

房地产会计

主编 廖秀珍 唐芳柱



 **北京理工大学出版社**
BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

房地产会计

主 编 廖秀珍 唐芳柱
副主编 张志勇

内 容 提 要

本书根据我国最新颁布实施的会计通则、会计准则、会计制度和国内外有关会计文献,结合建筑房地产企业的发展、经营实际过程,完整、系统地阐述了建筑与房地产企业资产、费用、利润等会计要素,及其会计核算方法,并将会计原理与专业核算会计前后贯通,将房地产企业会计与施工企业会计融为一体。

本书共分为11章,主要内容包括总论,房地产企业货币资金的核算,房地产企业应收款项的核算,房地产企业存货的核算,房地产企业固定资产、无形资产和其他资产的核算,房地产企业负债和所有者权益的核算,施工工程成本的核算,房地产企业开发产品成本的核算,房地产企业营业收入、期间费用和利润的核算,建筑业房地产企业涉税核算与管理,房地产企业财务报告。

本书可作为高等院校房地产经营与管理相关专业的教学参考用书,也可作为从事房地产经营、管理及相关工作人员、专业培训班学员、教学科研人员的学习参考书。

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

房地产会计/廖秀珍,唐芳柱主编.—北京:北京理工大学出版社,2016.8

ISBN 978-7-5682-2929-6

I.①房… II.①廖…②唐… III.①房地产业—会计—高等学校—教材 IV.①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第200612号

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街5号

邮 编 / 100081

电 话 / (010)68914775(总编室)

(010)82562903(教材售后服务热线)

(010)68948351(其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 北京紫瑞利印刷有限公司

开 本 / 787毫米×960毫米 1/16

印 张 / 15

字 数 / 326千字

版 次 / 2016年8月第1版 2016年8月第1次印刷

定 价 / 45.00元

责任编辑 / 钟 博

文案编辑 / 钟 博

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 边心超

图书出现印装质量问题,请拨打售后服务热线,本社负责调换

前 言

编者根据高等院校教育培养目标和教学要求,在结合多年教学经验的基础上,组织编写了本书。编者根据现行的高等院校房地产经营与管理专业教学的基本要求,贯彻“以学生为中心,以就业为导向”的方针,在编写时始终坚持教学与实践相结合。使学生通过本课程的学习,掌握房地产会计的基本理论、基本方法和基本原理,为将来从事房地产经营与管理打下扎实的实践基础。

房地产会计是房地产开发企业经济管理的重要组成部分,通过对房地产开发企业的经济活动进行全面系统的核算和监督,提供真实可靠并相关的会计信息,帮助信息使用者了解企业的财务状况、经营成果和现金流量,从而采取相关的决策。

按照我国会计国际化的改革目标,借鉴国际惯例,我国财政部于2006年制定并颁发了企业会计准则体系,对规范我国会计的确认、计量、记录和报告等内容作出了明确的规定。本书的编写也是以财政部颁布的《企业会计准则》《企业会计准则指南》《企业会计准则讲解》等为依据,结合房地产开发企业的特点,对房地产开发企业各项基本经济业务的会计核算进行了较为详细的阐述。本书在内容和立题的选择上,尽量贴近实际,突出了时代性、科学性及工程实践性的特点,从而达到教材内容与实践操作相适应,以达到推进土建工程测量的教学改革的目的。

通过本课程的学习,学生可了解房地产开发企业的生产经营过程,掌握在生产经营过程中分项经济业务的核算方法及财务报告的编制和呈报方法,直接为从事实际房地产会计工作打基础。

本书由廖秀珍、唐芳柱担任主编,张志勇担任副主编。具体编写分工为:廖秀珍编写第一章、第二章、第六章、第九章、第十章,唐芳柱编写第三章、第七章、第十一章,张志勇编写第四章、第五章、第八章。

