



世纪高等教育工程管理系列规划教材

# 房地产会计与 财务管理

主 编 包红霏  
副主编 何 敏 岳 红



机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS

配套教师课件

21 世纪高等教育工程管理系列规划教材

# 房地产会计与财务管理

主 编 包红霏

副主编 何 敏 岳 红

参 编 张慧彦 杨丽明 贾婷婷 高 红

主 审 刘亚臣



机械工业出版社

本书整体结构分为两大部分。第1篇(1~6章)为房地产会计,介绍会计学的基本理论,以会计要素为线索全面系统地介绍房地产开发企业主要会计事项的处理方法和基本的财务报表;第2篇(7~12章)为房地产财务管理,针对房地产开发企业财务管理的工作流程,介绍筹资管理、项目投资管理、营运资金管理、利润分配管理等内容。本书共分12章,主要内容包括总论、资产、负债与所有者权益、开发产品成本、收入与利润、财务报告、房地产开发企业财务管理概述、财务管理价值观念、筹资管理、项目投资管理、营运资金管理、利润分配管理。在各个章节中结合房地产企业特点设置了大量例题,通过具体例题强化理论知识的学习,增强了本书的实用性和可读性。

本书既可作为高等院校会计学、房地产经营管理、工程管理等专业本科教材,也可作为房地产企业会计人员及相关机构人员的自学或培训教材。

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产会计与财务管理/包红霏主编. —北京:机械工业出版社, 2018. 7

21世纪高等教育工程管理系列规划教材

ISBN 978-7-111-60111-1

I. ①房… II. ①包… III. ①房地产业—会计—高等学校—教材②房地产企业—财务管理—高等学校—教材 IV. ①F293.342

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第116715号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:冷彬 责任编辑:冷彬 马碧娟 商红云

责任校对:刘志文 封面设计:张静

责任印制:张博

三河市宏达印刷有限公司印刷

2018年7月第1版第1次印刷

184mm×260mm·22.75印张·558千字

标准书号:ISBN 978-7-111-60111-1

定价:54.80元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

服务咨询热线:010-88379833

读者购书热线:010-88379649

网络服务

机工官网:www.cmpbook.com

机工官博:weibo.com/cmp1952

教育服务网:www.cmpedu.com

金书网:www.golden-book.com

封面无防伪标均为盗版

# 序

---

随着 21 世纪我国建设进程的加快，特别是经济的全球化大发展和我国加入 WTO（世界贸易组织）以来，国家工程建设领域对从事项目决策和全过程管理的复合型高级管理人才的需求逐渐扩大，而这种扩大又主要体现在对应用型人才的需求上，这使得高校工程管理专业人才的教育培养面临新的挑战与机遇。

工程管理专业是教育部将原本科专业目录中的建筑管理工程、国际工程管理、投资与工程造价管理、房地产经营管理（部分）等专业进行整合后，设置的一个具有较强综合性和较大专业覆盖面的新专业。应该说，该专业的建设与发展还需要不断改革与完善。

为了能更有利于推动工程管理专业教育的发展及专业人才的培养，机械工业出版社组织编写了本套工程管理专业的系列教材。鉴于该学科的综合性和交叉性以及近年来工程管理理论与实践知识的快速发展，本套教材本着“概念准确、基础扎实、突出应用、淡化过程”的编写原则，力求做到既能够符合现阶段该专业教学大纲、专业方向设置及课程结构体系改革的基本要求，又可满足目前我国工程管理专业培养应用型人才目标的需要。

本套教材是在总结以往教学经验的基础上编写的，着重突出以下几个特点：

(1) 专业的融合性 工程管理专业是个多学科交叉融合的专业；根据国家提出的“宽口径、厚基础”的高等教育办学思想，本套教材按照该专业指导委员会制定的四个平台课程的结构体系方案，即土木工程技术平台课程及管理学、经济学和法律专业平台课程来规划配套。编写时注意不同的平台课程之间的交叉、融合，不仅有利于形成全面完整的教学体系，同时可以满足不同类型、不同专业背景的院校开办工程管理专业的教学需要。

