

 东北财经大学会计丛书

房地产开发企业会计

(第三版)

王玉红 编著

Accounting for Real
Estate Development
Enterprises



 东北财经大学会计丛书

房地产开发企业会计

(第三版)

王玉红 编著

Accounting for Real Estate Development Enterprises

© 王玉红 2014

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计 / 王玉红编著. —3 版. —大连: 东北财经大学出版社, 2014. 6

(东北财经大学会计丛书)

ISBN 978-7-5654-1494-7

I. 房… II. 王… III. 房地产企业-会计 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 066185 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

教学支持: (0411) 84710309

营 销 部: (0411) 84710711

总 编 室: (0411) 84710523

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连美跃彩色印刷有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm×240mm 字数: 523 千字 印张: 25 1/2

2014 年 6 月第 3 版 2014 年 6 月第 6 次印刷

责任编辑: 时 博 李 栋 责任校对: 王 娟 刘 洋

王 玲 刘咏宁

封面设计: 冀贵收 版式设计: 钟福建

ISBN 978-7-5654-1494-7

定价: 39.00 元

第三版前言

纵观世界各国经济的发展,房地产业一直扮演着重要的角色,特别是在发达国家的经济起飞阶段,房地产投资比重一般在30%以上。2002—2012年的十年是房地产行业发展的黄金十年,随着中国经济的快速发展,行业规模的不断扩大,房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业之一。中共十八届三中全会对房地产行业的未来发展已指明方向,长期来看,有利于房地产长期稳定的发展。2013年12月3日召开的中共中央政治局会议,要求“做好住房保障和房地产市场调控工作”。在此大前提下,中国房地产业或迎来与过去十年不一样的发展格局。

国家统计局公布的数据显示,2013年1—10月,全国房地产开发投资68 693亿元,同比增长19.20%,其中商品住宅投资47 222亿元,同比增长18.90%,占房地产开发投资的比重为68.70%。商品房销售额6.12万亿元,同比增长32.30%,增幅比前三季度下降1.60个百分点。其中,商品住宅销售额增长32.60%,办公楼和商业营业用房分别增长42.50%和23%(根据国家统计局数据整理而成)。可见,房地产业是国民经济的重要支柱产业,对于拉动钢铁、建材及家电、家居用品等产业发展举足轻重,对金融业的稳定和发展至关重要,对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。

《房地产开发企业会计》一书自2000年第一次出版以来,曾被全国近二十所高等院校采用,正是广大读者的支持和鼓励,才有了本书第三版的问世。在本书的写作过程中,遵循了2007年1月1日开始在上市公司实施的新《企业会计准则》和2008年1月1日开始实施的《中华人民共和国企业所得税法》和在2014年1月1日开始实施的《企业产品成本核算制度》(试行)。此外,国家税务总局印发的《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》、《国家税务总局关于贯彻落实企业所得税法若干税收问题的通知》、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》以及《国家税务总局关于房地产开发企业开发产品完工条件确认问题的通知》等等,也都对房地产开发企业的会计核算产生了一定的影响。

本书具有以下特点:

第一,反映新成果。本书理论与实践并重,将会计准则和新制度的精髓融入房地产开发企业会计核算的内容和方法中,尤其对能够突出房地产开发企业会计实务核算特点的成本与费用一章做了详尽的论述,这是本书的特色之一。

第二,可读性强。本书由浅入深、内容简洁,从房地产开发企业的性质及其会计核算的基本概念入手,内容循序渐进,针对房地产开发企业会计核算中所有的重点和难点,均以流程图的形式加以表示和说明,同时删减了会计调整和所得税的核算等内容,便于读者理解,这是本书的特色之二。

第三,形式新颖。每章内容由导入案例、基本内容、随堂小测验、思考题、练习题和案例题六部分组成,随堂小测验检测穿插在每一章的基本内容里,便于读者及时巩固各章节的重点内容。本书集规范性、理论性、可读性和实用性为一体,这是本书的创新之处。

《房地产开发企业会计》一书可作为房地产开发企业财会人员的业务学习用书、财经院校有关专业“房地产开发企业会计”课程的教材,也可作为投资、金融、经济管理、工程管理等有关人员培训或自学的教材和参考书,同时,还可以为个人进行房地产投资和全社会普及房地产开发企业会计知识提供帮助。

