

建筑业与房地产企业
工商管理培训教材

建筑业与房地产 企业财务报告分析

建筑业与房地产企业工商管理培训教材编审委员会



中国 建筑 工业 出版 社



57.2

建筑业与房地产企业工商管理培训教材

建筑业与房地产企业 财务报告分析

建筑业与房地产企业工商管理
培训教材编审委员会

中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑业房地产企业财务报告分析/建筑业与房地产企业
工商管理培训教材编审委员会编. --北京: 中国建筑工业
出版社, 1998

建筑业与房地产企业工商管理培训教材

ISBN 7-112-03603-8

I. 建… I. 建… II. ①建筑业-工业企业管理-会计分
析-技术培训-教材 ②房地产业-企业管理-会计分析-技术
培训-教材 IV. F407.967.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 17423 号

本书为“建筑业与房地产企业工商管理培训教材”之一。其主要内容:
第一篇为企业财务报告分析基础知识; 第二篇以建筑企业为背景, 介绍了
反映经营成果与成本费用的会计报表和反映财务状况与现金流量的会计报
表, 重点分析了财务报告的比率分析, 财务报告的 trend 分析和成本费用专
题分析等分析技术; 第三篇以房地产企业为背景, 按照第二篇的结构, 介
绍了房地产企业的会计报表和重点分析了各种财务报告分析技术; 第四篇
在前三篇的基础上对建筑企业和房地产企业的综合分析进行了探讨; 最后
对当前财务报告分析的新兴领域 (上市公司财务报告分析、表外信息揭示
与分析等) 进行探索。

本书是建筑业与房地产企业工商管理干部培训教材, 亦可供相关专业
师生及实际工作者学习参考。

建筑业与房地产企业工商管理培训教材

建筑业与房地产企业财务报告分析

建筑业与房地产企业工商管理

培训教材编审委员会

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京彩桥印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 13 字数: 315 千字

1998 年 7 月第一版 1998 年 10 月第二次印刷

印数: 3001—8000 册 定价: 18.00 元

ISBN 7-112-03603-8

F·273 (8862)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

建筑业与房地产企业工商管理 培训教材编审委员会

- 顾问：郑一军（建设部副部长）
姚兵（建设部总工程师，建筑业司、建设监理司司长）
- 主任委员：李竹成（建设部人事教育劳动司副司长）
- 副主任委员：何俊新（建设部建筑业司、建设监理司副司长）
沈建忠（建设部房地产业司副司长）
- 委员：（按姓氏笔画为序）
丁士昭（同济大学教授、博士生导师）
丁烈云（武汉城建学院教授）
毛鹤琴（重庆建筑大学教授）
田金信（哈尔滨建筑大学教授）
丛培经（北京建筑工程学院教授）
吕健（北京建工集团五建公司副经理）
曲修山（天津大学教授）
刘长滨（北京建筑工程学院教授、博士生导师）
刘尔烈（天津大学教授）
刘洪玉（清华大学教授）
向建国（中国建筑工业出版社副编审）
张维（天津大学教授）
张兴野（建设部人事教育劳动司培训处副处长）
张学勤（建设部房地产业司综合处副处长）
何伯洲（哈尔滨建筑大学教授）
何伯森（天津大学教授）
李宝凤（北京城建四公司总工程师）
李燕鹏（建设部建筑业司工程建设处副处长）
吴德夫（重庆建筑大学教授）
陈德强（重庆建筑大学副教授）
林知炎（同济大学教授）
班增山（北京城市开发建设总公司高级会计师）
蔡建民（中房集团公司经营部副经理）
潘蜀健（华南建设学院教授）

出版说明

党的十四届四中全会《决定》要求,“全面提高现有企业领导干部素质”和“抓紧培养和选拔优秀年轻干部,努力造就大批跨世纪担当领导重任的领导人才”是实现今后15年宏伟战略目标和两个根本性转变的重要基础。为此,国家经贸委和中央组织部根据中央《1996~2000年全国干部教育培训规划》提出的要求,制订了《“九五”期间全国企业管理人员培训纲要》。《培训纲要》明确规定,“九五”期间对企业管理人员要普遍进行一次工商管理培训,这是企业转机建制,适应“两个转变”的迫切需要,也是企业领导人员驾驭企业走向市场的基础性培训。