由于编者学识水平有限,书中难免有不足之处,恳请专家和读者指正。

编 者

目录

第一章 总论 1	一、银行存款的管理.....23
第一节 房地产会计概述 1	二、银行结算方式.....24
一、房地产会计的定义..... 1	三、银行存款的核算方法.....27
二、房地产会计的特点..... 1	四、银行存款的清查方法.....29
三、房地产会计的任务..... 2	第三节 其他货币资金的核算30
第二节 房地产会计的核算内容 3	一、其他货币资金的定义及种类.....30
一、企业的资金运作情况..... 3	二、其他货币资金的管理.....31
二、房地产会计的具体核算内容..... 3	三、其他货币资金的核算方法.....31
第三节 房地产会计核算的基本前提和会计信息质量要求 7	思考与练习33
一、房地产会计核算的基本前提..... 7	
二、房地产会计信息质量要求..... 9	
第四节 房地产会计的核算方法、核算阶段、组织形式和会计科目表12	第三章 房地产企业应收款项的核算 ... 34
一、房地产会计的核算方法.....12	第一节 应收票据的核算34
二、房地产开发的核算阶段.....14	一、应收票据概述.....34
三、房地产会计核算的组织形式.....15	二、应收票据到期日与到期值的计算.....35
四、房地产会计科目表.....15	三、应收票据的核算方法.....35
思考与练习17	第二节 应收账款的核算39
	一、应收账款的核算方法.....39
	二、销售折扣的核算方法.....40
	三、销售折让及销售退回的核算方法.....41
	四、其他应收款的核算方法.....42
	第三节 应收债权的核算43
	一、应收债权的核算原则.....43
	二、应收债权的核算方法.....43
	思考与练习45
第二章 房地产企业货币资金的核算 ... 18	
第一节 库存现金的核算18	
一、现金的管理.....18	
二、现金的内部控制.....19	
三、现金收付业务的核算.....20	
四、现金日常支出的核算.....21	
五、现金日记账.....22	
六、库存现金的清查方法.....22	
第二节 银行存款的核算23	第四章 房地产企业存货的核算 46
	第一节 存货的基本知识46
	一、存货的概念和范围.....46

二、存货的种类	47
三、存货的计价方法	47
第二节 材料与设备的核算	52
一、材料与设备的核算内容	52
二、材料与设备的计价方法	53
三、材料采购的核算方法	55
第三节 其他物资的核算	57
一、周转材料的核算方法	57
二、委托加工物资的核算方法	60
第四节 存货的清查和期末计价	61
一、存货的清查	61
二、存货的期末计价	63
思考与练习	64

第五章 房地产企业固定资产、无形资产和其他资产的核算 65

第一节 固定资产的核算	65
一、固定资产的定义及特征	65
二、固定资产的分类	66
三、固定资产的计价方法	67
四、固定资产取得的核算	67
五、固定资产折旧的核算	72
六、固定资产后续支出的核算	75
七、固定资产处置的核算	76
八、固定资产清查的核算	77
九、固定资产减值的核算	78
第二节 无形资产的核算	79
一、无形资产概述	79
二、无形资产的计价原则	79
三、无形资产的初始计量	80
四、无形资产的摊销	81
第三节 其他资产的核算	82
一、长期待摊费用的核算方法	82
二、其他长期资产的核算方法	82
思考与练习	83

第六章 房地产企业负债和所有者权益的核算 85

第一节 负债和所有者权益的基本知识	85
一、负债的定义与特征	85
二、负债的分类	85
三、所有者权益的定义与特征	86
四、所有者权益的分类	86
第二节 流动负债的核算	87
一、流动负债的定义	87
二、短期借款的核算方法	87
三、应付票据的核算方法	88
四、应付账款的核算方法	89
五、应付职工薪酬及福利的核算方法	90
六、应交税费的核算方法	91
七、其他应付款的核算方法	95
第三节 非流动负债的核算	96
一、非流动负债的定义及种类	96
二、长期借款的核算方法	96
三、应付债券的核算方法	98
四、长期应付款的核算方法	101
第四节 所有者权益的核算	102
一、所有者权益的定义及分类	102
二、所有者权益的特点	103
三、投入资本的核算方法	103
四、资本公积的核算方法	104
五、留存收益的核算方法	106
思考与练习	110

第七章 施工工程成本的核算 111

第一节 施工工程成本核算的基本知识	111
一、施工工程成本的定义	111
二、施工工程成本费用的分类	111
三、施工工程成本核算的内容	113
四、施工工程成本核算的要求	113
五、施工工程成本核算的程序	114
第二节 材料费和人工费的核算	116

