



房地产经营管理教材新系

房地产企业 会计

□ 李 岚 主编



高等教育出版社
HIGHER EDUCATION PRESS

房地产经营管理教材新系

房地产企业会计

主 编 李 岚
编写者 颜 莉 金学惠 吴敏洁
李 侃 周 馨

高等教育出版社

内容简介

本书是“房地产经营管理教材新系”之一,是高等教育房地产经营与管理专业的主要专业课教材。全书共分十四章,内容包括:总论、货币资金、应收与预付款项、存货、投资、固定资产、无形资产与递延资产、流动负债、长期负债、所有者权益、开发成本与费用、收入、利润及财务会计报表,系统地阐述了房地产企业会计的基本理论、基本方法和基本技能。在编写过程中,本着由浅入深、易于理解的原则,一方面总结了多年来的教学实践经验,同时也参考了大量同类教材的优点,在教材的体系、结构、内容等方面作了一些探索。

本书既可作为房地产经营与管理专业及相关专业的本科生或研究生的教材,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。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业会计 / 李岚主编. — 北京: 高等教育出版社, 2007.12
ISBN 978-7-04-022849-6

I. 房… II. 李… III. 房地产业—会计—教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 172049 号

策划编辑	童宁	责任编辑	武君红	封面设计	杨立新
版式设计	王艳红	责任校对	杨雪莲	责任印制	朱学忠

出版发行	高等教育出版社	购书热线	010-58581118
社址	北京市西城区德外大街4号	免费咨询	800-810-0598
邮政编码	100011	网址	http://www.hep.edu.cn
总机	010-58581000		http://www.hep.com.cn
		网上订购	http://www.landrace.com
经销	蓝色畅想图书发行有限公司		http://www.landrace.com.cn
印刷	山东省高唐印刷有限责任公司	畅想教育	http://www.widedu.com
开本	787×960 1/16	版次	2007年12月第1版
印张	17.25	印次	2007年12月第1次印刷
字数	310 000	定价	21.80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 22849-00

郑重声明

高等教育出版社依法对本书享有专有出版权。任何未经许可的复制、销售行为均违反《中华人民共和国著作权法》，其为人将承担相应的民事责任和行政责任，构成犯罪的，将被依法追究刑事责任。为了维护市场秩序，保护读者的合法权益，避免读者误用盗版书造成不良后果，我社将配合行政执法部门和司法机关对违法犯罪的单位和个人给予严厉打击。社会各界人士如发现上述侵权行为，希望及时举报，本社将奖励举报有功人员。

反盗版举报电话：(010) 58581897/58581896/58581879

传 真：(010) 82086060

E - mail：dd@hep.com.cn

通信地址：北京市西城区德外大街4号

高等教育出版社打击盗版办公室

邮 编：100011

购书请拨打电话：(010)58581118

总 序 言

“房地产经营管理教材新系”是由华东师范大学东方房地产学院的教授、副教授、博士为主分工合作撰写的系列教材。1998年受教育部高等教育出版社的委托,由上海市房产经济学会和华东师范大学东方房地产学院牵头,曾出版过一套“高等学校房地产经济系列教材”(共八本),弥补了当时房地产经营管理教材方面的空白,该系列教材为国内各高校相关专业和培训机构广泛采用。至今六年多来,中国房地产业已获得了很大的发展,已逐渐成长为一个新的支柱产业,积累了丰富的实践经验,房地产经济理论研究也进一步深入,原有教材已不能适应新形势的需要,一般的修订也满足不了新的要求。为总结实践中的新经验,反映房地产经济理论研究的新发展,体现新的成果,高等教育出版社和东方房地产学院商定,通过增加内容、部分调整和重新撰写方式出版“房地产经营管理教材新系”。本系列教材定位于高端化读者,内容前沿化、深入化,体系结构新颖化,力求具有较高质量。

