题分别由刘芳源、应红梅、潘桂群、杨炜之、刘骥、丁辰、傅秋菊和吴峥等编写；全书由丁元霖主编并定稿。由于编者水平有限，疏漏之处在所难免，请广大读者通过电子信箱 dingyuanlin@hotmail.com 与作者联系，以利于今后的改正。

编者
2013年7月

目 录

第一章 总论	1	一、银行存款的管理	16
第一节 房地产开发		二、银行存款的核算	17
企业会计概述	1	第五节 结算业务	18
一、房地产开发企业概述	1	一、结算业务概述	18
二、房地产开发企业会计的 含义和职能	2	二、转账结算的核算	18
三、房地产开发企业的 会计对象	2	第六节 企业与银行对账的方法 ..	28
四、房地产开发企业 会计的任务	3	一、企业与银行对账的 目的和方法	28
第二节 会计基本假设、会计基础和 会计信息质量要求	4	二、未达账项及其四种情况 ..	29
一、会计基本假设	4	三、银行存款余额调节表的 编制方法	29
二、会计基础	5	练习题	30
三、会计信息质量要求	6	第三章 应收及预付款项	35
第三节 房地产开发企业的 会计要素和会计科目	8	第一节 应收及预付款项概述	35
一、房地产开发企业的 会计要素	8	一、应收及预付款项的含义 ..	35
二、房地产开发企业的 会计科目	9	二、应收及预付款项的分类 ..	35
练习题	11	第二节 应收账款	36
第二章 货币资金和结算业务	14	一、应收账款的确认和计价 ..	36
第一节 货币资金概述	14	二、应收账款的核算	36
一、货币资金的意义	14	第三节 预付账款和其他应付款 ..	37
二、货币资金的分类	14	一、预付账款的核算	37
第二节 库存现金	14	二、其他应收款的核算	38
一、库存现金的管理	14	第四节 坏账损失	39
二、库存现金的核算	15	一、坏账损失的确认	39
第三节 备用金	16	二、坏账损失的核算	39
一、备用金的管理	16	练习题	42
二、备用金的核算	16	第四章 存货	45
第四节 银行存款	16	第一节 存货概述	45
		一、存货的意义	45
		二、存货的确认条件	45
		三、存货的分类	45
		四、存货的核算方法	46
		五、存货的管理	47

六、存货的计量	47	三、固定资产取得的核算	80
第二节 原材料和库存设备	51	四、固定资产折旧的核算	82
一、材料和设备采用实际 成本法核算	51	五、固定资产后续 支出的核算	85
二、材料和设备采用计划 成本法核算	58	六、固定资产处置的核算	87
三、委托加工材料的核算	61	七、固定资产清查的核算	89
第三节 周转材料	62	八、固定资产减值的核算	90
一、周转材料概述	62	九、固定资产的明细 分类核算	90
二、周转材料收入的核算	63	第二节 无形资产	91
三、周转材料领用和 摊销的核算	63	一、无形资产概述	91
四、周转材料报废的核算	64	二、无形资产的计量	93
第四节 低值易耗品	65	三、无形资产取得的核算	93
一、低值易耗品概述	65	四、无形资产摊销的核算	95
二、低值易耗品的计价和 收入核算	65	五、无形资产处置的核算	95
三、低值易耗品领用和 摊销的核算	65	六、无形资产减值的核算	96
四、低值易耗品修理和 报废的核算	66	第三节 长期待摊费用	97
第五节 开发产品	67	一、长期待摊费用概述	97
一、开发产品概述	67	二、长期待摊费用的核算	97
二、开发产品的核算	67	练习题	98
第六节 存货的清查盘点	68	第六章 投资性房地产	104
一、存货清查盘点概述	68	第一节 投资性房地产概述	104
二、存货盘盈盘亏和 毁损的核算	69	一、投资性房地产的 含义和特征	104
第七节 存货的期末计量	70	二、投资性房地产的范围	104
一、存货成本与可变现 净值孰低概述	70	三、不属于投资性 房地产的范围	105
二、存货可变现净值低于 成本的核算	70	第二节 投资性房地产的确认 与初始计量	105
练习题	72	一、投资性房地产的确认	105
第五章 固定资产、无形资产和 长期待摊费用	78	二、投资性房地产初始 计量的核算	105
第一节 固定资产	78	第三节 投资性房地产的 后续计量	106
一、固定资产概述	78	一、投资性房地产的后续 计量模式	106
二、固定资产的计量	79	二、采用成本模式对投资性房地产 进行后续计量的核算	106
		三、采用公允价值模式对投资	