一、材料费的核算方法·····	116	第四节 配套设施和代建工程开发成本的核算·····	138
二、人工费的核算方法·····	117	一、配套设施开发成本的核算方法·····	138
第三节 机械使用费的核算 ·····	118	二、代建工程开发成本的核算方法·····	142
一、机械使用费的定义和构成·····	118	第五节 开发间接费用的核算 ·····	143
二、企业对施工机械的管理·····	119	一、开发间接费用的定义及构成·····	143
三、机械使用费的核算方法·····	119	二、开发间接费用的归集·····	144
第四节 其他直接费用和间接费用的核算 ·····	120	三、开发间接费用的分配·····	146
一、其他直接费用的核算方法·····	120	思考与练习 ·····	148
二、间接费用的核算方法·····	121	第九章 房地产企业营业收入、期间费用和利润的核算 ·····	150
第五节 施工工程成本结算和单位工程竣工成本决算 ·····	123	第一节 营业收入的核算 ·····	150
一、施工工程成本期简介·····	123	一、营业收入概述·····	150
二、采用按月结算工程价款的核算方法·····	123	二、房地产企业营业收入的种类·····	151
三、采用分段工程成本结算和竣工工程成本结算的核算方法·····	125	三、房地产企业营业收入的核算方法·····	151
四、单位工程竣工成本决算·····	126	第二节 期间费用的核算 ·····	156
思考与练习 ·····	128	一、期间费用的定义及种类·····	156
第八章 房地产企业开发产品成本的核算 ·····	129	二、销售费用的核算方法·····	156
第一节 房地产企业开发产品的成本构成 ·····	129	三、管理费用的核算方法·····	157
一、房地产开发产品成本的内容·····	129	四、财务费用的核算方法·····	158
二、房地产开发产品成本的项目·····	130	第三节 利润的核算 ·····	158
三、房地产开发产品成本费用的核算方法·····	130	一、利润的定义及构成·····	158
第二节 土地开发成本的核算 ·····	131	二、利润形成的核算方法·····	159
一、房地产开发企业开发土地的种类·····	131	三、利润分配的核算方法·····	161
二、土地开发成本核算对象和成本项目的设置·····	131	思考与练习 ·····	164
三、土地开发成本的核算方法·····	132	第十章 建筑业房地产企业涉税核算与管理 ·····	165
四、已完工土地开发成本的核算方法·····	133	第一节 营业税改增值税的背景知识 ·····	165
第三节 房屋开发成本的核算 ·····	134	一、“营改增”的主要特征·····	166
一、房屋开发成本的定义及种类·····	134	二、“营改增”的目的·····	166
二、房屋开发成本核算对象的确定·····	134	三、“营改增”的意义·····	166
三、房屋开发成本核算项目的设置·····	135	第二节 增值税的基本知识 ·····	167
四、房屋开发成本的核算方法·····	135	一、增值税·····	167
		二、增值税纳税人·····	168

三、征税范围	169
四、征税项目	169
第三节 计价规则	170
一、主要进项业务税率	170
二、投标报价要素价格的确定	170
第四节 计税方法	173
一、基本规定	173
二、一般计税方法的应纳税额	173
三、简易计税方法的应纳税额	173
四、销售额的确定	174
五、老项目过渡期涉税问题	177
第五节 纳税申报	178
一、纳税申报的步骤	178
二、纳税期限	179
三、建筑业纳税申报	179
第六节 劳务管理	180
一、房地产行业劳务结算方式及影响	180
二、工程分包模式的规范	181
三、劳务分包商准入制度的建立	181
四、劳务分包发票的取得对房地产行业的影响	182
第七节 发票管理	183
一、发票的领购与保管	183
二、发票的开具要求	183
三、发票的交付	184
四、发票的收取	184
五、“营改增”对房地产企业发票管理的要求	185
第八节 增值税的会计核算	186
一、会计核算	186
二、销项税额核算	187
三、进项税额核算	189
四、增值税减免核算	190
五、增值税缴纳核算	191
六、汇总纳税核算	192
第九节 “营改增”对房地产行业的影响	193