(2) 知识的系统性、完整性 因为工程管理专业人才是在国内外工程建设、房地产、投资与金融等领域从事相关管理工作，同时可能是在政府、教学和科研单位从事教学、科研和管理工作的复合型高级工程管理人才，所以本套教材所包含的知识点较全面地覆盖了不同行业工作实践中需要掌握的各方面知识，同时在组织和设计上也考虑了与相邻学科有关课程的关联与衔接。

(3) 内容的实用性 教材编写遵循教学规律，避免大量理论问题的分析和讨论，提高可操作性和工程实践性，特别是紧密结合了工程建设领域实行的工程项目管理注册制的内容，与执业人员注册资格培训的要求相吻合，并通过具体的案例分析和独立的案例练习，学生能够在建筑施工管理、工程项目评价、项目招标投标、工程监理、工程建设法规等专业领域获得系统、深入的专业知识和基本训练。

(4) 教材的创新性与时效性 本套教材及时地反映工程管理理论与实践知识的更新，将本学科最新的技术、标准和规范纳入教学内容，同时在法规、相关政策等方面与最新的国家



法律法规保持一致。

我们相信，本套系列教材的出版将对工程管理专业教育的发展及高素质的复合型工程管理人才的培养起到积极的作用，同时也为高等院校专业教育资源和机械工业出版社专业的教材出版平台的深入结合，实现相互促进、共同发展的良性循环而奠定基础。

# 前 言

改革开放以来,我国的房地产业进入了高速发展期。房地产企业数量、从业人数以及投资额等一系列数据直线攀升,房地产业成为国民经济的主要拉动产业。为了使房地产企业得到更科学、更健康的发展,专业人才培养将是重中之重。

2016年3月,财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》,自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点,建筑业、房地产业、金融业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。继2014年发布了新增或修订的八项企业会计准则之后,财政部于2016~2017年又陆续发布了六项企业会计准则解释、四项会计处理规定及七项新增或修订的企业会计准则。这是自2006年后,财政部第二次大规模修订和增补企业会计准则(2014年为第一次大规模修订和增补)。这些新准则基本与相关国际财务报告准则一致,保持了持续趋同。2017年12月25日,财政部下发了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》,针对2017年施行的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第16号——政府补助》的相关规定,对一般企业财务报表格式进行了修订。

本书由房地产企业会计和财务管理两大部分组成,根据我国最新颁布的企业会计准则、财政部最新下发的各项会计处理规定及有关会计文献,结合房地产企业生产、经营的实际过程,针对房地产开发企业的特点,完整、系统并深入浅出地阐述了房地产开发企业会计的基本理论、操作程序,以及房地产开发企业财务管理的内容,并以实际经济业务事项为例说明其主要会计业务的处理、核算程序和报表列示方法,将会计学及财务管理的一般原理与房地产开发企业实际业务有机结合。本书内容翔实丰富,深入浅出,力求做到既符合现行会计准则的要求,又体现房地产企业会计核算的特点;理论联系实际,具有较强的操作性。

本书由包红霏担任主编,何敏、岳红担任副主编。具体的编写分工为:第1章由张慧彦编写,第2、3、4、5章由包红霏、贾婷婷、高红共同编写,第6章由杨丽明编写,第7、8、9、10章由何敏编写,第11、12章由岳红编写。本书由刘亚臣教授担任主审,从选题定位、编写大纲的优化到编写内容的取舍,刘教授都给出了很好的建议和意见,对本书编写水平的提高给予了很大的帮助,在此表示衷心感谢。

本书既可作为高等院校会计学、房地产经营管理、工程管理等专业本科教材,也可作为从事房地产经营管理及相关工作人员的学习参考书和培训教材。

本书在编写过程中参考了一些书籍和文献,在此向相关作者表示衷心的感谢。由于编者理论水平和实践经验有限,疏漏与不足在所难免,恳请各位专家、学者及广大读者批评指正。

# 目 录

序  
前言

## 第1篇 房地产会计

第1章 总论	1
本章导读	1
1.1 房地产项目的运作流程	1
1.2 房地产开发企业会计的对象	3
1.3 会计基本假设、会计基础和会计计量属性	7
1.4 会计信息质量要求	9
1.5 会计核算方法及房地产开发企业会计核算的特点	13
思考题	17
第2章 资产	18
本章导读	18
2.1 货币资金	19
2.2 金融资产	27
2.3 存货	34
2.4 长期股权投资	52
2.5 固定资产和无形资产	58
2.6 投资性房地产和其他非流动资产	73
思考题	83
练习题	83
第3章 负债与所有者权益	85
本章导读	85
3.1 流动负债	86
3.2 非流动负债	104
3.3 所有者权益	109
思考题	116
练习题	116
第4章 开发产品成本	117
本章导读	117