性房地产进行后续计量的核算.....	107	成本的确定和核算.....	125
四、投资性房地产后续计量模式的变更.....	107	二、长期股权投资后续计量的核算.....	128
第四节 投资性房地产的转换和处置.....	108	三、长期股权投资减值的核算.....	130
一、投资性房地产的转换.....	108	四、长期股权投资出售的核算.....	131
二、投资性房地产的处置.....	111	练习题.....	132
练习题.....	112	第八章 负债	138
第七章 对外投资	116	第一节 负债概述.....	138
第一节 对外投资概述.....	116	一、负债的意义和特征.....	138
一、对外投资的分类.....	116	二、负债的分类.....	138
二、对外投资的目的和特点.....	117	第二节 流动负债.....	139
第二节 交易性金融资产.....	117	一、短期借款的核算.....	139
一、交易性金融资产取得的核算.....	117	二、预收账款的核算.....	140
二、交易性金融资产持有期间股利和利息的核算.....	118	三、应付职工薪酬的核算.....	141
三、交易性金融资产的期末计量.....	118	第三节 非流动负债.....	146
四、交易性金融资产出售的核算.....	119	一、非流动负债概述.....	146
第三节 持有至到期投资.....	119	二、长期借款的核算.....	148
一、持有至到期投资取得的核算.....	119	三、应付债券的核算.....	149
二、持有至到期投资减值的核算.....	122	四、长期应付款的核算.....	156
三、持有至到期投资出售和重分类的核算.....	123	五、或有事项和预计负债.....	158
第四节 可供出售金额资产.....	124	练习题.....	160
一、可供出售金额资产取得的核算.....	124	第九章 所有者权益	166
二、可供出售金融资产期末计量的核算.....	124	第一节 所有者权益概述.....	166
三、可供出售金融资产出售的核算.....	125	一、所有者权益的性质.....	166
第五节 长期股权投资.....	125	二、所有者权益的分类.....	166
一、长期股权投资初始		第二节 实收资本.....	167
		一、实收资本与注册资本.....	167
		二、企业的组织形式.....	167
		三、有限责任公司实收资本的核算.....	167
		四、股份有限公司股本的核算.....	168
		第三节 资本公积.....	170
		一、资本溢价的核算.....	170
		二、其他资本公积的核算.....	171
		第四节 库存股.....	171
		一、库存股以股份支付方式	

奖励职工的核算·····	172	第五节 代建工程开发成本·····	195
二、注销库存股减少注册		一、代建工程开发	
资本的核算·····	173	成本概述·····	195
第五节 留存收益·····	173	二、代建工程开发成本的	
一、盈余公积的核算·····	173	归集和结转·····	196
二、未分配利润的核算·····	174	第六节 期间费用·····	197
练习题·····	175	一、期间费用的明细项目·····	197
第十章 开发产品成本和费用 ·····	178	二、期间费用的列支方式·····	198
第一节 开发产品成本和		三、期间费用的核算·····	198
费用概述·····	178	练习题·····	200
一、费用的含义和		第十一章 收入、税金和教育费附加 ···	205
确认的条件·····	178	第一节 收入·····	205
二、费用的分类·····	178	一、收入概述·····	205
三、开发产品成本		二、主营业务收入·····	206
核算对象·····	180	三、其他业务收入·····	212
四、开发产品的成本		第二节 税金和教育费附加·····	213
计算期·····	181	一、税金的意义·····	213
五、严格遵守成本开支范围，		二、税金的分类·····	214
划清各种费用的界限·····	181	三、营业税·····	214
六、开发产品成本		四、城市维护建设税·····	215
核算程序·····	182	五、土地增值税·····	216
第二节 土地开发成本·····	183	六、房产税、城市土地	
一、土地开发成本概述·····	183	使用税和车船税·····	219
二、土地开发成本的		七、印花税·····	219
归集和结转·····	184	八、教育费附加·····	220
第三节 配套设施和房屋		练习题·····	220
开发成本·····	185	第十二章 利润和利润分配 ·····	225
一、配套设施开发		第一节 利润·····	225
成本概述·····	185	一、利润的意义·····	225
二、房屋开发成本概述·····	186	二、利润总额的构成·····	225
三、配套设施和房屋开发		三、利润核算前的	
成本的归集和结转·····	187	准备工作·····	226
四、配套设施和房屋开发		四、利润总额的核算·····	227
成本的具体核算·····	188	五、所得税的核算·····	229
第四节 开发间接费用·····	193	第二节 利润分配·····	234
一、开发间接费用的		一、利润分配的意义和顺序 ···	234
含义和内容·····	193	二、利润分配核算·····	234
二、开发间接费用的		三、“本年利润”账户和“利润	
归集和分配·····	194	分配”账户的转销 ·····	237