在本书再版过程中,我所带的硕士研究生盾安沈阳投资有限公司财务总监吴焕、新世界(沈阳)房地产开发有限公司税务会计赵慧婷、中海油能源发展股份有限公司采油服务分公司财务会计柳志南,在校生祁辉、张奏萍、杨莹、刘淑芳、习彤晖和陈亦璋,以及航天科工深圳(集团)有限公司内部控制主管周志龙分别参与了部分章节的修改和校对;尤其是2012级的硕士生郎文颖和王丽竹对于本书导入案例、随堂小测验等内容的完善做了大量的工作,并在最后的修改与校对过程中做出了突出的贡献。本书的出版得到了东北财经大学出版社的大力支持,在此致以真诚的感谢。此外,还有许多为本书做出过贡献的人士,在此一并表示真挚的谢意!

由于本人理论水平和实际经验有限,书中疏漏、不足及错误之处在所难免,恳请各位专家学者及广大读者不吝赐教,以便我们不断提高和完善。

王玉红

2014年4月

目 录

第一章 总 论	1
第一节 房地产开发企业会计概述	1
第二节 会计基本假设和会计基础	5
第三节 会计信息质量要求	8
第四节 会计要素及确认与计量原则	12
第五节 房地产开发企业会计科目的设置	19
本章思考题	24
本章练习题	24
本章案例题	25
第二章 货币资金	26
第一节 现金的核算	26
第二节 银行存款的核算	30
第三节 其他货币资金的核算	38
本章思考题	41
本章练习题	41
本章案例题	41
第三章 应收及预付款项	44
第一节 应收账款的核算	44
第二节 坏账损失的核算	47
第三节 应收票据的核算	50
第四节 预付账款和其他应收款的核算	55
本章思考题	59
本章练习题	59
本章案例题	59
第四章 存 货	61
第一节 存货概述	61
第二节 存货的计量	63
第三节 库存材料与库存设备的核算	67
第四节 委托加工物资和周转材料的核算	73
第五节 开发产品的核算	77
第六节 存货清查、跌价准备的核算以及存货的披露	81
本章思考题	86
本章练习题	86

本章案例题	87
第五章 投 资	89
第一节 投资的分类	89
第二节 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算	91
第三节 持有至到期投资的核算	96
第四节 可供出售金融资产的核算	103
第五节 长期股权投资的核算	107
第六节 投资减值的核算及披露	125
本章思考题	131
本章练习题	131
本章案例题	131
第六章 投资性房地产	133
第一节 投资性房地产的特征和范围	133
第二节 投资性房地产的计量	137
第三节 投资性房地产的核算及披露	141
本章思考题	149
本章练习题	149
本章案例题	150
第七章 固定资产	151
第一节 固定资产概述	151
第二节 固定资产核算的内容	155
第三节 固定资产增加的核算	160
第四节 固定资产折旧的核算	167
第五节 固定资产后续支出和租赁的核算	174
第六节 固定资产处置及清查盘点的核算	178
第七节 固定资产减值准备核算	182
本章思考题	186
本章练习题	186
本章案例题	187
第八章 无形资产和其他非流动资产	188
第一节 无形资产的核算	188
第二节 其他非流动资产的核算	202
本章思考题	207
本章练习题	207
本章案例题	207
第九章 负 债	209
第一节 负债概述	209

第二节 流动负债的核算	211
第三节 非流动负债的核算	234
本章思考题	245
本章练习题	245
本章案例题	246
第十章 所有者权益	248
第一节 所有者权益概述	248
第二节 投入资本的核算	250
第三节 资本公积的核算	255
第四节 留存收益的核算	259
本章思考题	262
本章练习题	262
本章案例题	262
第十一章 成本与费用	264
第一节 费用的含义和分类	264
第二节 成本、费用核算的基本要求和程序	270
第三节 土地开发成本的核算	277
第四节 房屋开发成本的核算	281
第五节 配套设施开发成本的核算	288
第六节 代建工程开发成本的核算	295
第七节 期间费用的核算	297
本章思考题	300
本章练习题	301
本章案例题	301
第十二章 营业收入和利润	302
第一节 收入概述	302
第二节 收入的核算	305
第三节 利润形成的核算	322
第四节 利润分配的核算	328
本章思考题	332
本章练习题	332
本章案例题	333
第十三章 财务报告	335
第一节 财务报告概述	335
第二节 资产负债表	342
第三节 利润表	357
第四节 现金流量表	362