4.1 开发产品成本概述 .....	118
4.2 开发间接费用 .....	119
4.3 土地开发成本 .....	122
4.4 配套设施开发成本 .....	125
4.5 房屋开发成本 .....	130
4.6 代建工程开发成本 .....	136
思考题 .....	137
练习题 .....	137
<b>第5章 收入与利润</b> .....	139
本章导读 .....	139
5.1 营业收入的确认与计量 .....	140
5.2 营业成本的确认与计量 .....	145
5.3 期间费用 .....	147
5.4 利润与所得税费用 .....	150
思考题 .....	159
练习题 .....	159
<b>第6章 财务报告</b> .....	161
本章导读 .....	161
6.1 财务报告概述 .....	161
6.2 资产负债表 .....	163
6.3 利润表 .....	173
6.4 现金流量表 .....	178
6.5 所有者权益（股东权益）变动表 .....	188
思考题 .....	192
练习题 .....	192
<b>第2篇 房地产财务管理</b>	
<b>第7章 房地产开发企业财务管理概述</b> .....	193
本章导读 .....	193
7.1 房地产开发企业财务管理的概念 .....	194
7.2 房地产开发企业财务管理的目标 .....	198
7.3 房地产开发企业财务管理的环境 .....	204
思考题 .....	207
<b>第8章 财务管理价值观念</b> .....	208
本章导读 .....	208
8.1 资金时间价值 .....	208
8.2 资金风险价值 .....	218
思考题 .....	227
练习题 .....	227





<b>第9章 筹资管理</b> .....	229
本章导读.....	229
9.1 筹资管理概述 .....	230
9.2 资本成本 .....	250
9.3 杠杆利益与风险衡量 .....	258
9.4 资本结构决策 .....	262
思考题.....	268
练习题.....	268
<b>第10章 项目投资管理</b> .....	270
本章导读.....	270
10.1 房地产开发项目可行性研究.....	271
10.2 项目投资估算.....	273
10.3 项目投资财务评价.....	283
10.4 项目投资风险分析.....	289
思考题.....	295
练习题.....	296
<b>第11章 营运资金管理</b> .....	297
本章导读.....	297
11.1 营运资金管理概述.....	298
11.2 现金管理.....	300
11.3 应收账款管理.....	308
11.4 存货管理.....	314
11.5 流动负债管理.....	321
思考题.....	331
练习题.....	332
<b>第12章 利润分配管理</b> .....	333
本章导读.....	333
12.1 利润分配管理概述.....	334
12.2 股利支付方式.....	337
12.3 股利理论.....	339
12.4 股利政策及其实施.....	340
思考题.....	344
练习题.....	344
<b>附录</b> .....	345
附表A 复利终值系数表.....	345
附表B 复利现值系数表.....	347
附表C 年金终值系数表.....	350
附表D 年金现值系数表.....	353
<b>参考文献</b> .....	356

# 第 1 篇

## 房地产会计

# 第 1 章 | 总 论



### 本章导读

随着我国经济发展进入新常态，房地产业在经过了十几年的快速发展后，也进入了增速的平稳期、结构的调整期、政策的完善期和品质的提升期。2018年1月18日，国家统计局公布了《2017年全国房地产开发投资和销售情况》，其中，商品房销售面积和金额均创历史新高。国家统计局数据显示，2017年，商品房销售面积16.9亿 $m^2$ ，比上年增长7.7%；而商品房销售额133701亿元，增长13.7%。房地产涉及上下游60多个行业，它的发展对启动消费、扩大内需、拉动上下游产业发展和促进国民经济增长都能起到经济杠杆作用。全球化的市场为我国房地产业带来了国际市场竞争的机遇与挑战，这些机遇与挑战要求我国房地产业的创业者与业内人士必须关注我国经验的实践与理论，必须关注中国特色的提升与完善，必须关注房地产业的发展趋势。