练习题	237
第十三章 财务报告	241
第一节 财务报告概述	241
一、财务报告的意义	241
二、财务报表的作用	241
三、财务报表的组成和编制要求	242
四、财务报表的分类	242
第二节 资产负债表	243
一、资产负债表的 意义和作用	243
二、资产负债表的 结构和内容	243
三、资产负债表的 编制方法	244
第三节 利润表	248
一、利润表的意义和作用	248
二、利润表的结构和内容	248
三、利润表的编制方法	249
四、利润分配表	251
第四节 现金流量表	253
一、现金流量表的 意义和作用	253
二、现金流量表的 结构和内容	253
三、现金流量表的 编制方法	256
第五节 所有者权益变动表	264
一、所有者权益变动表的 意义和作用	264
二、所有者权益变动表的 内容和结构	264
三、所有者权益变动表的 编制方法	265
第六节 附注	266
一、企业基本情况	266
二、财务报表的编制基础	266
三、遵循企业会计 准则的声明	266

四、重要会计政策和 会计估计	266
五、会计政策和会计估计变更及 差错更正的说明	266
六、报表重要项目的说明	268
第七节 前期差错及其更正	268
一、前期差错概述	268
二、前期差错的更正方法	268
三、前期差错更正的披露	270
练习题	270
第十四章 债务重组	276
第一节 债务重组概述	276
一、债务重组的意义	276
二、债务重组的方式	276
第二节 债务人债务重组	277
一、以低于重组债务账面价值的 现金清偿债务的核算	277
二、以非现金资产 清偿债务的核算	277
三、将债务转为资本 清偿债务的核算	278
四、修改其他债务条件 清偿债务的核算	279
五、以多种方式的组合 清偿债务的核算	281
第三节 债权人债务重组	281
一、接受低于账面价值的 现金清偿债务的核算	281
二、接受非现金资产 清偿债务的核算	282
三、接受将债务转为资本 清偿债务的核算	282
四、接受修改其他债务条件 清偿债务的核算	283
五、接受多种方式的组合 清偿债务的核算	284
练习题	285
附录 A 复利现值系数表	289
附录 B 年金现值系数表	290

第一章 总 论

第一节 房地产开发企业会计概述

一、房地产开发企业概述

(一) 房地产开发企业的含义

房地产开发企业是指从事房地产开发和经营的企业。房地产开发企业是我国国民经济中的一个重要的支柱产业，它对启动消费、扩大内需、拉动相关产业发展和促进国民经济增长等方面有巨大的作用。

房地产是房产和地产的总称。房产是指各种房屋财产，包括住宅、厂房以及商业、办公、文教、医疗、体育用房等。地产是指土地财产，包括土地和地下各种基础设施，包括供水、供电、供气、供热、排水、排污等地下管道及地面道路等。

(二) 房地产开发企业的经营业务

房地产开发企业的经营业务可分为土地的开发和经营与房屋的开发和经营两类。

1. 土地开发和经营

土地开发包括新城区的土地开发和旧城区的土地再开发，它是指对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管道线的铺设和道路、基础设施的建设。土地经营是指将开发完工的土地进行转让或出租。

2. 房屋开发和经营

房屋开发是指在已经开发完工的土地上进行房屋的开发建设，它包括可行性研究、规划设计、工程施工和竣工验收等方面。房屋经营是指将开发的房屋出售、转让、出租或移交等。

(三) 房地产开发企业的经营特点

1. 开发经营活动的计划性

房地产开发企业征用的土地、建设的房屋、基础设施及其他设施都应严格控制在计划范围之内，按照规划、征地、设计、施工、配套和管理“六统一”原则和企业的建设计划、销售计划进行开发和经营。