为了搞好建筑业与房地产企业管理人员工商管理培训,建设部于1997年10月31日下发了《关于开展建筑业与房地产企业管理人员工商管理培训的实施意见》(建教[1997]293号),对建筑业与房地产工商管理培训工作做出了具体部署。同时,我司会同建筑业司、建设监理司、房地产业司邀请部分高等院校管理系的教授和企业经理召开了两次研讨会,并成立了“建筑业与房地产企业工商管理培训教材编审委员会”,仔细研究了国家经贸委培训司统一组织编写的《工商管理培训课程教学大纲》,分析了建筑业与房地产企业与一般工业企业和商业企业在生产过程、生产方式、生产手段及产品的营销形式等诸方面的差别。根据国家经贸委提出的“各地区、各行业根据自己的实际情况和需要,可增设和调整若干课程和专题讲座”的要求,结合行业特点,对国家经贸委发布的《工商管理培训课程教学大纲》(包括1个专题讲座,12门课程)做了适当调整,其中6门课程的大纲完全是重新制定,并新编了相应的教材。它们是《工程项目管理》、《建筑业与房地产企业财务报告分析》、《建筑与房地产公司理财》、《建筑市场与房地产营销》、《建设法律概论》、《国际工程管理》,分别替换经贸委组织编写的以下6本教材:《现代生产管理》、《财务报告分析》、《公司理财》、《市场营销》、《经济法律概论》、《国际贸易与国际金融》。其余6门课程的教材仍须选用国家经贸委的统编教材。

以上6本教材经“建筑业与房地产企业工商管理培训教材编审委员会”审定,现交中国建筑工业出版社出版、发行。

由于工商管理培训是一项新的培训任务,各院校教师还不太熟悉,加之时间仓促,目前拿出的教材,肯定有不尽完善之处。为此,我们建议:一是对本套教材作为试用,通过一段时间的使用和教学实践,再进行修订,使之更加完善,更加符合实际。二是在试用过程中,各培训院校一定要根据教学大纲的要求紧密结合本地区、本行业和培训对象的需要,联系实际,因材施教,精心安排好各门课程的教学内容,努力探索,不断提高培训质量。

在教材的编写过程中,我们得到了部里有关领导和很多专家教授的指导和帮助,得到了有关业务司局和高等院校、企业的大力支持和帮助,在此,我们一并表示感谢。

建设部人事教育劳动司

1998年6月18日

前 言

现代企业制度的基本特征是产权明晰、职责明确、政企分开、管理科学。现代企业制度下的建筑与房地产企业领导必须能够从财务报告中取得有用的经济信息，并通过财务报告的分析与评价，为企业的科学经营与管理决策提供依据，这是现代企业制度下管理科学化的客观要求与必然趋势。

本教材的目的就是使建筑与房地产企业的领导熟悉财务报告的基本内容与特征，掌握财务报告分析的基本理论与方法，懂得怎样利用财务报告所提供的经济信息，合理地判断、给当地评价企业的经营成果与财务状况，并且在此基础上，充分认识企业财务管理与会计核算对于加强建筑与房地产经营管理、提高经济效益的重要意义。因而在教材内容上考虑了以下因素：1、教学对象为建筑与房地产企业的领导，课程内容应强调建筑与房地产行业的特殊性与实用性。2、本课程面授课短，时间紧，课程内容应该精炼，材料必须精选。3、市场经济的发展，跨世纪干部的培养对企业领导的知识结构提出了新的要求，本课程内容应当适当超前，以满足我国跨世纪领导干部素质培养的需要。

本教材共分四篇和附录，第一篇重点介绍财务报告基础知识，为财务报告分析提供背景知识。第二篇重点介绍建筑施工企业的财务报告分析。第三篇重点介绍房地产开发企业财务报告分析。第四篇对房地产与建筑企业财务报告综合分析进行探析。附录对财务报告分析的新兴领域（如合并报表与分析，上市公司财务报告分析，表外信息揭示与分析等）进行了探讨，并介绍了主要会计报表的格式。

统观全篇，本教材突出以下特点：（1）突出建筑与房产行业特点，通过思考及练习题、案例分析和课堂讨论增强本课程的实用性。（2）突出财务报告分析基本技术，培养学员财务分析与理财管理能力。（3）突出新颖的内容，比如合并报表、现金流量表、表外信息揭示等难深财务内容，培养学员超前的知识结构。

本教材由重庆建筑大学管理工程学院陈德强副教授主编。北京城建开发建设总公司班增山高级会计师主审。各章的执笔人依次如下：第一章，陈德强、苏怡；第二、三、四、五、六章，刘绍敏；第七、八、九、十、十一章，郑晓云；第十二章，陈德强；附录1，陈德强、苏怡；附录2、3，陈德强；最后由陈德强总纂定稿。