一、主要关联行业对房地产“营改增”的影响	193
二、“营改增”对房地产行业的影响	194
三、房地产企业对营改增的应对办法	195
思考与练习	196

第十一章 房地产企业财务报告 197

第一节 财务报告的基本知识	197
一、财务报告的定义	197
二、财务报告的构成	197
三、财务报表的分类	198
四、财务报告的编制要求	199
第二节 资产负债表的编制	199
一、资产负债表的定义和作用	199
二、资产负债表的结构和内容	200
三、资产负债表的填列方法	201
第三节 利润表的编制	206
一、利润表的定义和作用	206
二、利润表的结构和内容	206
三、利润表的填列方法	207
第四节 现金流量表的编制	209
一、现金流量表的定义和作用	209
二、现金流量表的结构和内容	209
三、现金流量表的填列方法	210
四、现金流量表补充资料的填列方法	214
第五节 所有者权益变动表的编制	218
一、所有者权益变动表的定义和作用	218
二、所有者权益变动表的结构和内容	219
三、所有者权益变动表的填列方法	219
第六节 会计报表附注及财务情况说明书的编制	222
一、会计报表附注	222
二、财务情况说明书	227
思考与练习	231

参考文献	232
-------------	------------

第一章 总 论

能力目标

通过对本章的学习，掌握房地产会计的特点和任务，房地产会计的核算内容、方法和组织形式。

知识要点

1. 房地产会计的特点和任务。
2. 房地产会计的核算内容。
3. 房地产会计的核算方法和组织形式。

第一节 房地产会计概述

一、房地产会计的定义

会计是以货币为主要计量单位，以经济活动过程中产生的会计资料为依据，采用专门的技术方法，对会计主体的经济活动进行核算与监督并提供会计信息的一种管理活动。

房地产企业和其他企业一样，是自负盈亏的经济组织，必须以会计为管理工具，对房地产开发经营的经济活动的业务过程进行反映、监督和控制，为企业管理和外界提供会计信息。因此，房地产会计就是运用会计的基本原则和核算方法，以货币的形式对房地产开发经营的全过程进行反映和监督的管理活动。

房地产会计通过对经济业务事项的确认为、计量、记录和报告，提供真实、准确、可靠的会计信息。其目标是向会计信息使用者提供与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息，反映企业管理层受托责任履行情况，以助于财务会计信息使用者作出经济决策。

二、房地产会计的特点

房地产企业的经营业务内容包括土地开发、房屋开发、配套设备开发和物业管理等。

由此可以看出，房地产会计既有开发经营的核算内容，也有工程施工核算的内容。其主要特点有以下几个：

- (1)会计核算对象具有多样性。
- (2)会计核算对象包含野外施工、露天作业。
- (3)会计核算对象的开发经营周期长。
- (4)房地产会计的存货有别于其他行业。

三、房地产会计的任务

房地产会计的任务是指房地产会计在房地产开发经营管理中应承担的责任和应达到的要求，包括以下几个方面：

(1)加强会计核算，正确反映企业的开发经营活动，为管理提供准确的经济信息。以货币为主要计量单位，全面、连续、系统、综合地反映企业的开发经营活动。会计应及时取得和处理经济业务发生时的原始资料，分类记录各项资产、负债和所有者权益的增减变动情况，正确计算材料物资采购成本、房地产开发成本和其他业务支出，确定企业的经营成果。企业管理者利用会计核算提供的资金、成本、利润及其分配情况的信息、资料，可以分析企业的财务状况、成本水平、收入的取得、利润的形成和分配情况，进而掌握企业计划和预算的完成情况，总结经验，找出差距，采取措施，改进经营管理，提高企业经营管理水平。同时，会计核算所提供的信息资料还可以为国家有关部门，如财政、银行、审计、计划等部门进行宏观调控提供重要经济信息。

(2)有效地控制企业执行各项计划和预算，保护企业财产的安全、完整。为了对企业加强宏观控制，国家制定的财政制度、财务制度、财经法规与会计工作关系密切，会计的监督职能促使企业执行国家的有关法规和制度，以保证企业的开发经营活动合法、合理地进行。为了达到预期的经济效益，企业也制定如开发建设计划、物资采购计划、销售计划、成本计划、财务计划等一整套计划和预算，会计按照计划和预算控制企业开发经营收支的核算资料考核计划和预算的执行情况，以保证企业开发经营活动有目的、有计划地进行。开发企业的财产物资是开发经营活动的物质基础，会计不仅应予以及时的记录，还应当定期或不定期地进行清查，做到账实相符。若发现账实不符，应查明原因，属于毁损浪费、贪污盗窃、违法乱纪等行为造成的，应按有关政策和法律严肃处理；属于管理不善造成的，应积极提出改进建议，以保护企业财产完整无损。