2. 开发产品单件性和位置的固定性

(1) 开发产品的单件性。土地是一种自然资源，每块土地因其所在地的地质、人文和气候等自然条件不同、土地用途不同，其开发过程也各不相同。房屋都有其独特的形式和结构，需要单独设计图纸。即便采用相同的标准设计，也会由于建造地点的地形、地质、水文和气候条件的不同和人文风俗习惯等社会条件的不同，使其开发过程也会出现较大的差别。因此房地产开发企业必须以每块土地和每栋房屋的条件单独组织设计、开发和经营。

(2) 开发产品位置的固定性。土地和房屋均属于不动产，由于土地是无法移动的，房屋依地而建，固定在土地上，所以其位置也是难以移动的，由此导致房地产开发企业对任何

一块土地、一栋房屋只能采取就地开发和利用。

3. 开发经营业务的复杂性

房地产开发企业除了开发土地和房屋外，还需要建设与之相应的基础设施和公共配套设施。其经营业务涵盖了征地、拆迁、勘测、设计、施工、销售到售后服务，相当复杂。

4. 投入资金多，开发建设周期长

一个房地产开发项目往往要投入数千万元，乃至上亿元的巨额资金。其开发项目从规划设计开始，需经过可行性研究，并完成征地拆迁、安置补偿、七通一平、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程等多个开发阶段，因此其开发建设周期长，通常在一年以上，甚至是几年、十几年。

5. 经营风险大

由于房地产开发项目投入资金多，往往负债比率高，开发建设周期长，不确定因素多，如国家或地区政治、经济形势的变化，产业政策的调整等，一旦决策失误，发生销路不畅，容易造成开发产品积压，或者由于经营管理不善、融资渠道受阻等问题，使企业资金周转失灵，导致企业陷入困境，因此经营风险大。

二、房地产开发企业会计的含义和职能

房地产开发企业会计是指以货币作为主要计量单位，对房地产开发企业的经济活动，通过收集、加工，提供以会计信息为主的经济信息，并为取得最佳经济效益，对经济活动进行控制和分析的一种经济管理活动。

房地产开发企业会计具有会计核算和会计监督两大基本职能。

房地产开发企业会计的核算职能即反映职能，是指将房地产开发企业已经发生的个别的、大量的经济业务，通过确认、计量、记录、汇总和报告，转化为全面、连续、系统的会计信息，以反映房地产开发企业经济活动的全过程及结果。

房地产开发企业会计的监督职能即控制职能，是指控制并规范房地产开发企业经济活动的运行，使其达到预定的目标。会计机构、会计人员要监督银行的经济活动是否符合国家的财经政策和财经纪律；监督会计核算反映的会计信息是否真实完整；监督经济活动是否按照事先确定的财务目标和编制的各项预算运行；及时反馈脱离预算的偏差，并及时采取措施，予以调整。

会计核算和会计监督这两大基本职能是相辅相成的。会计核算会计是会计监督的基础，只有正确地进行会计核算，会计监督才有真实可靠的依据；会计监督则是会计核算的继续，只有严格地进行会计监督，才能使经济活动按预期目的运行，会计核算才能在银行的经济管理中充分地发挥作用。

