

Accounting for Real Estate



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高等学校会计学与财务管理专业系列教材

房地产开发企业会计

(第二版)

主 编 冯 浩

副主编 廖又泉 杜 炜 查晓兰



高等教育出版社
HIGHER EDUCATION PRESS

FANGDICHAN KAIFA QIYE KUAIJI



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高等学校会计学与财务管理专业系列教材

房地产开发企业会计

(第二版)

Accounting for Real Estate

主 编 冯 浩

副主编 廖又泉 杜 炜 查晓兰



高等教育出版社·北京
HIGHER EDUCATION PRESS BEIJING

内容简介

本书是高等学校会计学与管理专业系列教材之一,是在第一版基础上修订而成的。

本书修订时,立足最新的会计法规和制度,针对我国房地产开发企业会计的特点,全面系统地阐述了房地产开发企业会计的基本理论、操作程序和报表的填列方法。主要包括:总论、货币资金的核算、应收及预付款项的核算、存货的核算、固定资产和无形资产的核算、投资性房地产的核算、开发产品成本的核算、对外投资的核算、流动负债的核算、长期负债的核算、收入和利润的核算、所有者权益的核算以及财务会计报告。

本书既可作为高等学校经管类专业相关课程的教材,也可作为房地产开发企业相关从业人员的培训用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计 / 冯浩主编. —2 版. —北京:高等教育出版社,2014. 2

ISBN 978-7-04-039300-2

I. ①房… II. ①冯… 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 (2014) 第 002611 号

策划编辑 刘自挥 于兰婷 责任编辑 刘自挥 于兰婷
封面设计 吴 昊 责任印制 蔡敏燕

出版发行	高等教育出版社	咨询电话	400-810-0598
社 址	北京市西城区德外大街 4 号	网 址	http://www.hep.edu.cn
邮政编码	100120		http://www.hep.com.cn
印 刷	上海华教印务有限公司		http://www.hepsh.com
开 本	787mm×1092mm 1/16	网上订购	http://www.landaco.com
印 张	19.5		http://www.landaco.com.cn
字 数	421 千字	版 次	2007 年 7 月第 1 版 2014 年 2 月第 2 版
购书热线	021-56717287 010-58581118	印 次	2014 年 2 月第 1 次印刷
		定 价	34.00 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换

版权所有 侵权必究

物 料 号 39300-00

第二版前言

本书第一版自出版以来,得到了社会各界的一致好评,被多家兄弟院校以及各类培训机构选为教材,在此,我们对广大读者的厚爱表示最真诚的谢意。

为了给读者提供更好的教材,在第一版的基础上,我们对本书进行了全面的修订和完善。本次重新修订了各章中过时的资料和数据,修改了书中部分章节的例题,对各章的复习思考题进行了重新提炼和修订。另外,为了丰富本书的教学资源,我们补编了各章复习思考题的参考答案,重新制作了 PPT 课件,使用本书的任课教师可通过本书末所附的教学资源索取单来免费获取。

本次修订的分工为:湖北大学会计系冯浩主要负责各章正文部分的修订工作,华中科技大学梨园医院高级会计师黄静主要负责各章复习思考题的重新提炼和修订工作,汉口银行科技部冯尧以及湖北大学会计系研究生欧阳申霞、朱莹和顾菱睿参加了全书的审校和部分修订工作。

由于修订者水平有限,书中不足之处恳请读者批评指正。

作 者

2014 年 1 月

第一版前言

本书是普通高等教育“十一五”国家级规划教材。我们编写这一教材的目的是为了使学生了解房地产开发企业会计核算和会计管理的基本理论与方法,培养学生在房地产开发与经营领域的基本会计素养,为将来从事相关行业打下坚实的理论基础。