(3)考核分析财务状况，使企业不断提高经济效益。房地产业的经济效益主要取决于企业资金的合理调度、各项费用支出的节约和利润的增长。会计应随时掌握资产的构成、偿债能力、经营资金周转率和企业的获利能力，并将其与计划预算对比，与本企业历史最好水平对比，与国内同行业先进水平及国际先进水平对比，考核分析企业的经济效益，找出影响企业经济效益的原因，提出提高企业经济效益的建议。

(4)预测经营前景,参与经营决策。在市场经济条件下,要增强企业的市场竞争能力,就必须不断提高企业的预测和决策水平。这需要会计不仅要反映和监督经济活动,还要参与企业经营预测和决策。会计应充分利用会计核算资料和其他有关资料,预测企业的经营收入、经营成本、经营利润的变化趋势,提出多种经营方案,并对多种方案进行财务成本分析。

第二节 房地产会计的核算内容

一、企业的资金运作情况

在房地产企业中,按照资金在开发经营活动过程中的形式和作用,资金运作可以分为资金投入、资金运用和资金退出。

(1)资金投入包括企业所有者投入的资金和债权人投入的资金。企业所有者投入的资金属于企业所有者权益,债权人投入的资金属于企业债权人权益。投入企业的资金一部分构成流动资产,另一部分构成非流动资产。

(2)资金运用也称为资金的循环和周转,可以分为供应、经营开发、销售或租赁三个阶段。在供应阶段,企业要批购土地、材料、设备等劳动资料和劳动对象,要与供应单位发生贷款的结算关系;在经营开发阶段,对劳动对象进行开发需要借助劳动手段,使劳动对象发生价值转移,形成房地产产品的成本和费用;在销售或租赁阶段,将开发的商品——土地和房地产产品销售或租赁出去,发生收回货款、交纳税金等业务,与有关单位和个人发生购房款或房屋租金的结算关系,同税务机关发生税收结算关系。在计算出财务成果后,还要提取盈余公积,并向所有者分配利润。资金从货币开始,经过供应、经营开发、销售或租赁三个阶段,最后又回到货币资金,形成资金的循环。

(3)资金退出是指由于偿还各种债务、上交各种税金、向所有者分配利润等业务,这部分资金退出本企业的资金循环与周转。

二、房地产会计的具体核算内容

会计要素按照其性质可分为资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润。其中,资产、负债和所有者权益要素侧重于反映企业的财务状况;收入、费用和利润要素侧重于反映企业的经营成果。会计要素的界定和分类可以使财务会计系统更加科学严密,可为财务报告使用者提供更加有用的信息。

1. 资产

房地产开发企业在开发经营活动中,除要有人这个决定性因素外,还要有材料、施工

机械、运输设备等生产资料，在会计业务中，这些都叫作资产。房地产开发企业的资产按其在开发经营过程中所起的作用，可分为流动资产和非流动资产，其中，非流动资产又包括固定资产、无形资产、长期投资等。

(1)流动资产包括货币资金、结算资金、交易性金融资产、劳动对象和劳动产品。货币资金有库存现金、银行存款和外埠存款等其他货币资金；结算资金有各项应收款项和预付款项；交易性金融资产有能随时变现、持有时间不超过一年的各种股票、债券等投资，另外，还有持有至到期投资、可供出售的金融资产等；劳动对象有材料、物资、设备等生产储备以及正在开发中的未完工开发产品。在房地产会计中，未完工开发产品叫作在建开发产品。劳动对象在经过开发过程后，大都改变了原有的物质形态，并把它们自身融入了所开发的产品中；劳动产品有商品性土地、商品房、周转房等开发产品。劳动对象和劳动产品在会计中又统称为存货。

(2)固定资产是为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有使用寿命超过一个会计年度，且包括企业所有的机械设备等劳动资料和非开发经营性的房屋、设备。它能在较长时期内发挥效能，并在许多开发周期中一直保持其原有的物资形态，其本身的价值则随着使用而逐渐损耗，并通过折旧的方式将损耗的价值转移到开发的产品中，形成开发的产品成本的一部分，然后从开发产品的销售收入中得到补偿。