第五节 所有者权益变动表·····	383
第六节 附 注·····	387
本章思考题·····	395
本章练习题·····	396
本章案例题·····	396
参考文献·····	398

第一章 总 论

□ 导入案例

招商局地产控股股份有限公司，简称招商地产，股票代码（000024），该公司原名“招商局蛇口控股股份有限公司”，系由招商局蛇口工业区有限公司在原蛇口招商港务有限公司基础上改组设立的中外合资股份有限公司，于1990年9月在中国深圳成立。1993年2月23日，本公司以募集设立方式向境内公开发行A股股票27 000 000股，向境外公开发行B股股票50 000 000股，发行后本公司股份总额达到210 000 000股。本公司发行的A股于1993年6月在中国深圳证券交易所上市。1995年7月，本公司部分B股以SDR（英文Singapore Depository Receipts缩写，中文译为“新加坡托管收据”）形式在新加坡证券交易所上市。2004年6月，公司更名为“招商局地产控股股份有限公司”。经过近30年的发展，招商地产已成为一家集房地产开发、物业管理为一体的房地产业集团，是国家一级房地产综合开发公司和中国最早的专业房地产开发企业之一。2010年10月招商地产为加强对公司财务监督，建立公司内部监控机制，保障公司规范运作和健康发展，制定并发布了《财务会计相关负责人管理制度》，该制度从财务人员任职条件、职权范围、考核及责任等方面对财务会计人员相关行为进行了规范和约束。可见会计工作和人员在该企业中所处的重要地位。

那么，作为一家房地产开发企业，招商地产的日常经营活动有其特殊之处，房地产开发企业会计包括哪些基本内容？房地产开发企业的每一项经济业务又是如何进行会计核算的？房地产开发企业的会计核算又有哪些独到之处呢？通过本书的学习，相信你会找到答案。

第一节 房地产开发企业会计概述

房地产开发企业会计是为适应房地产开发企业经营管理的需要发展起来的一门专业会计。房地产业是国民经济的基础性产业，是社会一切部门不可缺少的物质条件，是城市经济建设与发展的重要物质基础，是城市环境革命、更新改造的重要动力，是国民经济积累资金的重要来源；房地产业是国民经济的先导性产业，由于房地产业的链条长、关联度大，能够直接或间接地引导和影响相关产业的发展，尤其是对建筑业、金融业、建材、冶金、化工、电子等产业，具有较强的带动和促进作用；房地产业是国民经济的支柱性产业，近年来，一直在国民经济发展中起着骨干、支撑性的作用，其增加值在国民经济中占5%以上，为城市提供了大量的财政收入，对国民经济增长的贡献度很大。因此，可以说，房地产业的发展，有利于产业结构的升级，能够带动国民经济的发展，能够促进城市经济的繁荣，能够带动消

费市场的拓展,能够优化城市消费结构,能够带动大批就业。21 世纪将给中国房地产业的发展带来新的机遇和挑战,而房地产业的持续健康发展和预期经济目标的实现,则离不开房地产开发企业会计。房地产开发企业会计核算的内容围绕房地产开发、经营活动而展开。因此,首先应明确房地产的含义。

一、房地产的含义

房地产,是指土地和房屋财产的总称,它作为基本生产要素和稀缺资源是人类赖以生存的基础。房地产有广义和狭义之分。狭义的房地产是指土地、建筑物和固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其衍生的权利与义务关系的总和。房地产中的土地是人类社会赖以存在的物质条件,是一切生产和生存的源泉,这是人类社会产生以后,人们就达成的共识。房地产中的建筑物有两类:一是房屋,二是构筑物。其中,房屋是指直接供人们在其内部进行生产、生活或其他活动的场所,是经人工建造,由建筑材料、构配件与房屋设备(如给排水、采暖、电照、煤气、消防、通讯、电梯、安全监控等)组成的整体物,如住宅、写字楼、商场、宾馆、工业厂房、仓库以及文化、教育、体育、卫生等各类用房等;构筑物是指人们一般不直接在其内部进行生产、生活或进行其他活动的建筑物,如道路、桥梁、大坝、电视塔等。固着在土地、建筑物上不可分离的部分是指固定在土地或建筑物之上,与土地、建筑物不能分离,或分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或使土地、建筑物的使用价值或环境受到受影响的部分。由于其他不可分离的部分通常被视为土地或建筑物的组成或附属,因此,房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。广义的房地产是指除上述内容以外,还包括诸如水、矿藏、森林等自然资源。本书所述“房地产”仅指狭义而言。