房地产业的主要经济活动是从事房地产开发、经营、管理和售后服务，会计的基本职能是反映和监督，那么房地产会计的对象则是反映和监督房地产业能用货币表现的经济活动。本章将对房地产会计的相关基本概念进行介绍。

## 1.1 房地产项目的运作流程

### 1.1.1 房地产的含义

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等业务的经济实体所组成的产业部门。房地产业作为不同于建筑业的独立行业，是集房地产开发、建设、经营、管理和服务为一体的，以第三产业为主的产业部门。本书所指的房地产开发企业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，具有独立的法人资格，实行自主经营、独立核算、自负盈亏的经济组织。房地产业已成为我国国民经济的支柱产业之一。其会



会计核算与其他企业会计核算有明显的区别，特征显著。要探讨房地产开发企业会计核算，首先应明确房地产的含义。

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、文教、体育、医疗和办公用房等；地产是指土地财产，它是土地和地面、地下各种设施的总称，包括土地使用权、地面道路以及地下供水、供电、供气、供热、排水排污、通信等线路和管网。房屋依地而建，地面和地下各种基础设施又是为房屋主体发挥效能服务的，是房屋主体不可分割的一部分，因此，房产和地产是密不可分的，人们通常把房产和地产统称为房地产。房地产是房地产业的经营对象。

### 1.1.2 房地产业的业务范围

房地产业的主要业务范围包括土地的开发与经营、房屋的开发与经营、城市基础设施和公共配套设施的开发与建设、代建房屋或工程的开发与建设。

#### 1. 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，还可以开展土地出租业务。

#### 2. 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，按其用途可分为商品房、投资性房地产、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；投资性房地产是指用于出租经营的各种房屋；周转房是指用于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。

#### 3. 城市基础设施和公共配套设施的开发与建设

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配套设施项目，包括：①开发小区内营业性公共配套设施，如商店、银行、邮局等；②开发小区内非营业性公共配套设施，如小学、文化站、医院等；③开发项目外为居民服务的给排水、供电、供气的增容增压、交通道路等。

#### 4. 代建房屋或工程的开发与建设

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、供水、供气、供热管道以及其他市政公用的设施等。

此外，房地产开发企业还广泛开展多种经营业务。其经营的目的有：①为市场提供房源，提高社会效益；②降低开发成本，增加企业盈利；③搞好基础设施和配套设施建设。

### 1.1.3 房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业是从事房地产开发、经营、管理和服务的企业，它既是房地产产品的生



产者，又是房地产商品的经营者，它的经营特点主要体现在以下几个方面：

### 1. 开发经营的计划性

房地产开发企业征用的土地、建设的房屋和基础设施以及其他设施都必须严格控制在国家的计划范围之内，按照规划、征地、设计、施工、配套、管理“六统一”原则和企业的建设计划和销售计划进行开发经营。随着国家经济体制的改革以及相关法规的不断完善，开发企业将根据市场供求来调节企业的建设计划和销售计划。

### 2. 开发产品的商品化

房地产开发企业开发的产品随着市场经济体制的确立而进入流通领域。房地产产品与其他经济产品比较起来，既有一般商品的属性，又有其特殊性，是一种特殊商品。一般按照供求双方合同或协议规定的价格或者市场价格作价销售。

### 3. 开发经营业务的复杂性和建设的多样性

其复杂性体现在：①业务内容的复杂。企业除了土地开发和房屋建设以外，还包括相应的基础设施和公共配套设施的建设，这就包括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务全过程的业务内容。②涉及范围较广，经济往来对象多。企业不仅因购销关系与设备、材料物资供应单位发生经济往来，而且因工程的发包和招标与勘探设计单位、施工单位发生经济往来，还会因受托待建开发产品、出租开发产品等与委托单位和承租单位发生经济往来。

其多样性体现在：①建筑产品的多样性。根据不同的购买需求，房屋的建设是多种多样的，如房屋的式样、结构形式、层高、装修以及设备等都不完全相同，这与标准化的工业产品大不相同。②企业经营方式的多样性。开发商进行房地产建设，目的各不相同，有的为了销售，有的从事有偿转让，有的作为周转房使用，也有些企业开展售后服务工作，如房屋维修、水电管理等。