(3)无形资产是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，如以技术专利、商标等形式存在的非货币性非流动资产。它与固定资产相似，其价值要在有效年限内分期摊入开发产品的成本。

(4)长期投资包括投资企业能够对被投资单位实施控制的权益性投资(对子公司投资)；投资企业与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制的权益性投资(对合营企业的投资)；投资企业对被投资单位具有重大影响的权益性投资(对联营企业的投资)；投资企业持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益性投资。

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。负债必须是企业承担的现时义务。现时义务是指企业在现行条件下已承担的义务。未来发生的交易或者事项形成的义务不属于现时义务，不应当确认为负债。

负债预期会导致经济利益流出企业，也只有企业在履行义务时才会导致经济利益流出企业，才符合负债的定义。如果不会导致企业经济利益流出，就不符合负债的定义。在履行现时义务清偿负债时，导致经济利益流出企业的形式多种多样，如用现金偿还或以实物资产形式偿还，以提供劳务形式偿还，以部分转移资产、部分提供劳务形式偿还，将负债转为资本等。

负债应当由企业过去的交易或者事项所形成。换言之，只有过去的交易或者事项才形成负债，企业在未来发生的承诺、签订的合同等交易或者事项，不形成负债。

负债按其债务偿还期限的长短，可分为流动负债和非流动负债。流动负债是指在一年或一年以内企业必须偿还的债务。其包括向银行借入的短期贷款以及在开发经营过程中暂时取得或占用的各种应付预收款项，如应付账款、应付票据、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利润等；非流动负债是指企业向银行借入期限在一年以上的各种借款，以及为筹集长期资金而向企业债券持有人确认的应付债券等。

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。公司的所有者权益又称为股东权益。所有者权益是所有者对企业资产的剩余索取权，是企业资产中扣除债权人权益后应由所有者享有的部分，其既反映了所有者投入资本的保值增值情况，又体现了保护债权人权益的理念。所有者权益包括资本金、资本公积、盈余公积和未分配利润。

(1) 国有房地产开发企业的资本金，由有权代表国家投资的机构以国有资产形式投入企业形成；有限责任公司的资本金，由有权代表国家投资的机构、其他法人单位、社会个人等股东，通过认购公司的股份形成。有权代表国家投资的机构、其他法人单位、社会个人等投资者以所有者身份投入企业并供企业长期使用的资本金，在一般企业叫作实收资本，在股份有限公司叫作股本。

(2) 资本公积是指属于资本性质，但不能作为资本金，将它记作实收资本或股本的资本溢价、股本溢价、其他资本公积等。

(3) 盈余公积是指企业按规定从净利润中提取的、有特定用途的企业积累资金，包括法定盈余公积金、任意盈余公积金等。

(4) 未分配利润是指企业尚未分配的净利润。

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。

日常活动是指企业为完成其经营目标所从事的经常性活动以及与之相关的活动。例如，工业企业制造并销售产品、商业企业销售商品、保险公司签发保单、咨询公司提供咨询服务、软件企业为客户开发软件、安装公司提供安装服务、商业银行对外贷款、租赁公司出租资产等，均属于企业的日常活动。明确界定日常活动是为了将收入与利得相区分，因为企业非日常活动所形成的经济利益的流入不能确认为收入，而应当计入利得。

与收入相关的经济利益的流入应当会导致所有者权益的增加，但不会导致所有者权益增加的经济利益的流入，如企业向银行借入款项，尽管也导致了企业经济利益的流入，但该流入并不导致所有者权益的增加，反而使企业承担了一项现时义务。

收入应当会导致经济利益的流入，从而导致资产的增加。例如，企业销售商品，应当收到现金或者在未来有权收到现金，才表明该交易符合收入的定义。但是，经济利益的流入有时是所有者投入资本的增加所导致的，所有者投入资本的增加不应当确认为收入，应

当将其直接确认为所有者权益。

企业收入的来源渠道多种多样，如销售商品、提供劳务、让渡资产使用权等。一般而言，收入只有在经济利益很可能流入从而导致企业资产增加或者负债减少、经济利益的流入额能够可靠计量时才能予以确认。与收入相关的经济利益应当很可能流入企业，经济利益流入企业会导致资产的增加或者负债的减少，经济利益的流入额能够可靠计量是收入确认的必要条件。