本系列教材不同于一般教材,它把专著和教材融为一体,既体现专著的要求,在内容上拓宽知识面,具有研究性、创新性和超前性,又体现教材的特点,体系结构具有系统性、逻辑性、规范性,为高层次人才培养提供教学用书。同时,根据国家教育部有关“新形态教材”的要求,除纸质教材内容更新外,又适应新的教学需要,加配“教学辅导光盘”,为教师教学和学生提供更为全面的服务。本系列教材的读者对象为相关专业的本科生或研究生、专业培训班学员、教学科研人员、房地产企业经营人员以及房地产行业管理人员等。

根据房地产经营管理涉及的主要领域和专业设置的主干课程,本系列教材共有八种,内容包括房地产经济学、房地产金融与投资、房地产市场营销、房地产估价、物业管理理论与实务、房地产法、房地产企业经营管理和房地产企业会计等方面。本系列教材编写工作从2004年启动,2005年陆续出版发行。

中国现代房地产业起步晚,发展的时间还比较短,展望未来尚有巨大的发展空间,前景广阔。房地产经济理论必然会随实践的发展,逐步完善和成熟。随之,本系列教材也将在深入研究的基础上,不断开拓创新,以求进一步提高质量。为此敬请读者提出宝贵意见,以便今后进一步修改完善。

华东师范大学东方房地产学院院长、教授、博导

张永岳

2005年8月

前 言

进入 21 世纪以来,随着中国房地产市场的迅猛发展,房地产业成熟度大大提高,房地产市场得到了空前的繁荣和发展。2000—2004 年房地产投资平均以每年 25.9% 的速度增长,2005 年全国房地产开发投资总额为 15 759 亿元,同比增长 19.8%。房地产业高速发展的势头,使得房地产企业的管理变得更为重要。而经过国家的几次宏观调控,房地产业得到了进一步的规范,各房地产企业同样需要进一步走向规范化。

众所周知,房地产业是一个资金密集型产业,它的运营和发展需要大量资金作为保障,因此需要一个规范和严格的会计制度来规范及监督,以确保房地产企业的正常运营和良性发展。本书在传统的会计理论基础上,结合房地产企业本身的特点,将会计理论运用于房地产企业的实际情况中,充实并完善了会计理论的系统性和实践性,使相关读者对房地产企业会计能有进一步的了解、掌握和运用。

根据教育部关于“新形态教材”的要求,本书在体系结构上,以传统的会计理论为背景,分为货币资金、应收与预付款项、存货、投资、固定资产、负债、开发成本与费用、收入、利润及财务会计报表等项目,结合房地产企业自身的特点,讲述了房地产企业会计理论及其实际应用,并配以相关思考题,帮助学生复习学过的内容。2006 年 2 月,财政部颁布了新的《企业会计准则》,并于 2007 年 1 月 1 日开始在上市公司施行,2009 年扩展至全国中型企业。由于房地产企业会计是门专门会计,新准则还未能涉及房地产行业,因此,本书以《企业会计制度》为主要编写依据。为方便教师和学生学习,本书加配了“房地产会计辅教光盘”,提供给授课教师使用,希望受到读者的欢迎。

本书由华东师范大学东方房地产学院的李岚副教授统稿,部分研究生参与编写。其中,本书的第一章由周馨编写,第二、三、五、六、七章由金学惠编写,第四、八、九、十章由李侃编写,第十一章由吴敏洁编写,第十二、十三、十四章由颜莉编写,最后由李岚副教授负责审阅和修改。本书在编写过程中得到了陈伯庚教授的大力帮助,可以说没有陈教授的鞭策就没有这本教材的出版,在此表示衷心的感谢!

II 前言

本书的编写历时一年,可能还存在一定的不足和缺点,希望广大读者在阅读之后,能提出宝贵的建议和意见!

作者

2007年5月22日

教学支持说明

建设立体化精品教材,向高校师生提供系列化教学解决方案和教学资源,是高等教育出版社(集团)“服务教育”的重要方式。为支持相应课程的教学,我们配套出版了本书的教学课件,向采用本书作为教材的教师免费提供。

为保证该课件仅为教师获得,烦请授课教师填写如下开课情况证明,并寄至或传真至以下地址。

我们的联系办法:

邮址:100011 北京德外大街4号 管理分社

电话:(010)58581020 58581414(F)