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有土地与建筑物在空间上成为统一体时才称为房地产。单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,都是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产存在下列三种形态:即土地、建筑物和房地合一的情形。①土地。最简单的情形是一块空地,这块空地既可以是没有任何投入的土地,也可以是经过了一定的投入,如进行了土地平整、敷设了地下管线、修筑了道路等。另一种情形是地上已有部分建筑物或附着物,但无视其建筑物或附着物的存在,把土地设想为无建筑的空地。②建筑物。建筑物虽然必须建造在土地之上,在实物形态上与土地连为一体,但建筑物有很大的独立性,在许多情况下可以把它单独作为一项资产看待。③房地。当实物形态上土地与建筑物合为一体时,体现了房地产的完整实物形态。在物质形态上房产与地产总是联结在一起的,不论土地和建筑物是以独立的形式存在或是以结合的形式存在,都属于房地产,是房地产的一个组成部分,也是房地产开发企业会计核算的主要内容。

二、房地产开发企业的业务范围

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济实体所组成的产业部门。房地产开发是指以房屋、土地为对象的生产经营活动。

本书所指的房地产开发企业是房地产业的一部分,是指从事房地产开发、经

营、管理以及接受委托承包维修、装饰等业务，具有独立法人资格，实行自主经营、独立核算、自负盈亏的经济组织。在我国，法律上规定城市土地为国家所有，地产经营只是一种以土地使用权为对象的有偿过渡经营活动；而房产等在其投资、经营与转让等方面体现着严格的所有权界限及价值规律的要求，具有完全的商品交换性质。目前，我国房地产开发企业的业务范围主要有以下几个方面：

- (1) 土地开发；
- (2) 商品房建设；
- (3) 城市基础设施和配套设施的建设；
- (4) 代建房屋或工程；
- (5) 房屋的出租^①和经营等。

此外，房地产开发企业还广泛开展多种经营业务。其经营的目的：一是为市场提供房源，提高社会经济效益；二是降低开发成本，增加企业盈利；三是搞好基础设施和配套设施建设。

三、房地产开发产品的特点

房地产开发企业从事的开发经营活动包括征地拆迁、组织规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售等开发经营的全过程，并在这一过程中形成了房地产开发产品，也叫房地产商品。房地产开发企业的开发经营活动不同于一般的建设单位或施工企业，也不同于一般的工商企业，就是因为房地产商品具有以下几个方面的特点：

1. 房地产商品位置的固定性

房地产商品位置的固定性又称不可移动性，一般来说即使土地表面的泥土、砂石可以搬走移动，但作为立体空间的完整意义的土地是不可移动的，从而决定了任何一种房地产只能就地开发、利用或消费。房地产商品位置的固定性，说明房地产本身是不能移动的，若一经移动，其物理、化学性质就会发生变化，其物质状态将会发生经济、功能的全部或部分损失。

2. 房地产商品的单件性

房地产商品位置的固定性，也决定了其独特的自然、经济条件，从而造成它在质量上的差异。一般不可能找到两宗完全相同的房地产实体，即使它在建筑、结构及室内外装饰上完全相同，也很可能在周围环境上有所差异。也就是说，房地产商品存在着物质状态的单件性。房地产商品的单件性决定了房地产开发企业必须按照设计图纸，精心地组织每一个开发项目的建设，并单独核算各开发项目的成本。

3. 房地产商品生产周期长

土地和房屋等建筑产品的开发建设，与一般工业产品的生产不同。房地产商品开发生产的周期相对较长，一般都要跨年度施工，一个大中型开发项目往往需要几

^① 这里的房屋出租与投资性房地产不同，是指其开发目的是为了销售，而不是收取租金，但因一些特殊原因，比如暂时卖不出去或等待好价格等，而临时性（一般不超过一年）出租赚取收入，如果预计出租时间或实际出租时间超过1年，还应调入“投资性房地产”部分进行核算。