### 4. 开发建设周期长、投资数额大

房地产企业开发产品的建设周期从规划设计开始，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，需要一年甚至数年才能完成。另外，上述每一个开发阶段都需要投入大量资金，而且，开发的产品造价较高，一个建设项目，少则投资几百万元，高则需要上亿元的资金。所以，如何筹集资金，以及筹集到的资金如何运用，如何加速资金的周转、提高资金的使用效率，就成为提高企业经济效益的关键所在。

### 5. 开发经营的风险较大

因项目所需投资数额较大，房地产开发企业一般都为高额负债经营。一旦决策失误，销路不畅，将会造成大量开发产品积压，使企业资金周转不灵，从而导致企业陷入困境。另外，房地产开发企业受国家宏观调控影响较大，如果盲目投资会给企业带来巨大的风险。

## 1.2 房地产开发企业会计的对象

### 1.2.1 房地产会计的定义

众所周知，会计是经济管理的重要组成部分。它是以货币作为主要计量单位，运用一系



列专门方法,对企事业单位的经济活动进行连续、系统、综合、全面反映和监督的一项经济管理活动。房地产会计是用来管理房地产业经济活动的一种专业会计,其特殊性在于,房地产会计是结合房地产开发经营特点,来研究房地产业在开发、经营、管理和服务活动中所涉及的会计理论和方法。

### 1.2.2 房地产会计的对象

#### 1. 房地产会计的一般对象

房地产会计的对象是指房地产会计反映和监督的内容。在社会主义制度下,房地产开发企业会计的一般对象就是房地产开发企业再生产过程中的资金运动,即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。资金运动是会计对象的重要组成部分,从其动态表现来看,可以归纳为资金进入企业的运动、资金在企业内部的循环与周转运动和权益转化运动。

(1) 资金进入企业的运动 根据我国法律及有关规定,房地产开发企业在设立时必须有法定的资本金。所谓法定的资本金,又叫法定最低资本金,是指国家规定的开办企业必须筹集的最低资本金数额。资金进入企业时一般有两种情况:①企业所有者投入的资本金;②企业举借债务。当房地产开发企业收到投资者的资本金和借入款项时,就形成了资金进入企业的活动。

(2) 资金在企业内部的循环与周转运动 房地产开发企业的开发经营活动包括供应、开发建设和销售三个阶段。在供应阶段,企业用货币资金购买各种材料、库存设备等物资,为开发建设进行必要的储备,这时货币资金就转化为储备资金形态。在开发建设阶段,领用、消耗各种材料、库存设备等物资;发生折旧费用、工资费用,这时储备资金及一部分货币资金就转化为在建资金。当开发产品建设完成时,在建资金形态就转化为成品资金形态,即开发产品。在销售阶段,企业将开发产品出售给购买单位或个人收回工程价款,这时成品资金形态又转化为货币资金形态。这样,资金从货币形态开始,经过三个阶段的运动,依次顺序转化,改变其原有的形态,最后又回到货币形态的过程,称为资金循环。资金周而复始地循环,称为资金周转。这种资金的循环和周转运动如图 1-1 所示。

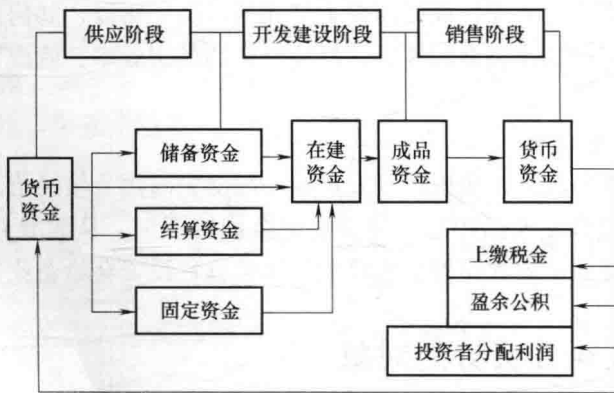


图 1-1 房地产开发企业资金的循环和周转运动

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。

(3) 权益转化运动 通过资金的循环与周转,一方面资产的总量有所增减,另一方面在权益内部,所包括的负债种类有多种,在开发经营活动中,有时需要变换负债的种类,这将影响负债的总量;又由于企业是由所有者投资而组成的,因此企业实现的利润只能属于企业所有者。利润的实现表明所有者在企业中所有者权益增加;反之,企业发生亏损,也只能由所有者承担,表明所有者在企业中所有者权益减少。企业实现利润(或发生亏损)以后,要进行利润分配(或亏损的弥补),也就是要将利润(或亏损)转化为负债和所有者权益。另外,还包括负债与所有者权益之间,以及所有者权益各项目之间的增减变动。由于负债和所有者权益实际上都是对企业资产的权益,因此,以上各方面的运动可概括为权益转化运动。