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。

费用必须是企业在其日常活动中形成的。这些日常活动的界定与收入定义中涉及的日常活动的界定相一致。因日常活动所产生的费用通常包括销售成本(营业成本)、管理费用等。将费用界定为日常活动所形成的，目的是将其与损失相区分。企业非日常活动所形成的经济利益的流出不能确认为费用，而应当计入损失。

与费用相关的经济利益的流出应当会导致所有者权益的减少，不会导致所有者权益减少的经济利益的流出。

费用的发生应当会导致经济利益的流出，从而导致资产的减少或者负债的增加(最终也会导致资产的减少)。其表现形式包括现金或者现金等价物的流出，存货、固定资产和无形资产等的流出或者消耗等。鉴于企业向所有者分配利润也会导致经济利益的流出，而该经济利益的流出显然属于所有者权益的抵减项目，不应确认为费用，应当将其排除在费用的定义之外。

费用只有在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、经济利益的流入额能够可靠计量时才能予以确认。因此，费用的确认至少应当具备与费用相关的经济利益应当很可能流出企业、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，且经济利益的流入额能够可靠计量等条件。

6. 利润

利润是指企业在一定会计期间的经营成果。通常情况下，如果企业实现了利润，其表明企业的所有者权益将增加，业绩得到了提升；反之，如果企业发生了亏损(即利润为负数)，其表明企业的所有者权益将减少，业绩下滑。

利润包括收入减去费用后的净额、直接计入当期利润的利得和损失等。其中，收入减去费用后的净额反映的是企业日常活动的经营业绩；直接计入当期利润的利得和损失反映的是企业非日常活动的业绩。直接计入当期利润的利得和损失，是指应当计入当期损益、最终会引起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者损失。企业应当严格区分收入和利得、费用和损失之间的区别，以更加全面地反映企业的经营业绩。

利润反映的是收入减去费用、利得减去损失后的净额的概念，因此，利润的确认主要依赖于收入费用以及利得和损失的确认，其金额的确定也主要取决于收入、费用、利得、损失金额的计量。

第三节 房地产会计核算的基本前提和会计信息质量要求

一、房地产会计核算的基本前提

会计核算的基本前提也称为会计假设，是指在特定的经济、政策和社会环境下，根据客观趋势对会计领域未能确认的事项作出合理的判断，是会计研究的支柱，也是财务会计的基本前提。

1. 会计主体

会计主体是指会计信息所反映的特定单位或组织，也称会计实体或会计个体。它规范了会计工作的空间范围。会计核算的目的是反映一个单位的财务状况、经营成果和现金流量，为相关方面和群体作出经济决策和投资决策服务。会计主体假设要求会计人员只能核算和监督其所在主体的经济活动。

一般来说，法律主体往往是一个会计主体，但会计主体并不一定是法律主体，即会计主体并不等同于法律主体。在企业集团情况下，母子公司虽然是不同的法律主体，但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，编制合并会计报表。

2. 持续经营

持续经营是指会计核算应以会计主体正常的经营活动为前提，以既定的经营方针和目标持续、正常地进行下去，在可预见的未来以不会被破产清算为前提条件。企业是否持续经营对会计政策的选择有决定作用。只有将会计主体的存在时间设定为在可预见的未来持续经营下去，才能建立起会计确认和会计计量的原则，解决常见的资产计价和收益确定的问题。所以，持续经营是企业选择会计核算原则与方法的前提。

在商品经济条件下，每个会计主体都存在关、停、并、转、破产清算的可能，但这与持续经营基本前提并不矛盾。因为，总体上讲破产清算的企业终究是少数，对绝大多数企业来说，持续经营基本前提是合理的；对少数企业来说，若有证据说明一个会计主体已无法履行其承担的义务，正常的经营活动亦无法持续下去，则持续经营基本前提将不再适用，而只能改用清算基础，进行破产清算的会计处理。

3. 会计分期

会计分期是指人为地把会计主体持续不断的生产经营活动划分为一个个首尾相接、间

距相等的会计期间。会计期间可分为年度和中期：年度是指一个完整的会计年度的报告期间；中期是指短于一个完整的会计年度的报告期间。财务会计报告可分为年度、半年度、季度和月度财务会计报告。