年、十几年甚至更长的时间才能建成。

4. 房地产商品的寿命耐久性

房地产商品的寿命耐久性又称效用长期性,土地具有不可毁灭性,在使用上具有永续性;建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭性,但只要建造完成、质量合格并进行正常的使用和维修,可以在很长的时间内发挥固定资产的作用。一个建筑物的寿命可达数十年、上百年,甚至更长。

5. 房地产商品价值的昂贵性

房地产商品价值昂贵表现在两个方面,一方面为单位价值高,具体体现在单位面积价格的数值高;另一方面为总体价值大,通常表现在一个使用、消费或转让单位的价格上,尤其现代城市建设和经济的发展,使房地产规模越来越大,一幢建筑物要几十层甚至上百层,建设规模要上万平方米甚至数十万平方米,加之随着社会发展和经济水平的提高,建筑标准和豪华程度也越来越高,使得房地产价值达上千万元、上亿元,甚至数十亿元。

6. 房地产商品具有保值、增值的功能

随着人口的增加和人们物质文化生活水平的提高,对房地产的需求将会日益增强。但是,土地资源是有限的,可供建房的土地更为有限。因此,房地产的价格将呈不断上涨的趋势,加上其使用寿命长,故与其他物品比较而言,房地产商品更具有保值、增值的功能。

7. 经营风险大

房地产开发商品单位成本高,建设周期长、负债程度比较高、不确定因素多,一旦决策失误销路不畅将造成大量房地产商品积压,使企业周转不灵,导致企业陷入困境。

另外,开发房地产商品所需资金较多,企业若没有雄厚的资金实力将难以维持开发经营的需要,并且资金周转率较低,一般均需向金融机构取得贷款。同时,由于房地产商品的特殊性,与房地产开发企业发生经济往来关系的对象不仅存在于购销流通领域,而且有建设单位、勘察设计部门、施工企业以及开发产品的承租单位等等。

四、房地产开发企业会计的性质

房地产开发企业会计是按照《企业会计准则》的核算要求,以基本准则为核心,以具体会计准则为依据,结合房地产开发企业生产经营的特点,以房地产开发企业作为会计主体的一门专业会计,它以货币为主要计量单位,运用专门的方法对企业的经济活动进行全面、连续的核算和监督,对企业的资金运动进行反映和控制,并获取系统的会计信息,以取得最大的经济效益和管理效益为目的的一种管理活动。我国社会主义市场经济属于商品经济的范畴,一切商品的价值都要通过货币来表现,这是经济规律,也是市场规律。在社会主义市场经济体制下,房地产开发企业会计对于反映和监督施工企业各项经济活动业务情况;对于加强经济核算,提高经济效益;对于完善企业财产物资管理,保护企业财产的安全完整、保值增值;

对于企业进行经济预测和决策均具有重要意义。

与其他行业相比,房地产开发企业会计具有以下特点:

(1) 生产成本的复杂性。房地产开发企业的开发产品成本,因其开发产品的特殊性主要包括土地费用、政府行政事业性收费、前期工程费、主体建筑安装工程费、基础设施费、配套设施费以及开发间接费用。开发产品成本数额巨大,所涉及的明细项目非常多,计算复杂,是企业会计核算中的重点和难点。

(2) 营业收入的差异性。房地产开发企业营业收入的确认,除应根据《企业会计准则第14号——收入》中所确立的收入确认一般标准以外,还应针对房地产销售收入实现的具体条件加以确认。比如房屋已经交付,或虽然客户没有收房,但按合同约定属于视同交付;按合同约定款项已全部收到或预计可以全部收取;房屋已开发完成,相关部门已验收合格并符合合同约定等。因房地产开发企业在商品销售过程中通常采用预收账款的方式,其收入确认的方式和时间都有独自的特点,且相应的税务处理也各有差异。

(3) 应缴税费的特殊性。房地产开发企业在应缴税费方面比较特殊的是属于交纳营业税和土地增值税范畴,只有在固定资产处置时才会涉及增值税的问题。其中,土地增值税的计算相对比较复杂,无论从会计上还是税务处理上对房地产开发企业都有特殊的要求。