本书根据2006年我国颁布的39项企业会计准则、企业会计准则——应用指南和48项注册会计师审计准则,按照实用性、通用性、前瞻性和国际化的原则,从理论与实践的结合上,总结和反映我国房地产开发企业会计工作的经验与普通高等学校房地产开发企业会计教育教学改革的实践经验,针对我国房地产开发企业会计的特点,全面、系统、深入浅出地阐述了房地产开发企业会计的基本理论、基本方法以及操作程序,以实际经济业务事项为例说明其主要会计业务的处理、审核程序和报表的填列方法。全书立足最新法规、制度,面向实际,具有可操作性;内容深浅适宜,理论阐释通俗易懂,具有可读性;体系完善,结构合理,既吸收了别人的一些成果,又倾注了作者多年来长期教学科研的成果,具有新颖性。为了便于读者理解,在有关的章节后面安排了精选的复习思考题与练习题,以突出本书的实用性和可操作性。同时,在内容上既有效地避免了与有关课程内容的重复和脱节问题,又注意保持了本教材体系的合理性和完整性,并有机地将学历教育和社会实践技能融为一体。本书既可作为普通高等院校经济与管理类专业的房地产开发企业会计教材、其他相关专业教学参考书、房地产开发企业的培训教材,也可以作为房地产从业人员业务学习用书。

本书由湖北大学冯浩教授担任主编,负责拟定全书提纲并对全书进行了修改和总纂,湖北经济学院查晓兰教授、湖北大学廖又泉副教授和武汉科技学院杜炜副教授担任副主编。湖北大学商学院硕士研究生刘平、储杰、王红玲、张娇参加了全书的审校工作。全书编写人员如下:冯浩(第1、5、6、8、9、10、11、12章),查晓兰(第2、3、4章),杜炜(第7章),廖又泉(第13章)。

在编写本书的过程中,我们查阅、借鉴了大量文献资料,并得到有关部门和专家、学者的大力支持,尤其得到了北京工商大学谢志华教授的大力支持,在此一并表示诚挚的谢意。

由于作者水平有限,书中难免存在不足之处,恳请读者批评指正。

作者

2007年3月

目 录

第 1 章 总论	001
第一节 房地产开发企业概述	001
第二节 房地产开发企业会计的对象	005
第三节 房地产开发企业会计的任务	008
第四节 房地产开发企业会计工作的组织	010
本章小结	013
关键词	014
思考与练习	014
第 2 章 货币资金的核算	015
第一节 库存现金的核算	015
第二节 银行存款的核算	017
第三节 其他货币资金的核算	022
第四节 外币业务的核算	025
本章小结	028
关键词	029
思考与练习	029
第 3 章 应收及预付款项的核算	031
第一节 应收票据的核算	031
第二节 应收账款的核算	034
第三节 预付账款与其他应收款的核算	036
第四节 坏账损失的核算	037
本章小结	040
关键词	040
思考与练习	040
第 4 章 存货的核算	042
第一节 存货概述	042
第二节 库存材料的核算	049
第三节 库存设备的核算	057
第四节 委托加工物资的核算	060
第五节 包装物及低值易耗品的核算	062
第六节 存货清查和存货跌价准备的核算	065

本章小结	069
关键词	070
思考与练习	070
第5章 固定资产和无形资产的核算	073
第一节 固定资产概述	073
第二节 固定资产取得的核算	077
第三节 固定资产折旧的核算	081
第四节 固定资产后续支出和租赁的核算	087
第五节 固定资产减值和固定资产清理的核算	093
第六节 无形资产的核算	098
第七节 长期待摊费用的核算	105
本章小结	106
关键词	107
思考与练习	107
第6章 投资性房地产的核算	111
第一节 投资性房地产的确认和初始计量	111
第二节 投资性房地产的后续计量	113
第三节 投资性房地产的转换和处置	115
本章小结	121
关键词	121
思考与练习	122
第7章 开发产品成本的核算	124
第一节 开发产品成本概述	124
第二节 开发间接费用的核算	126
第三节 土地开发成本的核算	129
第四节 配套设施开发成本的核算	133
第五节 房屋开发成本的核算	138
第六节 代建工程开发成本的核算	143
本章小结	144
关键词	144
思考与练习	144
第8章 对外投资的核算	148
第一节 交易性金融资产投资的核算	148
第二节 长期股权投资的核算	157
第三节 投资减值的核算	165
本章小结	168
关键词	168
思考与练习	169