三、房地产开发企业的会计对象

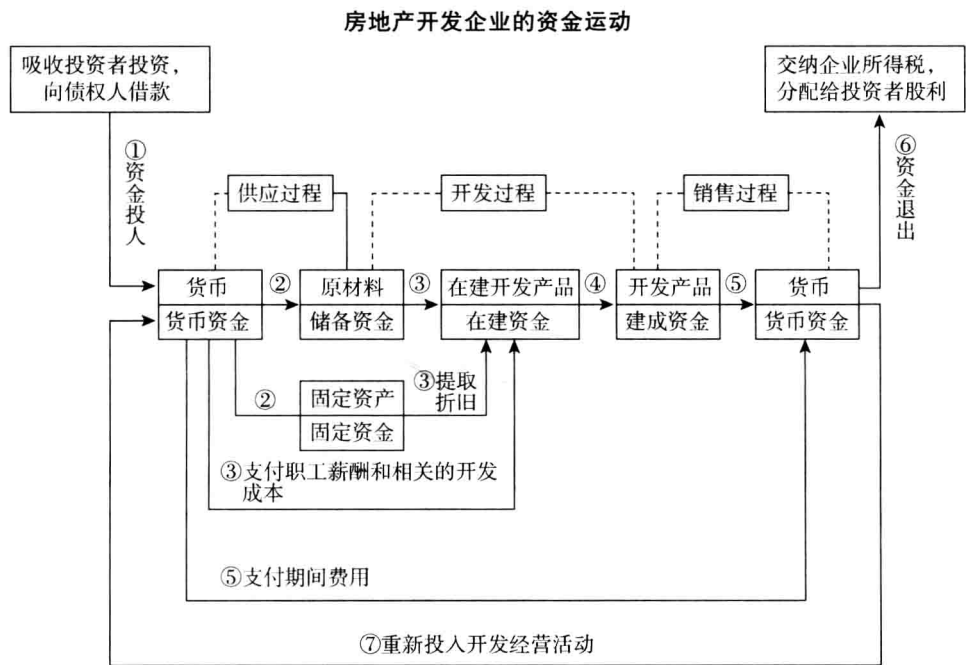
会计对象是会计的客体，也就是会计所反映和监督的内容，房地产开发企业为了开展经济活动，必须拥有与其规模相当的资金。资金是指企业所有的包括货币本身在内的各种财产物资的货币表现。而会计对象是指社会再生产过程中的资金及其运动。

房地产开发企业的设立需要资金，可以通过吸收投资者的投资及向债权人借款取得，这部分资金进入房地产开发企业的形态通常是货币，被称为货币资金。货币资金的一部分用于

购置房屋、施工机械、生产设备等固定资产，形成固定资金；一部分用于购买原材料、周转材料和工具等，形成储备资金，从货币资金转化为储备资金的过程称为供应过程。进行房地产开发时，要消耗各种材料等存货，施工机械、生产设备要发生损耗，并要支付职工薪酬及相关的开发成本，从而形成在建开发产品，这样储备资金、固定资金和货币资金的一部分就转化为在建资金，随着在建开发产品的竣工，在建资金又转化为建成资金，这个过程称为开发过程，开发产品进行销售，取得了销售收入，建成资金又转化为货币资金，这一过程称为销售过程。企业在整个经营过程中，还会发生期间费用。房地产开发企业依次通过储备过程、开发过程和销售过程，实现资金的循环。企业资金的不断循环形成了资金周转。通常，房地产开发企业销售收入的货币资金要大于其经营活动所发生的成本和费用，两者之间的差额即为企业的利润。企业的利润一部分以所得税的形式上交政府，一部分以股利的方式分配给投资者作为其对企业投资的回报，这两部分资金自此便退出企业，其余部分的利润则作为企业的盈余公积和未分配利润，用于企业的自我积累。

房地产开发企业资金的取得、资金的循环周转和资金的退出，构成了该企业的资金运动，如图表 1-1 所示。

图表 1-1



四、房地产开发企业会计的任务

房地产开发企业会计的任务是由会计的两大基本职能所确定的，其任务主要有以下四点。

(一) 维护政府的政策法令和财务制度

房地产开发企业会计在对经济活动进行核算的同时也需要监督企业对政府政策、法令和财务制度的执行情况，促使企业严格按照政府的政策办事，使企业的开发经营活动符合政府政策的要求，及时制止不法行为，遵守财经纪律，为政府宏观经济调控提供真实可靠的会计

信息。

（二）加强经济核算，扩大开发经营业务，提高经济效益

房地产开发企业是自主经营、自负盈亏的经济实体，面对剧烈的市场竞争，房地产开发企业必须加强经济核算，扩大开发经营业务，节约期间费用。通过房地产开发企业会计的全面核算，监督企业在开发经营过程中的开发成本和期间费用的支出，严格审查费用的发生是否合理，防止损公肥私、贪污、浪费行为的发生，并通过分析比较，发现经营管理中存在的问题，寻求增加开发产品销售收入、降低开发产品成本和期间费用的途径，以提高企业的经济效益。