【随堂小测验 1-1】

1. 【单选】对期末存货采用成本与可变现净值孰低法进行计价,其所体现的会计核算质量要求是()。

- A. 谨慎性 B. 及时性 C. 相关性 D. 重要性

2. 【单选】关于货币计量假设,下列说法中不正确的是()。

- A. 货币计量假设并不表示货币是会计核算中唯一的计量单位
B. 货币计量假设假定货币的币值是基本稳定的
C. 存在多种货币的情况下,我国境内的企业均要求以人民币作为记账本位币
D. 货币计量假设为历史成本计量奠定了基础

3. 【多选】下列项目中,属于房地产开发产品的特点有()。

- A. 固定性 B. 单件性 C. 生产周期长
D. 寿命耐久性 E. 昂贵性

4. 【判断】只有土地与建筑物在空间上成为统一体时才称为房地产。()

5. 【判断】房地产开发企业的应交税费属于营业税和土地增值税,只有在固定资产处置时才涉及增值税问题。()

第二节 会计基本假设和会计基础

一、会计基本假设

会计基本假设是企业会计确认、计量和报告的前提,是对会计核算所处时间、

空间环境等所作的合理设定。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。

1. 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。

房地产开发企业的财务报告使用者都是企业的重要利益相关者，他们为了充分的了解企业的财务状况、经营成果和现金流量，获得与其决策相关的信息，要求会计核算和财务报告的编制应当反映房地产开发企业（特定对象）的经济活动，才能实现财务报告的目标。在会计主体假设下，房地产开发企业应当对自身发生的交易或者事项进行会计确认、计量和报告，反映其本身所从事的各项生产经营活动。明确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。

我们要区分会计主体和法律主体的不同。一般来说，法律主体必然是一个会计主体。例如，一家企业作为一个法律主体，就应当建立财务会计系统，独立反映其财务状况、经营成果和现金流量。但是，会计主体不一定是法律主体。例如，企业集团中的母公司拥有若干子公司，母、子公司虽然是不同的法律主体，但是母公司对子公司拥有控制权，为了全面反映企业集团的财务状况、经营成果和现金流量，有必要将企业集团作为一个会计主体，编制合并财务报表。在这种情况下，尽管企业集团不属于法律主体，但它却是会计主体。同时会计主体的必要条件是独立核算，只要满足了独立核算基本上都可以划分为会计主体。如由企业管理的资产管理项目、企业偿债基金等，尽管不属于法律主体，但属于会计主体，应当对每项基金进行会计确认、计量和报告。

2. 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下去，不会停业，也不会大规模削减业务。在持续经营前提下，会计确认、计量和报告应当以企业持续、正常的生产经营活动为前提。会计准则体系是以企业持续经营为前提加以制定和规范的，涵盖了从企业成立到清算（包括破产）的整个期间的交易或者事项的会计处理。一家企业在不能持续经营时应当停止使用这个假设，否则将不能客观地反映企业的财务状况、经营成果和现金流量，会误导会计信息使用者的经济决策。

3. 会计分期

会计分期，是指将一家企业持续经营的生产经营活动划分为一个个连续的、长短相同的期间。会计分期的目的，在于通过会计期间的划分，将持续经营的生产经营活动划分成连续的、相等的期间，据以结算盈亏，按期编报财务报告，从而及时向财务报告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。

根据持续经营假设，一家企业将按当前的规模和状态持续经营下去。但是，无论是企业的生产经营决策还是投资者、债权人等的决策都需要及时的信息，需要将企业持续的生产经营活动划分为一个个连续的、长短相同的期间，分期确认、计量和报告企业的财务状况、经营成果和现金流量。由于会计分期，才产生了当期与以

前期间、以后期间的差别,才使不同类型的会计主体有了记账的基准,进而出现了折旧、摊销等会计处理方法。

在会计分期假设下,企业应当划分会计期间,分期结算账目和编制财务报告。会计期间通常分为年度和中期。中期,是指短于一个完整的会计年度的报告期间。

4. 货币计量

货币计量,是指会计主体在财务会计确认、计量和报告时以货币作为计量尺度,反映会计主体的生产经营活动。

在会计的确认、计量和报告过程中之所以选择货币为基础进行计量,是由货币的本身属性决定的。货币是商品的一般等价物,是衡量一般商品价值的共同尺度,具有价值尺度、流通手段、贮藏手段和支付手段等特点。而其他计量单位,如重量、长度、容积、台、件、平方米等,只能从一个侧面反映企业的生产经营情况,无法在量上进行汇总和比较,不便于会计计量和经营管理。所以,会计确认、计量和报告只有选择货币这一共同尺度进行计量,才能全面反映企业的生产经营情况。