第 9 章 流动负债的核算	170
第一节 短期借款的核算	170
第二节 应付账款及预收账款的核算	171
第三节 应交税费的核算	173
第四节 其他流动负债的核算	176
本章小结	180
关键词	180
思考与练习	181
第 10 章 长期负债的核算	182
第一节 长期借款的核算	182
第二节 长期应付债券的核算	185
第三节 长期应付款的核算	192
本章小结	194
关键词	194
思考与练习	195
第 11 章 收入和利润的核算	196
第一节 营业收入概述	196
第二节 主营业务收入的核算	198
第三节 其他业务收入的核算	203
第四节 销售费用、管理费用和财务费用的核算	204
第五节 投资净收益和营业外收支的核算	208
第六节 本年利润的核算	209
第七节 所得税的核算	211
第八节 利润分配的核算	218
第九节 以前年度损益调整的核算	221
本章小结	222
关键词	222
思考与练习	223
第 12 章 所有者权益的核算	225
第一节 投入资本金的核算	225
第二节 资本公积金的核算	230
第三节 盈余公积金和未分配利润的核算	232
第四节 资本金增减变动的核算	234
本章小结	239
关键词	239
思考与练习	239
第 13 章 财务会计报告	242
第一节 财务会计报告的作用和种类	242

第二节 资产负债表及其附表 245

第三节 利润表及其附表 256

第四节 现金流量表 262

第五节 所有者权益(股东权益)变动表 277

第六节 合并会计报表 280

第七节 成本报表 283

第八节 会计报表附注 287

本章小结 297

关键词 297

思考与练习 297

主要参考文献 302

教学资源索取单

第1章

总论

学习要点

1. 房地产开发企业的性质及经营特点;
2. 房地产开发企业会计的要素及特点;
3. 房地产开发企业会计的任务;
4. 房地产开发企业会计工作的组织。

第一节 房地产开发企业概述

一、房地产开发企业的主要业务活动

房地产是房产与地产的总称。其中:房产是指各种房屋财产,包括住宅、厂房、商铺以及文教、办公、体育用房等;地产是指土地财产,包括土地和地下的各种基础设施,如供水、供电、供汽、供热、排水、排污等地下管线以及地面道路等。房地产开发可将土地和房屋合在一起开发,也可将土地和房屋分开开发。房地产开发企业就是从事房地产开发和经营的企业,它既是房地产产品的生产者,又是房地产商品的经营者。

房地产开发企业的主要业务有:

(一) 土地的开发与经营

土地是城市建设及房地产开发的前提和首要条件。土地开发和建设是指对征用或受让的土地按城市总体规划进行地面平整、建筑物拆除、地下管道铺设和道路、基础设施的建设,将“生地”变为“熟地”,以便扩大对土地的有效使用范围,提高土地的利用程度,满足不断发展的社会生产和人民生活的需要。企业将有偿获得的土地开发完成后,既可有偿转让给其他单位使用,也可自行组织建造房屋和其他设施,然后作为商品作价出售,还可以将土地出租。

(二) 房屋的开发与经营

房屋的开发是指在已经开发建设完工的土地上继续进行房屋建设,其业务范围包括可行性研究、规划设计、工程施工、竣工验收、交付使用等工作内容。房地产开发企业对于已开发完成的房屋,按其用途分为商品房、出租房、周转房、安置房和代建房等。商品房是指为销售而开发建设的房屋;出租房是指用于出租经营的各种房屋;周

转房是指为安置动迁居民周转使用的房屋;代建房是指受地方政府和其他单位委托而开发的房屋。

(三) 城市基础设施和公共配套设施的开发

城市基础设施和公共配套设施的开发是指根据城市建设总体规划开发建设的大型配套设施项目,包括:开发小区内营业性公共配套设施,如商店、银行、邮局等;开发小区内非营业性公共配套设施,如小学、文化站、医院等;开发项目外为居民服务的给排水、供电、供汽的增容增压、交通道路等;开发小区内开发建设的公共配套设施,如居委会、自行车棚、幼儿园等。

(四) 代建工程的开发

代建工程的开发是企业接受政府和其他单位委托,代为开发的各种工程项目,包括土地开发工程、房屋建设工程、道路眼敷设、供水、供汽、供热管道以及其他市政公用的设施等。

有的房地产开发企业除了开发经营以上各项业务外,还从事工业、商业、饮食业、旅游服务业以及商品房售后服务等多种经营业务。

二、房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业的生产经营与施工企业不同,主要有以下特点:

(一) 开发经营的计划性

企业征用的土地、建设的房屋、基础设施以及其他设施都应严格控制在国家计划范围之内,按照规划、征地、设计、施工、配套、管理“六统一”的原则和企业的建设计划、销售计划进行开发经营。