E-mail:tongning@hep.com.cn

证 明

兹证明 _____ 大学 _____ 系/院第 _____ 学年
开设的 _____ 课程,采用高等教育出版社出版的
_____ (书名和作者)作为本课程教材,授课教师
为 _____, _____ 个班,学生共 _____ 人。

授课教师需要与本书配套的教学课件。

邮编和地址: _____

电话: _____

E-mail: _____

系/院主任: _____ (签字)

(系/院办公室盖章)

20 ____ 年 ____ 月 ____ 日

目 录

第一章 总论	1
第一节 房地产企业会计概述	1
第二节 房地产企业会计的核算前提	6
第三节 房地产企业会计核算的一般原则	7
第四节 房地产企业会计工作的规范体系	11
思考题	13
第二章 货币资金	14
第一节 现金	14
第二节 银行存款	19
第三节 其他货币资金	27
思考题	32
第三章 应收与预付款项	33
第一节 应收账款	33
第二节 应收票据	38
第三节 预付账款与其他应收款	42
思考题	46
第四章 存货	47
第一节 存货概述	47
第二节 存货的计价	48
第三节 库存材料和库存设备的核算	50
第四节 委托加工物资与低值易耗品的核算	57
第五节 开发产品的核算	60
第六节 存货清查的核算	64
思考题	65
第五章 投资	66
第一节 投资概述	66
第二节 短期投资	69
第三节 长期投资	75

第四节 长期投资减值	86
思考题	88
第六章 固定资产	89
第一节 固定资产概述	89
第二节 固定资产的计价	92
第三节 固定资产的核算	93
第四节 固定资产折旧	103
第五节 固定资产修理和清算的核算	108
思考题	113
第七章 无形资产与递延资产	114
第一节 无形资产的核算	114
第二节 递延资产的核算	121
思考题	122
第八章 流动负债	123
第一节 流动负债概述	123
第二节 短期借款	124
第三节 应付及预收款项	125
第四节 应交款项的核算	133
思考题	136
第九章 长期负债	137
第一节 长期负债概述	137
第二节 长期借款	138
第三节 应付债券	141
第四节 长期应付款	146
思考题	148
第十章 所有者权益	149
第一节 实收资本	149
第二节 资本公积	153
第三节 留存收益	159
思考题	163
第十一章 开发成本与费用	164
第一节 开发成本与费用核算的基本要求	164
第二节 土地开发成本	168
第三节 房屋开发成本	171

第四节	配套设施开发成本	176
第五节	代建工程开发成本	179
第六节	开发间接费用	180
第七节	期间费用与其他费用	183
思考题	.....	189
第十二章	收入	190
第一节	收入概述	190
第二节	主营业务收入	199
第三节	其他业务收入	208
思考题	.....	211
第十三章	利润	212
第一节	利润概述	212
第二节	利润分配	217
思考题	.....	220
第十四章	财务会计报表	221
第一节	会计报表概述	221
第二节	资产负债表	224
第三节	利润表和利润分配表	239
第四节	现金流量表	244
思考题	.....	259
参考文献	.....	261

第一章

总论

总论

房地产关系人们的安居条件,是一种基本的生产要素,是人们赖以生存的生活必需品。同时,它还是产业链较长的企业,对经济发展的带动力很强,其发展关系到国计民生。房地产的发展在今天显得尤为重要。2000年以来我国房地产市场快速发展,2000—2004年房地产投资平均以每年25.9%的速度增长,2005年全国房地产开发投资总额为15759亿元,同比增长19.8%。房地产业高速发展的势头,使得房地产企业的管理变得更为重要。会计作为一种管理活动,是房地产企业在其管理过程中不可缺少的组成部分。

房地产关系人们的安居条件,是一种基本的生产要素,是人们赖以生存的生活必需品。同时,它还是产业链较长的企业,对经济发展的带动力很强,其发展关系到国计民生。房地产的发展在今天显得尤为重要。2000年以来我国房地产市场快速发展,2000—2004年房地产投资平均以每年25.9%的速度增长,2005年全国房地产开发投资总额为15759亿元,同比增长19.8%。房地产业高速发展的势头,使得房地产企业的管理变得更为重要。会计作为一种管理活动,是房地产企业在其管理过程中不可缺少的组成部分。