## 2. 房地产会计的具体对象

上述房地产业的资金运动还可以按经济业务的特征划分为若干类别,这就是会计要素。会计的具体对象就是会计要素的增减变动。企业会计要素有资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等。

(1) 资产 资产是指企业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经济资源。

企业将一项资源确认为资产,既要符合资产的定义,又要同时具备以下两个条件:

- 1) 与该资源有关的经济利益很可能流入企业。
- 2) 该资源的成本或价值能够可靠地计量。符合资产定义但不符合资产确认条件的项目,不能确认为资产。

资产按其流动性可以划分为流动资产和非流动资产。流动资产是指在1年内或超过1年的一个营业周期内变现、出售或耗用的资产,如库存现金、银行存款、交易性金融资产、应收账款、预付账款和存货等。非流动资产是指不可能也不准备在1年内或超过1年的一个营业周期内变现、出售或耗用的资产,如持有至到期投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用,以及其他长期资产等。

(2) 负债 负债是指企业过去的交易或者事项形成的,预期会导致经济利益流出企业的现时义务。

企业将一项现时义务确认为负债,既要符合负债的定义,又要同时具备以下两个条件:

- 1) 与该项义务有关的经济利益很可能流出企业。
- 2) 未来流出的经济利益的金额能够可靠地计量。

符合负债定义但不符合负债确认条件的项目,不能确认为负债。

企业的负债按其偿还期限的长短可以划分为流动负债和非流动负债。流动负债是指在1年或超过1年的一个营业周期内偿还的债务,如短期借款、交易性金融负债、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付股利和应交税费等。非流动负债是指偿还期限在1年或超过1年的一个营业周期以上的债务,如长期借款、应付债券、长期应付款、预计负债等。

(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,即所有者对企业资产的剩余索取权。所有者权益又称股东权益,所有者权益的来源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、留存收益等。所有者权益通常由实收资本(或股本)、资本公积、盈余公积和未分配利润构成。其中实收资本(或股本)是指所有



者投入企业的资本相当于注册资本或股本部分的金额，如国家资本金、法人资本金、个人资本金和外商资本金；所有者投入资本超过注册资本或股本部分的金额，作为资本溢价或股本溢价，计入资本公积。

直接计入所有者权益的利得和损失是指不能计入当期损益、会导致所有者权益发生增减变动的，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。直接计入所有者权益的利得和损失，主要包括可供出售金融资产的公允价值变动额、现金流量套期中套期工具公允价值变动额。

留存收益是企业历年实现的净利润留存企业支配的部分，包括盈余公积和未分配利润。盈余公积是指从企业实现的净利润中提取的法定盈余公积、任意盈余公积等。未分配利润是指企业留待以后年度分配或弥补亏损的利润。所有者权益的确认主要依赖于资产和负债的确认。当企业接受所有者投入的资产符合确认条件时，也符合所有者权益的确认条件。

(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。

根据《企业会计准则第14号——收入》(财会〔2017〕22号)的规定，企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- 1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务。
- 2) 该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务(以下简称转让商品)相关的权利和义务。
- 3) 该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款。
- 4) 该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额。
- 5) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

房地产开发经营企业的收入包括有偿转让商品性建设场地和商品房的收入，结算代建工程款收入，提供装修装饰、售后服务等劳务收入，转让无形资产使用权等所形成的让渡资产使用权收入。