(二) 开发产品的商品性

房地产开发企业的产品全部都作为商品进入市场,按照供需双方合同协议规定的价格或市场价格作价转让或销售。

(三) 开发经营业务的复杂性

房地产开发业务的复杂性包括两个方面:

(1) 经营业务内容复杂。企业除了土地和房屋开发外,还要建设相应的基础设施和公共配套设施。经营业务囊括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务的全过程。

(2) 涉及面广,经济往来对象多。企业不仅因购销关系与设备、材料物资供应单位等发生经济往来,而且因工程的发包和招标与勘察设计单位、施工单位发生经济往来,还会因受托代建开发产品、出租开发产品等与委托单位和承租单位发生经济往来。

(四) 开发建设周期长,投资数额大

开发产品要从规划设计开始,经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、七通一平、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程等几个开发阶段,通常要一年以上才能全部完成。另外,上述每一个开发阶段都需要投入大量资金,加上开发产品本身的造价很高,需要不断地追加投入大量的资金。

（五）经营风险大

开发产品单位价值高、建设周期长、负债经营程度高、不确定因素多，一旦决策失误，销路不畅，将造成大量开发产品积压，导致企业资金周转不灵，使企业陷入困境。

（六）房地产品的保值、增值性

土地是一种稀缺资源，具有不可再生性。但随着人口的增加和人们物质生活水平的不断提高，人们对房地产品的需求会日益增长。正是由于土地供给的有限性和土地需求的不断扩展，从长远看，房地产品的价格有不断上涨的趋势。因此，与其他产品相比，房地产品更具保值、增值的功能。

三、房地产开发项目投资费用的估算

经营房地产投入资金多、风险大，在项目的规划阶段，必须对项目的投资与成本费用进行准确的估算，以便作出经济效益评价和投资决策。由于房地产开发项目的投资过程就是房地产商品的生产过程，因而其投资估算与成本费用估算不可截然分开，应合二为一。房地产开发项目的投资与成本费用估算的范围包括土地购置成本、土地开发成本、建安工程造价、管理费用、销售费用、财务费用及开发期间的税费等。房地产建设项目各项费用的构成复杂、变化因素多、不确定性大，依建设项目的类型不同而有其自身的特点，因此不同类型的建设项目，其投资和费用构成有一定的差异。一般的房地产开发项目的投资及成本费用由开发成本和开发费用两大部分组成。

（一）开发成本

开发成本一般包括以下八项内容：

1. 土地使用权出让金

国家以土地所有者身份，将一定年限内的土地使用权有偿出让给土地使用者。土地使用者支付土地出让金的估算可参照政府前期出让的类似地块的出让金数额，并进行时间、地段、用途、临街状况、建筑容积率、土地出让年限、周围环境状况及土地现状等因素的修正得到；也可依据所在城市人民政府颁布的城市基准地价或平均标定地价，根据项目所在地段的等级、用途、容积率、使用年限等因素修正得到。

2. 土地征用及拆迁安置补偿费

（1）土地征用费。国家建设征用农村土地发生的费用主要有土地补偿费、劳动力安置补助费、水利设施维修分摊费、青苗补偿费、耕地占用税、耕地垦复基金、征地管理等。农村土地征用费的估算可参照国家和地方有关规定进行。

（2）拆迁安置补偿费。在城镇地区，国家和地方政府可以依据法定程序，将国有储备土地或已由企、事业单位或个人使用的土地出让给房地产开发项目或其他建设项目使用。因出让土地给原用地单位或个人造成经济损失的，新用地单位应按规定给以补偿。它实际上包括两部分费用，即拆迁安置费和拆迁补偿费。

3. 前期工程费

前期工程费主要包括：

（1）项目的规划、设计、可行性研究所需费用。它一般可以按项目总投资额的一定百分比估算。规划及设计费一般为建安工程费的3%左右，水文地质勘探费可根据

所需工作量结合有关收费标准估算。

(2) “三通一平”等土地开发费用。它主要包括地上原有建筑物拆除费用、场地平整费和通水、通电、通路的费用等。这些费用可以根据实际工作量,参照有关计费标准估算。

4. 建安工程费

这是指直接用于建安工程建设的总成本费用,主要包括建筑工程费(建筑、特殊装修工程费)、设备及安装工程费(给排水、电气照明、电梯、空调、燃气管道、消防、防雷、弱电等设备及安装工程费)以及室内装修工程费等。在可行性研究阶段,建安工程费可采用单元估算法、单位指标估算法、工程量近似匡算法、概算指标估算法以及类似工程经验估算法等进行估算。