第一节 房地产企业会计概述

一、房地产与房地产企业

(一) 房地产

房地产是指房产和地产的结合体及其衍生的权利关系的总和。从物质实体的角度来看,房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。其中:土地是指地球陆地表面及其上下一定范围内的空间,作为房地产中的土地主要是指建筑地块;建筑物是指由工人建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物;其他地上定着物(即附着物)是指与土地、建筑物不能分离的完整性的物体,如树木、花草、水暖设备等。房地产由于其位置固定、不可移动,因而往往又被称为“不动产”。

(二) 房地产企业

房地产企业是指从事房地产开发、经营、管理和服务活动,并以营利为目的,进行自主经营、独立核算的经济组织。广义的房地产企业包括房地产开发企业、房地产中介服务(经纪、咨询、评估)企业、物业管理公司等,而狭义的房地产企业仅指房地产开发企业。

二、房地产企业经营范围及特点

(一) 经营范围

根据 1998 年国务院颁布的《城市房地产开发经营管理条例》的规定:房地产开发经营,是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设,房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

房地产企业经营的核心职能是决策和运筹。因此,其活动的主要范围应是社会和市场。房地产企业活动的内容应包括市场调查、预测、决策、规划、市场开拓、销售对策、技术开发、产品更新、公共关系等方面。具体来讲,房地产经营活动包含:开发方案的优选,如购买地皮的方案、项目开发方案、筹资方案、销售方案等;企业资金运作,如财务策划、资金核算等;市场营销,如市场预测、房屋销售、租赁与自营方案等。

(二) 经营特点

房地产企业的特点决定了房地产企业的经营活动与其他行业的企业相比较,具有以下特点:

1. 经营活动的服务性

房地产企业的经营活动具有明显的服务性,它一般并不直接进行建造房屋等生产经营活动,而是主要从事策划、组织、经营等资源整合工作,属于经营性服务。至于勘察、规划、施工以及其他产品的生产,则是由建筑设计公司、建筑公司等完成的。

2. 高度综合性

房地产经营活动横跨生产、流通和消费各个领域,并以流通领域和服务领域为主。它服务于生产和消费,但又参与房地产开发建设的某些活动,兼有部分生产职能。

3. 租售并行性

房地产企业的主要商品是房地产,其主要的经营方式是出租或者出售,即租售并行。出售房地产是一次性买卖,其特点在于所有权和使用权同时转移,交换过程与销售过程分离。

4. 高投资和高风险性

房地产企业一次性投资多,经营周期长,风险大。与其他行业的投资相比,房地产企业的项目开发投资十分巨大,少则几百万,多则上千万、上亿元,因而项目的投资非常巨大。另外,开发一个项目,其周期需要几年甚至更长的时间,若自营租赁则可达百年以上,因此经营周期较长。由于这两个特点,与其他企业投资相比较,房地产企业的投资风险也较大。

5. 显著的区域性

由于房地产的固定性、不可移动性等特点,决定了房地产市场的区域性特别明显,只能在一个区域内求得供求平衡,经营范围受到地域限制。

6. 受政策法律的制约性强
土地的批租完全是由政府垄断经营的,发展商不能按照自己的主观意愿自主经营;项目开发与地皮的用途均应按城市规划及产业政策的具体要求实施;规划方案、建设方案以及容积率等内容均受到相关制约,发展商不能随意变化和更改;综合开发与配套建设的法规,使得发展商要承担一定的城市建设的任务和费用;房地产交易的法律契约关系复杂,产权纠纷复杂,需要水平较高的法律专家处理各种问题。以上原因使得房地产企业的经营与管理容易受到国家及地区的政策法律的制约。

三、房地产会计的对象及要求

房地产会计是应用于房地产企业的一种专业会计,它是以货币为主要的计量单位,运用会计学的基本原理和方法,对房地产业的经济活动进行连续、系统、综合、全面的反映和监督的一种管理活动。