（三）及时正确地向各有关方面提供会计信息

房地产开发企业应通过会计核算和分析，将取得的会计信息，及时准确地提供给企业领导层，以便其掌握企业的财务状况、经营成果和现金流量，并作为经营决策的依据。同时将会计信息及时、正确地传递给投资者、银行和财政、税务等部门，以便于投资者进行投资决策；银行进行信贷决策；方便财政和税务部门对企业的经济活动进行监督。

（四）保护企业各项财产物资的安全和完整

房地产开发企业的原材料、周转材料和工具等存货和固定资产等其他各项财产物资是投资者拥有的资产，因此房地产开发企业通过会计对原材料、周转材料和工具等存货和固定资产及其他各项财产物资的收入、发出和结存进行全面核算和监督，建立并健全原材料、周转材料和工具等存货和固定资产等收入和发出的手续，以及其他各项财产物资的收入、领用和报废手续，定期进行盘点，发生损耗、损坏或短缺时，应查明原因，并及时处理，以保护企业原材料、周转材料和工具等存货和固定资产及其他各项财产物资的安全和完整，以维护投资者的利益。

第二节 会计基本假设、会计基础和会计信息质量要求

一、会计基本假设

会计基本假设是指对会计核算所处的时间、空间环境和计量单位等所作的合理设定。会计基本假设是企业会计确认、计量和报告的前提，它包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量。

在市场经济的条件下，会计工作所处的社会经济环境极为复杂，面对变化不定的社会经济环境，人们从长期的会计实践中逐渐认识并掌握了经济活动的规律，对各种变幻不定的经济现象作出符合客观规律的科学假设和判断，以保证会计核算正确地进行。我国会计基本假设包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量四项。

（一）会计主体

会计主体是指企业会计确认、计量和报告的空间范围。在会计主体假设下，企业应当对其本身发生的交易或事项进行会计确认、计量和报告，以反映企业本身所从事的各项生产经营活动。明确并界定会计主体是开展会计确认、计量和报告工作的重要前提。

首先，明确会计主体才能规定会计所要处理的各项交易或事项的范围。在会计工作中，只有那些影响企业本身经济利益的各项交易或事项才能加以确认、计量和报告。会

会计核算中涉及的资产、负债的确认,收入的实现,费用的发生等,都是针对特定会计主体进行的。

其次,明确会计主体才能将会计主体的交易或事项与会计主体所有者的交易或事项及其他会计主体的交易或事项区分开来。例如,企业所有者的经济交易或事项是属于企业所有者主体所发生的,则不应纳入企业会计核算的范围,但是企业所有者投入到企业的资本或企业向所有者分配的利润,则属于企业主体,其所发生的交易或事项,应当纳入企业会计核算的范围。

(二) 持续经营

持续经营是指在可以预见的将来,企业将会按当前的规模和状态继续经营,不会停业,也不会大规模削减业务。在持续经营的假设下,企业进行的会计确认、计量和报告应当以持续经营为前提。明确这一基本假设,就意味着会计主体将按照既定的用途使用资产,按照既定的合约条件清偿债务,会计人员就可以在此基础上选择会计政策和估计方法。

然而,在市场经济环境下,任何企业都存在破产清算的风险,因此企业不能持续经营的可能性总是存在的。如果可以判断企业不能持续经营,就应当改变会计核算的原则和方法,并在企业财务报告中作出相应披露。

(三) 会计分期

会计分期是指将一个企业持续经营的生产经营活动期间划分为若干个连续的、长短相同的期间。根据持续经营假设,一个企业将按当前的规模和状态持续经营下去,要想最终确定企业的生产经营成果,只能等到企业在若干年后歇业时核算一次盈亏。但是,无论是企业的生产经营决策者还是投资者、债权人等的决策都需要及时的信息反馈,并不能等到歇业时。因此,通过会计分期,将持续经营的生产经营活动期间划分成连续、相同的期间,并据以结算盈亏,按期编制财务报告,及时向财务报告的使用者提供有关企业财务状况、经营成果和现金流量的信息。

在会计分期假设下,企业应当划分会计期间,分期结算账目并编制财务报告。会计期间分为年度和中期。年度和中期均按公历起讫日期确定。中期是指适于一个完整的会计年度的报告期间。

(四) 货币计量

货币计量是指会计主体在进行会计确认、计量和报告时以货币计量反映会计主体的财务状况、经营成果和现金流量。在会计的确认、计量和报告过程中选择货币作为基础进行计量,是由货币本身的属性决定的。货币是商品一般等价物,是衡量一般商品价值的共同尺度。