5. 基础设施费

基础设施费又称红线内工程费,包括供水、供电、供气、道路、绿化、排污、排洪、电讯、环卫等工程费用,通常采用单位指标估算法来计算。

6. 公共配套设施费

公共配套设施费主要包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出,可参照“建安工程费”的估算方法进行估算。

7. 不可预见费

不可预见费包括基本预备费和涨价预备费。依据项目的复杂程度和前述各项费用估算的准确程度,以上述1—6项之和为基数,按3%~5%计算。

8. 开发期间税费

开发项目的投资估算应考虑项目在发展过程中所负担的各种税金和地方政府或有关部门征收的费用。特别是一些大中城市,这部分费用在开发建设项目投资构成中占较大的比重,应根据当地有关法规标准进行估算。

(二) 开发费用

开发费用是指与房地产开发项目有关的管理费用、销售费用和财务费用。

1. 管理费用

管理费用可按项目开发成本构成中前1—6项之和为基数,按3%左右计算。

2. 销售费用

销售费用是指开发建设项目在销售过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理所发生的各项费用。它主要包括以下三项:

(1) 广告宣传费。一般为销售收入的2%~3%;

(2) 销售代理费。一般为销售收入的1.5%~2%;

(3) 其他销售费用。一般为销售收入的0.5%~1%。

将以上各项合计,总体看,销售费用一般为销售收入的4%~6%。

3. 财务费用

财务费用是指企业为筹集和使用资金而发生的各项费用,主要是借款利息和其他财务费用(如汇兑损失等)。

(三) 投资与成本费用估算结果的汇总

为了便于对房地产建设项目的各项支出进行分析和比较,可把估算结果以汇总

表的形式列出(格式略)。

四、房地产开发项目投资估算的作用

- (1) 它是筹集建设资金和金融部门批准贷款的依据;
- (2) 它是确定设计任务书的投资额和控制初步设计概算的依据;
- (3) 它是可行性研究和在项目评估中进行技术经济分析的依据。

第二节 房地产开发企业会计的对象

一、房地产开发企业会计的一般对象

房地产开发企业会计的对象是指房地产开发企业会计所要核算和监督的内容。房地产开发企业会计的对象取决于房地产开发企业经济活动的内容及特点,并受会计职能的制约。如前所述,房地产开发企业的主要经济活动是从事房地产开发、经营、管理和服务,会计的基本职能是核算和监督,所以,房地产开发企业会计的对象则是房地产开发企业的各项开发、经营、管理和服务过程中能够用货币表现的经济活动,也就是房地产开发企业再生产过程中的资金运动。

房地产开发企业的资金运动过程,是指房地产开发企业将筹措的资金从货币形态转化为其他形态,通过销售,又回到货币形态的不断循环过程。从投资运动的全过程看,房地产开发企业投资必然按其内在的时序,依次通过资金筹集、投资分配、投资实施、投资回收与增值等四个首尾相接、环环相扣的阶段。这些阶段中,前一阶段为下一阶段创造条件,而下一阶段必须在前一阶段完成的基础上进行。房地产开发企业投资只有依次经过这四个阶段,才能完成一次周转,形成一个完整的运动周期。之后,又开始一个新的循环,周而复始、川流不息,如图 1-1 所示。在这个循环往复的运动过程中,房地产开发企业投资实现了价值的增值,房地产开发企业也得以生存和可持续发展。只有了解房地产开发企业的资金运动过程,并依照其内在时序行事,才能使