房地产会计是房地产企业经济管理活动的重要组成部分,在反映和监督房地产企业的经营活动中承担着艰巨的任务。它有助于各个方面了解企业的财务状况、经营成果和现金流量,并根据这些情况做出相应的决策,进行宏观的经济管理,不断提高企业的经济效益;为经营者提供会计信息,辅助房地产企业经营者进行企业管理,制定相关政策,实施相应措施;实施会计监督,积极促使企业贯彻国家的相关法规和制度,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和完整;预测企业的经营前景,为房地产企业的决策层出谋划策。

(一) 房地产会计的对象

房地产会计的对象,是指房地产会计反映和监督的内容。在市场经济条件下,即为反映和监督房地产企业中能够用货币表现的设计、开发、经营、咨询等经济活动。

房地产企业的经济活动,从其动态特征来看,分为资金进入企业、资金在企业内部的运动、资金退出企业等资金的流动过程。

1. 资金进入企业

房地产行业有一定的准入规则,其中首先要求企业有一定的资本金。资本金是企业向工商行政管理部门登记的注册资金,是法定的最低资本金,是国家规定的开办企业所必须筹集的最低资金额度。资本金按照投资主体分为国家资本金、法人资本金、个人资本金以及外商资本金等。资金进入房地产企业主要有两种形式:一是债权人投入资金;二是投资人投入资金。当房地产企业具备一定的条件之后,就可以进行相关的房地产经营活动了。

2. 资金在企业内部的运动

如果从资金形态的变化看,资金在企业内部的运动是资金的循环与周转过程,而如果从资金价值量的变化看,它又是资金的耗费和收回过程。资金投入企业后,伴随着企业生产经营过程的进行,开始其持续不断的运动过程。一般从货币资金开始,依次经历储备资金、生产资金、产品资金,最后又回到货币形态,这称为资金循环。资金循环周而复始地进行,称为资金周转。资金耗费又称为企业成本,资金回收称为现金流入。房地产行业是一个资金密集性极强的行业,房产产品具有很强的金融产品属性。房地产企业作为产品的投资者和开发者,其内部财务结构、资金流动实质上更接近金融机构的运作模式,可以说是一个准金融行业。房地产企业经营活动过程中的资金随着生产经营活动的进行而不断地运动。房地产生产和再生产过程,依次经过三个连续阶段:供应阶段、实际开发阶段、工程结算和销售阶段。房地产企业的资金相应地表现为货币资金、营运资金和产品资金(或称之为资产类型的资金)。这三种形态,顺次转化。在供应阶段,企业用货币资金购买土地或其使用权,以及各种必需物资,这时货币资金转化为营运资金。在实际开发阶段,企业运用资金完成整个开发过程。经过一定时间工程完工后,进入工程结算和销售阶段,资金转化为产品资金。这时企业一方面可以通过出售收回价款,又回到增值了的货币资金,完成资金的循环流动;另一方面企业可能通过出租逐渐地收回价款,在一段时间以后渐次地完成资金的循环流动。

3. 资金退出企业

完成在企业内部的运动之后,一部分资金就会退出企业。退出的主要方式有上交税金、分配现金利润、减少注册资本、偿还借款等。

(二) 会计要素

为了便于进行会计核算和编制会计报表,分门别类地为企业外部的信息使用者和企业内部的管理者提供有用的经济信息,我们应当对会计所要反映和监督的内容进行分类。会计要素也称为会计对象要素,是会计所要反映和监督的具体内容,是会计对象的具体化。它是对会计内容的基本分类,即将会计内容分解成若干个要素,具体包括资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润。资产、负债及所有者权益构成资产负债表的基本构架,收入、费用及利润构成利润表的基本构架。因此,这六大要素又成为会计报表要素。

1. 资产

企业从事生产经营活动必须具备一定的物质资源,或者说物质条件。在市场经济条件下,这些必要的物质条件表现为货币资金、厂房场地、机器设备、原材料等。这些货币资金、厂房场地、机器设备、原材料等,称为资产,它们是企业从事经营活动的物质基础。除了上述货币资金、厂房场地、机器设备、原材料等外,