在我国,由于人民币是国家法定的货币,因此规定以人民币为记账本位币。外商投资企业等业务收支以外币为主的企业,也可以选定某种外币为记账本位币,但编制和提供的财务报告应当折算为人民币反映。在境外设立的中国企业向国内报送的财务报告,也应当折算为人民币反映。

二、会计基础

企业会计的确认、计量和报告应当以权责发生制为基础。权责发生制是指以权利的形成和责任的发生为标准来确认收入与费用的方法。采用这种方法,凡是当期已经实现的

收入及已经发生或应当负担的费用，不论是否收到和支付现金，均应作为当期的收入或费用入账。

在实际工作中，企业交易或者事项的发生时间与现金收付的时间往往不一致，为了真实、公允地反映特定会计期间的财务状况和经营成果，会计基本准则明确规定企业在会计确认、计量和报告中，应当以权责发生制为基础。

三、会计信息质量要求

会计信息质量要求是指在会计假设制约下，会计主体在会计核算中对会计对象进行确认、计量的科学规范。会计信息质量要求是人们从会计实践中总结出来的经验，这些经验在得到会计界公认后，就成为各个会计主体进行会计核算的共同依据，保证会计信息的质量和可比性，更好地为投资者、债权人作出正确的决策提供服务，并为政府进行宏观调控提供服务。会计信息质量要求包括可靠性、相关性、可理解性、可比性、实质重于形式、重要性、谨慎性和及时性等。

（一）可靠性

可靠性是指企业应当以实际发生的交易或事项为依据进行会计确认、计量和报告，如实反映符合确认和计量要求的各项会计要素及其他相关信息，保证会计信息真实可靠、内容完整。

会计作为一个信息系统，其提供的会计信息是投资者、债权人、企业内部管理层及政府宏观经济管理部门进行决策的重要依据。如果会计信息不能真实、客观地反映企业经济活动的实际情况，将无法有关各方进行决策的需要，甚至导致决策失误。

可靠性要求会计核算必须以实际发生交易或事项时所取得的合法的书面凭证为依据，不得弄虚作假，不得伪造、篡改凭证，以保证所提供的会计信息与会计反映对象的客观事实相一致。

（二）相关性

相关性是指企业提供的会计信息应当与财务报告使用者的经济决策需要相关，有助于财务报告使用者对企业过去、现在或者未来的情况作出评价或者预测。

会计信息的价值在于其与决策相关，有助于决策。如果提供的会计信息没有满足会计信息使用者的需要，对其经济决策没有什么作用，就不具有相关性。因此相关性要求企业应当在确认、计量和报告会计信息的过程中，充分考虑财务报告使用者的决策模式和对信息的需要。

（三）可理解性

可理解性是指企业提供的会计信息应当清晰明了、便于财务报告使用者理解和使用。

企业编制财务报告、提供会计信息的目的在于使用，而要使财务报告使用者有效地使用会计信息，应当让其了解会计信息的内涵，明白会计信息的内容，这就要求财务报告所提供的会计信息应当清晰明了，易于理解。只有这样，才能提高会计信息的有用性，实现财务报告的目标，满足向财务报告使用者提供决策相关有用信息的要求。

（四）可比性

可比性是指企业提供的会计信息应当具有可比性。它具体包括下列两个要求：一是同一

企业不同时期发生的相同或者相似的交易或事项，应当采用一致的会计政策，不得随意变更，确实需要变更的，应当在附注中说明；二是不同企业发生的相同或者相似的交易或事项，应当采用规定的会计政策，确保会计信息口径一致、相互可比。

可比性要求各企业都采用一致的、规定的会计政策进行核算，使企业不同时期及不同企业之间的会计信息建立在相互可比的基础上，使其提供的会计信息便于比较、分析、汇总，这样既能使投资者和债权人对企业的财务状况、经营成果和现金流量及发展趋势作出准确的判断，又能满足国民经济宏观调控的需要。