在有些情况下,统一采用货币计量也有缺陷,某些影响房地产开发企业财务状况和经营成果的重要因素,如企业经营战略、研发能力、市场竞争力、储备和保有的土地面积等,往往难以用货币来计量,但这些信息对于使用者决策来讲也很重要,为此,企业可以在财务报告中补充披露有关非财务信息来弥补上述缺陷。

二、会计基础

在实务中,企业交易或者事项的发生时间与相关货币收支时间有时并不完全一致。例如,预定的房地产商品款项已经收到,但销售并未实现或者并未交付使用。或者款项已经支付,但并不是为本期生产经营活动而发生的。为了更加真实、公允地反映特定会计期间的财务状况和经营成果,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。即凡是当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用,无论款项是否收付,都应当作为当期的收入和费用,计入利润表;凡是不属于当期的收入和费用,即使款项已在当期收付,也不应当作为当期的收入和费用。

收付实现制是与权责发生制相对应的一种会计基础,它是以收到或支付的现金作为确认收入和费用等的依据。目前,我国的行政单位会计采用收付实现制,事业单位会计除经营业务可以采用权责发生制外,其他大部分业务采用收付实现制。

作为社会主义市场经济中的创造价值的一员,房地产开发企业会计应采用权责发生制。

【随堂小测验 1-2】

1. 【单选】确立会计核算空间范围所依据的会计基本假设是()。
 - A. 会计主体
 - B. 持续经营
 - C. 会计分期
 - D. 货币计量
2. 【多选】下列对会计核算基本前提的表述中,不恰当的有()。
 - A. 持续经营和会计分期确定了会计核算的空间范围

- B. 一个会计主体必然是一个法律主体
- C. 货币计量为会计核算提供了必要的手段
- D. 会计主体确定了会计核算的时间范围
- E. 会计主体界定了会计核算的空间范围

3. 【判断】无论何种情况,企业都应按照持续经营的基本假设选择会计核算的原则和方法。()

4. 【判断】企业对其所使用的机器设备、厂房等固定资产,只有在持续经营的前提下才可以在机器设备的使用年限内,按照资产有关的经济利益的预期实现方式,合理确定采用某一折旧方法计提折旧。()

第三节 会计信息质量要求

会计信息质量要求是对房地产开发企业财务报告中所提供高质量会计信息的基本规范,是使财务报告中所提供会计信息对投资者等使用者决策有用应具备的基本特征,它包括可靠性、相关性、可比性、可理解性、实质重于形式、谨慎性、重要性和及时性等。其中,可靠性、相关性、可比性和可理解性是会计信息的首要质量要求,是企业财务报告中所提供会计信息应具备的基本质量特征;实质重于形式、谨慎性、重要性和及时性是会计信息的次级质量要求,是对可靠性、相关性、可比性和可理解性等首要质量要求的补充和完善,及时性还是会计信息相关性和可靠性的制约因素,企业需要在相关性和可靠性之间寻求一种平衡,以确定信息及时披露的时间。

1. 可靠性

可靠性要求企业应当以实际发生的交易或者事项为依据进行确认、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。为了贯彻可靠性要求,企业应当做到:

(1) 保证会计信息的完整性

在符合重要性和成本效益原则的前提下,保证会计信息的完整性,其中包括应当编报的报表及其附注内容等应当保持完整,不能随意遗漏或者减少应予披露的信息,与使用者决策相关的有用信息都应当充分披露。

(2) 会计信息应当是中立的

通过有选择性地列示有关会计信息以影响决策和判断,从而达到事先设定的结果或效果,这样的财务报告信息就不是中立的。不中立的列报势必会影响会计信息使用者。

(3) 以实际发生的交易或者事项为依据进行确认、计量

将符合会计要素定义及其确认条件的资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等如实反映在财务报表中,不得根据虚构的、没有发生的或者尚未发生的交易或者事项进行确认、计量和报告。