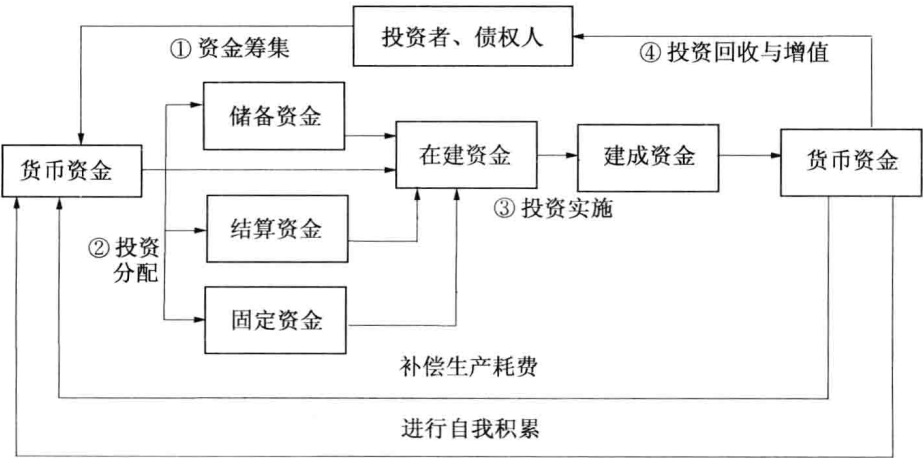


图 1-1 房地产开发企业的投资运动过程

资金运动各阶段有条不紊地进行,避免不必要的损失和浪费。

房地产开发企业要从事房地产开发、经营、管理和服务活动,首先必须拥有一定数量的资金,用于购进材料、购买设备、工具器具,或保持货币形态以备支用等,可将这些资金占用项目统称为资产。企业的资金主要有两种来源渠道:一是向债权人借入的部分,二是所有者投入的部分。人们习惯上称前者为负债,称后者为所有者权益。在房地产开发、经营、管理和服务的过程中,要消耗各种材料,机器设备要发生磨损,要支付职工工资及各项行政管理费用、财务费用等,我们称这些耗费为成本费用。同时,房地产开发、经营、管理和服务活动也会取得相应的收入,如土地转让收入、商品房销售收入、配套设施销售收入、代建工程结算收入和出售房租金收入等等;收入与费用之间的差额,就是房地产开发企业运用资金取得的增值额,即利润。此外,房地产开发企业在开发经营、管理、服务活动过程中,还会与其他单位或个人产生应收、应付、预收、预付款项,向国家缴纳税金,进行利润分配等。上述资金运动的内容,也就是房地产开发企业会计核算和监督的内容,即会计的对象。

二、房地产开发企业会计的具体对象

资金运动作为会计的对象,只是对房地产开发企业会计对象一般的、抽象的描述。为了便于对资金运动进行确认、计量、记录和报告,有必要对会计对象按照其经济特征进行分类,即将会计对象具体化,这就是会计要素。资产是资金的占用形态,负债和所有者权益是与资产相对应的资金来源途径,它们是从静态上表示企业财务状况的会计要素;而收入、费用、利润则是资金运用的成果,即为取得成果的耗费和形成的净成果,所以是从动态上表示企业生产经营成果的会计要素。

(一) 资产

资产是指过去的交易、事项形成的并由企业拥有或者控制的资源,该资源预期会为企业带来经济利益。资产是房地产开发企业经营的物质基础和前提条件。资产按其流动性可分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、投资性房地产和其他资产。

流动资产是指可以在1年或者超过1年的一个营业周期内变现或耗用的资产,主要包括库存现金、银行存款、交易性金融资产、应收及预付款项、存货等。

长期投资是指除交易性金融资产以外的持有时间准备超过1年(不含1年)的各种权益性投资、不能变现或不准备随时变现的债券、长期债权投资和其他长期投资。

固定资产是指企业使用期限超过1年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。

无形资产是指企业为生产商品或者提供劳务、出租给他人,或为管理目的而持有的、没有实物形态的可辨认非货币性资产,包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

投资性房地产,是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产应当能够单独计量和出售。

其他资产是指除上述资产以外的其他资产,如长期待摊费用等。

(二) 负债

负债是指过去的交易或事项形成的现时义务,履行该义务预期会导致经济利益流出企业。负债按其流动性分为流动负债和长期负债。

流动负债是指将在1年(含1年)或者超过1年的一个营业周期内偿还的债务,包括短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应付股利、应付利息、应交税费、其他暂收款项和1年内到期的长期借款等。

长期负债是指偿还期在1年或者超过1年的一个营业周期以上的负债,包括长期借款、应付债券、长期应付款等。

(三) 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,其金额为资产减去负债后的余额。所有者权益包括所有者投入的资本、直接计入所有者权益的利得和损失、留存收益。