（五）实质重于形式

实质重于形式是指企业应当按照交易或事项的经济实质进行会计确认、计量和报告，不应仅以交易或事项的法律形式为依据。

在实际工作中，交易或事项的外在法律形式并不总能完全真实地反映其实质内容。所以，会计信息要想反映其需要反映的交易或事项，就必须根据交易或事项的实质和经济现实来进行判断，不能仅仅根据它们的法律形式判断。例如，融资租入的固定资产，在租赁期满之前，从法律形式上来看，企业并不拥有其所有权，但由于融资租赁合同中规定的租赁期长，使该资产的租赁期限超过了该资产使用寿命的 75%，而且租赁期满时，承租人又能以很低的价格购置该项资产。因此从经济实质上来看，因承租人能够控制融资租入固定资产所创造的未来经济利益，所以应将其视为企业自有的固定资产。

（六）重要性

重要性是指企业提供的会计信息应当反映企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的所有重要交易和事项。

重要性与会计信息的成本效益直接相关。因此，对于那些对企业资产、负债、损益等有较大影响的，并会影响财务报告据以作出合理判断的重要交易或事项，必须按照规定的会计方法和程序进行处理，并在财务报告中予以充分、准确的披露；而对于次要的交易或事项，在不影响会计信息真实性和不至于误导财务报告使用者作出正确判断的前提下，可适当做简化处理。这样，有利于抓住那些对企业经济发展和制定经营决策有重大影响作用的关键性内容，达到事半功倍的效果，有助于企业简化核算工作和提高工作效率。

（七）谨慎性

谨慎性是指企业对交易或事项进行会计确认、计量和报告时应当保持应有的谨慎，不应高估资产或者收益，低估负债或者费用。

在市场经济环境下，企业的生产经营活动面临着许多风险和不确定性，如应收账款的可收回性，固定资产的使用寿命，无形资产的使用寿命等。谨慎性要求企业对存在的风险和不确定性作出合理的预计，既不高估资产或者收益，也不低估负债或者费用。

（八）及时性

及时性是指企业对于已经发生的交易或事项，应当及时进行会计确认、计量和报告，不得提前或者延后。

在市场经济环境下，市场瞬息万变，企业之间的竞争日趋激烈，这就要求企业及时收集、整理、提供会计信息，促进企业加强经营管理和经营决策，以满足政府宏观经济管理的要求。企业在不影响会计信息真实性和不误导财务报告使用者作出正确判断的前提下，可做适当简化处理。

第三节 房地产开发企业的会计要素和会计科目

一、房地产开发企业的会计要素

(一) 会计要素的意义

会计要素是指根据交易或事项的经济特征所确定的会计对象的基本分类,它是用于反映企业财务状况,确定经营成果和现金流量的基本单位。通过对会计要素分类,依据各个会计要素的性质和特点,分别制定对其进行确认、计量、记录和报告的标准和方法,并为合理建立会计科目体系和设计财务报告提供依据和基本框架。

(二) 会计要素的分类

我国将会计要素划分为资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润六类。

1. 资产

资产是指过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。它包括各种财产、债权和其他权利。资产可以是货币的,也可以是非货币的;可以有形的,也可以是无形的,它是房地产开发企业从事开发经营业务所必须具备的物质基础。

2. 负债

负债是指过去的交易或者事项所形成的、履行该义务预期会导致经济利益流出企业的现时义务。它是企业筹措资金的重要渠道,但不能归企业永久支配使用,必须按期归还或偿付,它从实质上反映了企业与债权人之间的一种债权、债务关系。

3. 所有者权益

所有者权益是指企业资产扣除负债后,由所有者享有的剩余权益。所有者权益主要有实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润等。

4. 收入

收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。房地产开发企业的收入主要有开发产品销售、转让收入和其他业务收入。收入是房地产开发企业补偿经营活动中耗费的唯一源泉,也是银行获取利润的前提,因此,银行应当合理确认收入,并将实现的收入按时入账。

5. 费用

费用是指企业在日常活动中发生的、会导致所有者权益减少的、与向所有者分配利润无关的经济利益的总流出。费用主要有主营业务成本、其他业务成本、管理费用和财务费用等。企业应当以权责发生制为基础,合理地确认本期费用。

6. 利润

利润是指企业在一定会计期间的经营成果。反映利润的指标有营业利润、利润总额和净利润。它是评价企业经营效益最主要的依据,也是投资者、债权人等作出投资决策、信贷决策的重要参考指标。

(三) 会计要素的计量

1. 会计要素计量属性

会计要素计量属性是指反映会计要素金额的确定基础。它主要包括历史成本、重置成