会计分期便于确认某个会计期末的资产、负债、所有者权益，确认某个会计期间的收入、费用、利润，据以结算盈亏，按期编制财务会计报告。会计分期对会计原则和会计政策的选择具有重要影响。由于会计分期，产生了当期与其他期间的差别，从而出现了权责发生制与收付实现制的区别，进而出现了应收、应付、预提、待摊等会计方法。根据《中华人民共和国会计法》(以下简称《会计法》)的规定，会计年度自公历1月1日起至12月31日止，半年度、季度和月度均按公历起止日期确定。

会计分期基本前提与持续经营基本前提密不可分。设定企业持续经营，才有必要和可能进行会计分期；会计分期依赖于持续经营，持续经营又需要会计分期。两者相结合，才能连续提供会计主体在各个会计期间的财务状况和经营成果。

会计分期基本前提对会计核算具有重要作用。会计分期不仅规定了会计核算的时间界限，而且产生了会计核算本期和非本期的区别，进一步产生了权责发生制和收付实现制这两种记账基础的选择问题，产生了收入与费用配比的原则以及应收、应付等会计处理。

4. 货币计量

货币计量是指在会计核算中采用货币作为统一计量单位，记录和反映企业的生产经营活动。

《会计法》规定，企业的会计核算以人民币为记账本位币。业务收支以外币为主的企业，也可以选择一种外币作为记账本位币，但编制的财务会计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会计报告，应当折算为人民币。会计对企业财务状况和经营成果进行全面系统的反映，需要用货币作为统一的计量尺度。企业的经济活动最终都体现为货币量的变化，也只有采用货币这个统一尺度才能进行全面、完整、准确的会计核算。

具体地说，货币计量的基本前提包括以下三个方面的内容：

(1) 货币单位是会计计量的基本单位，其他计量单位都属于辅助性质。财产物资可采用不同的计量单位，但在会计核算中，只有货币单位才能前后一致、贯穿始终，才能连续、系统、完整、综合地记录、汇总、分析和揭示企业的财务状况和经营成果。

(2) 会计核算需要确定一种货币作为记账本位币。记账本位币是会计核算统一使用的币种。在多种货币存在的条件下，会计核算就需要采用某种货币作为记账本位币。在我国境内，会计核算应以人民币作为记账本位币。如果企业在生产经营过程中以人民币以外的货币收支业务为主，也可以选择一种应用较多的外币作为记账本位币，但在编制会计报表时，必须折合为人民币反映。

(3) 货币计量实质上是借助价格来实现的，而价格又是在市场交换中形成的。

5. 权责发生制

企业以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。

企业会计核算应当以权责发生制为记账基础。权责发生制与收付实现制相对应，是指在收入和费用实际发生时进行确认，不必等到实际收到现金或者支付现金时才进行确认。凡是在当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用，不论款项是否已经收付，都应当作为当期的收入和费用；凡是不属于当期的收入和费用，即使款项已在当期收付，也都不能作为当期的收入和费用。收付实现制是指以实际收到或付出款项作为确认收入或费用的依据。

采用权责发生制作为计量基础，运用应收、应付、待摊、预提等账务处理手段进行会计核算，能够准确揭示收入与费用之间的因果关系，更真实地反映特定会计期间的财务状况和经营成果。

二、房地产会计信息质量要求

会计信息质量要求是对企业财务报告中所提供会计信息质量的基本要求，是使财务报告所提供的会计信息对投资者、管理者等决策有用应具备的基本特征，是指导会计工作的规范和衡量会计工作成败的标准。根据基本准则的规定，它包括可靠性、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。

1. 可靠性

可靠性是指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；企业还应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，其中包括应当编制的报表及其附注内容等须保持完整，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. 相关性

相关性是指企业提供的会计信息应当与财务会计报告使用者的经济决策需要相关，有助于财务会计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，有助于经济决策。企业所提供的会计信息必须满足国家宏观经济管理的需要，满足投资人、债权人、经营单位和社会公众了解企业财务状况和经营成果的需要，满足企业内部加强经营管理的需要。如果会计信息提供以后，没有满足会计信息使用者的需要，对会计信息使用者的决策也没有什么作用，就不具有相关性。即使会计信息客观真实地反映了企业经营状况，也毫无价值。