直接计入所有者权益的利得和损失,是指不应计入当期损益、会直接导致所有者权益发生增减变化的、与所有者投入资本或者向所有者分配利润无关的利得或者损失。

利得是指由企业非日常活动所形成的、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流入。

损失是指由企业非日常活动所发生的、会导致所有者权益减少的、与所有者分配利润无关的经济利益的流出。

以上三项要素在任何时点上都表现出以下的平衡关系:

$$\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$$

这种平衡关系在会计上称为“会计恒等式”或“会计方程式”,是复式记账、试算平衡、编制资产负债表等的理论依据。

(四) 收入

收入是指企业在销售商品、提供劳务及让渡资产使用权等日常活动中所形成的经济利益的总流入。收入有广义和狭义之分。广义的收入是指引起企业净资产增加的所有收入,包括经营性收入和非经营性收入。经营性收入包括营业收入和投资收益;非经营性收入又称营业外收入,包括罚款收入、固定资产转让收入等。狭义的收入仅指营业收入。2006年2月15日财政部颁布的《企业会计准则》所界定的收入是狭义的收入,主要包括主营业务收入和其他业务收入。

(五) 费用

费用是指企业为销售商品、提供劳务等日常活动所发生的经济利益的流出。费用也有广义和狭义之分。广义的费用是指为取得广义的收入而发生的耗费,既包括营业成本、期间费用,也包括投资损失和营业外支出;狭义的费用仅指为取得营业收入而发生的耗费,包括为生产产品和提供劳务等发生的直接材料、直接人工和制造费用,以及行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的不计入产品成本的管理

费用、财务费用和销售费用。

(六) 利润

利润是指企业在一定会计期间的经营成果。利润包括收入减去费用后的净额以及直接计入当期利润的利得和损失等。直接计入当期利润的利得和损失,是指应计入当期损益、会导致所有者权益发生增减变化的、与所有者投入资本或者向所有者分配利润无关的利得或者损失。利润金额取决于收入、费用和直接计入当期利润的利得和损失金额的计量。

上述三项要素在一定期间内具有如下数量关系:

$$\text{收入} - \text{费用} = \text{利润}$$

该公式是企业计算确定经营成果、设计和编制利润表的理论依据。

第三节 房地产开发企业会计的任务

会计的任务是根据客观的需要和要求确定的,它受会计对象的制约。房地产开发企业会计的任务,是对房地产开发企业会计对象进行核算和监督所要达到的目的和要求。它主要有以下三个方面:

一、向管理者和投资者提供企业开发经营活动和开发经营成果的会计信息,满足国家宏观经济管理的要求和企业投资者进行决策的需要

我国实行的是社会主义市场经济,每个房地产开发企业,都须根据自身的开发能力和房地产市场的需求,充分利用生产潜力,合理安排房地产开发任务。为了不断完善企业开发经营管理,增强在房地产市场的竞争能力,一方面接受国家综合管理部门的指导,使自己的开发经营活动符合城市建设总体规划和国家产业政策的要求;另一方面要接受投资者的监督,使投资者关心企业,为企业提供扩大再开发所需的资金。这就要求企业必须做好会计工作,及时提供会计信息,真实反映企业的财务成本状况和开发经营成果,以满足国家宏观经济管理的要求,满足企业投资者和潜在投资者进行投资决策的需要。

要及时真实地提供会计信息,企业必须遵循客观性原则,真实客观地反映企业的财务状况和经营成果;遵循相关性原则,以满足各有关方面对会计信息的需要;遵循可比性原则和一贯性原则,按照规定的要求和前后一致地采用相同的会计核算方法,以便于会计信息的相互比较和利用;遵循及时性原则和可理解性原则,及时、简明易懂地进行会计核算,以便于会计信息及时、有效地运用;遵循权责发生制原则和配比原则,正确地核算收入和费用,以便准确地计算当年损益;遵循谨慎性原则,考虑企业经营风险和财务风险,合理核算可能发生的损失和费用,并对减值资产计提减值准备;遵循实际成本核算原则,采用实际成本进行核算;遵循划分收益性支出与资本性支出原则,正确区分计入当期损益的支出与计入资产价值的支出,正确反映企业的资产价值和当期损益情况;遵循重要性原则,在全面核算企业开发经营情况的同时,对