(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。

费用的确认既要符合费用的定义，又至少应当符合以下三个条件：

- 1) 与费用相关的经济利益很可能流出企业。
- 2) 经济利益流出企业的结果会导致资产的减少或者负债的增加。
- 3) 经济利益的流出金额能够可靠地计量。

房地产开发经营企业日常活动中发生的经济利益的流出，包括开发、销售商品性建设场地及商品房，提供装修装饰、售后服务等劳务，转让无形资产使用权等活动中所发生的各种耗费，如耗费的原材料、动力，支付的职工薪酬，发生的机器设备折旧费及修理费等。



(6) 利润 利润是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(日常经营活动中实现的营业利润)、直接计入当期利润的利得和损失。利润的确认依赖于收入、费用、利得和损失的确认。

房地产会计工作的内容,就是对会计要素进行确认、计量和报告。

## 1.3 会计基本假设、会计基础和会计计量属性

### 1.3.1 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、空间环境等所做的合理设定。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。其中,会计主体规定了会计确认、计量和报告的空间范围,持续经营和会计分期规定了会计确认、计量和报告的时间范围,而货币计量则规定了会计确认、计量和报告的计量单位。

#### 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。为了向财务报告使用者反映企业财务状况、经营成果和现金流量,提供与其决策有用的信息,会计核算和财务报告的编制应当集中反映一个特定对象的活动,并将其与其他经济实体区别开来,才能实现财务报告的目标。

会计主体不同于法律主体。一般来说,法律主体必然是一个会计主体。例如,一个企业作为一个法律主体,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 1-1】** 某母公司拥有 10 家子公司,母、子公司均属于不同的法律主体,但母公司对子公司拥有控制权,为了全面反映由母、子公司组成的企业集团整体的财务状况、经营成果和现金流量,就需要将企业集团作为一个会计主体,编制合并财务报表。

**【例 1-2】** 某基金管理公司管理了 10 只证券投资基金。对于该公司来讲,一方面公司本身既是法律主体,又是会计主体,需要以公司为主体核算公司的各项经济活动,以反映整个公司的财务状况、经营成果和现金流量;另一方面每只基金尽管不属于法律主体,但需要单独核算,并向基金持有人定期披露基金财务状况和经营成果等,因此,每只基金也属于会计主体。

#### 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。在持续经营的前提下,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。

企业是否持续经营,在会计原则、会计方法的选择上有很大差别。如果判断企业会持续经营,就可以假定企业的固定资产会在持续经营的生产经营过程中长期发挥作用,并服务于生产经营过程,固定资产就可以根据历史成本进行记录,并采用折旧的方法,将历史成本分摊到各个会计期间或相关产品的成本中。如果判断企业不会持续经营,固定资产就不应采用历史成本进行记录并按期计提折旧。





**【例 1-3】** 某企业购入一条生产线，预计使用寿命为 10 年，考虑到企业将会持续经营下去，因此可以假定企业的固定资产会在持续经营的生产经营过程中长期发挥作用，并服务于生产经营过程，即不断地为企业生产产品，直至生产线使用寿命结束。为此固定资产就应当根据历史成本进行记录，并采用折旧的方法，将历史成本分摊到预计使用寿命期间所生产的相关产品成本中。

### 3. 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、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。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。由于会计分期，才产生了应收、应付、折旧、摊销等会计处理方法。

### 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计量，反映会计主体的生产经营活动。

只有选择货币尺度进行计量，才能充分反映企业的生产经营情况。所以，《企业会计准则——基本准则》规定，企业会计应当以货币计量。但是，统一采用货币计量也存在缺陷。例如，某些影响企业财务状况和经营成果的因素，如企业经营战略、研发能力、市场竞争力等，往往难以用货币来计量，但这些信息对于使用者决策也很重要。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。

## 1.3.2 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。权责发生制基础要求，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。

在实务中，企业在确认、计量和报告中应当以权责发生制为基础。例如，A 企业 12 月 20 日销售商品 25 万元，货款在第二年的 1 月 10 日收到，在权责发生制的原则下，A 企业的销售行为是在 12 月份发生的，收入应在 12 月份确认，即使没有收到货款，也是属于 12 月份的收入。而第二年 1 月即使收到款项，由于当月没有发生销售行为，也不能作为 1 月份的收入确认。

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定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，其他大部分业务也采用收付实现制。

## 1.3.3 会计计量属性

会计计量是为了将符合确认条件的会计要素登记入账，并列报于财务报表而确定其金额