资产还包括不具有物质形态,但是有助于生产经营活动进行的专利权、商标等无形资产。此外,资产还包括对其他单位的投资。

按照有无实体形态对资产进行分类,可以分为有形资产和无形资产。如存货、固定资产等属于有形资产,因为它们具有物质实体;货币资金、应收款项、短期投资、长期股权投资、长期债权投资、专利权、商标权等属于无形资产,因为它们没有物质实体,而是表现为某种法定权利或技术。

2. 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。按照流动性可以将负债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、应付工资、应付福利费、应付股利、应交税金、其他暂收应付款项、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债务,主要包括长期借款、应付债券、应付引进设备款、融资租入固定资产应付款等。

3. 所有者权益

所有者权益,是指所有者在企业资产中享有的经济利益,其金额为资产减去负债后的余额。所有者权益在性质上体现为所有者对企业资产的剩余权益,在数量上也体现为资产减去负债后的余额。用公式表示即:

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

所有者权益包括实收资本(或者股本)、资本公积、盈余公积和未分配利润。其中盈余公积和未分配利润又合称为留存收益。

4. 收入

收入,是指企业在销售商品、提供劳务及他人使用本企业资产等日常经营活动中所形成的经济利益的总流入。按照性质,收入可以分为商品销售收入、劳务收入和提供他人使用本企业的资产而取得的收入;按照企业经营业务的主次,收入可以分为主营业务收入和其他业务收入。对于房地产企业来讲,房地产开发企业在有偿转让商品性建设场地、商品房、结算代建工程款等日常活动中所形成的经济利益的流入等都是房地产企业的收入。

5. 费用

费用,是指企业销售商品、提供劳务等日常活动所发生的经济利益的流出。按照与收入的关系,费用可以分为营业成本和期间费用。其中营业成本是指所销售商品或提供劳务的成本。营业成本按照其所销售的商品或提供劳务在企业日常活动中所处的地位,可以分为主营业务成本和其他业务成本。期间费用包括管理费用、营业费用和财务费用。管理费用是企业为组织和管理企业生产经营所发生的费用;营业费用是企业销售商品的过程中发生的费用;财务费用是

企业为筹集生产经营所需资金等而发生的费用。房地产企业的开发和经营费用包括购买土地的费用、购买土地发生的税费、征地拆迁费、前期工程费、建设规费、建筑安装费、配套设施费、财务费用、销售费用、管理费用、税金、不可预见费等。

6. 利润

利润,是指企业在一定会计期间的经营成果,包括营业利润、利润总额和净利润。营业利润是企业在销售商品、提供劳务等日常活动中所产生的利润,为主营业务收入减去主营业务成本和主营业务税金及附加,加上其他业务利润,减去营业费用、管理费用和财务费用后的金额。利润总额是指营业利润加上投资收益、补贴收入、营业外收入,减去营业外支出后的金额。净利润是利润总额减去所得税后的金额。企业的利润,就其构成来看,既有通过生产经营活动而获得的,也有通过投资活动而获得的,还包括那些与生产经营活动无直接关系的事项所引起的盈亏。

收入、费用和利润的关系,表现为收入减去费用等于利润(收益),即下面的会计等式:

$$\text{利润} = \text{收入} - \text{费用}$$

该公式还包含了下列会计等式:

$$\text{营业收入} - \text{费用} = \text{利润总额}$$

$$\text{利润总额} - \text{所得税} = \text{净利润}$$

$$\text{净利润} - \text{盈余公积} - \text{分配股利} = \text{未分配利润}$$

第二节 房地产企业会计核算前提

会计核算的基本前提是组织会计核算应具备的前提条件,亦称会计假设,是对会计核算所处的时间、空间环境所作的合理设定。房地产企业会计核算的前提包括:会计主体、持续经营、会计分期、货币计量。

一、会计主体

会计主体,又称会计实体或会计个体,是指会计工作为其服务的特定单位。会计工作的目的是反映一个单位的财务状况、经营成果和现金流量,为包括投资者在内的各个方面做出决策服务。会计所要反映的总是特定的对象,只有明确规定会计核算的对象,将会计所要反映的对象与包括所有者在内的其他经济实体区分开来,才能保证会计核算工作的正常开展,实现会计的目标。

会计主体不同于法律主体。一般说来,法律主体往往是一个会计主体,但是会计主体不一定是法律主体。