本书是建筑业与房地产企业工商管理培训教材。由于作者水平及时间所限，书中难免有不足之处，恳请广大读者指正。

目 录

第一篇 企业财务报告分析基础

第一章 企业财务报告分析概述	1
第一节 企业财务报告分析目的.....	1
第二节 企业财务报告的涵义及内容.....	2
第三节 企业财务报告分析的基础知识.....	5
第四节 企业财务报告分析概述	12
案例分析	14

第二篇 建筑企业财务报告分析

第二章 建筑企业反映经营成果与成本费用的会计报表	18
第一节 损益表	18
第二节 成本费用会计报表	22
案例分析	26
第三章 建筑企业反映财务状况与现金流量的会计报表	27
第一节 资产负债表	27
第二节 现金流量表	37
案例分析	42
第四章 建筑企业财务报告比率分析	46
第一节 比率分析概述	46
第二节 盈利能力分析	46
第三节 偿债能力分析	50
第四节 营运能力分析	54
案例分析	56
第五章 建筑企业财务报告趋势分析	64
第一节 趋势分析概述	64
第二节 结构百分比比较分析	70
第三节 水平比较分析	75
案例分析	79
第六章 建筑企业成本费用专题分析	81
第一节 建筑企业成本费用分析的意义与作用	81
第二节 建筑产品成本分析	82
第三节 建筑企业一般费用分析	90
案例分析	91

第三篇 房地产企业财务报告分析

第七章 房地产企业反映经营成果与成本费用的会计报表	93
第一节 损益表	93
第二节 成本费用会计报表	96
案例分析	99
第八章 房地产企业反映财务状况与现金流量的会计报表	103
第一节 资产负债表	103
第二节 现金流量表	106
案例分析	109
第九章 房地产企业财务报告比率分析	112
第一节 比率分析的特点	112
第二节 盈利能力分析	113
第三节 偿债能力分析	116
第四节 营运能力分析	121
案例分析	124
第十章 房地产企业财务报告趋势分析	128
第一节 结构百分比比较分析	128
第二节 水平比较分析	132
案例分析	138
第十一章 房地产企业成本费用专题分析	139
第一节 房地产企业成本费用分析的特点	139
第二节 开发产品成本分析	140
第三节 房地产企业一般费用分析	142
案例分析	146

第四篇 企业财务报告综合分析

第十二章 财务报告综合分析	148
第一节 标准财务比率与综合系数分析	148
第二节 财务比率综合分析的模型——杜邦模型	150
第三节 企业集团财务报告分析	152
案例分析	155
附录 1 公开发行股票企业的财务报告分析	162
第一节 信息披露制度	162
第二节 信息披露制度的内容	164
第三节 公开发行股票企业有关比率分析	171
案例分析	174
附录 2 表外信息揭示及其分析	177
案例分析	184
附录 3 建筑与房地产企业主要会计报表（格式）	187

第一篇 企业财务报告分析基础

随着我国企业产权明晰，责权明确，政企分开，管理科学的现代企业制度的建立，企业经营者，国家财政，税收，审计等有关经济管理和监督部门，企业的投资者和债权人等更加迫切地需要掌握财务报告分析的理论和技术，以便充分有效地利用企业提供的财务信息，正确评价企业经营业绩，预测企业发展前景，从而实现加强经济管理或作出相关决策的目标。财务报告分析基础就是为财务报告使用者提供有关财务报告分析理论和方法的背景知识。

第一章 企业财务报告分析概述

第一节 企业财务报告分析目的

企业财务报告分析是指将企业某一会计年度终了时所编制的财务报告及其它相关资料作适当排列，通过一定的方法和手段，剖析其内涵，披露各项资料之间的相互关系，并进一步分析和解释各项关系，从而评价企业的财务状况、经营成果、偿债能力、获利能力等。

财务报告是在会计日常核算资料的基础上以表格形式为主综合反映企业财务状况和经营成果的文件。由于会计日常核算是在公认会计原则或企业会计准则的规范下进行的，因此财务报告难免带有某种局限性，也就是说，财务报告仅仅在公认会计原则或企业会计准则的规定框架内提供信息。此外，企业的财务状况和经营成果是在诸多宏观和微观因素，主观和客观因素的综合作用下形成的。因此，我们有必要对财务报告进行进一步的分析、评价，使它们成为对投资者经营决策更有用的信息。

具体来讲，财务报告分析的目的主要是通过再深入地揭露情况，反映问题，提供新信息，用来弥补、克服财务报告的以下局限性：

1. 财务报告只反映单个企业的财务状况与经营成果。企业是国民经济的细胞，其经营状况是由一系列因素交互作用的结果，其中既包括企业本身的因素，也包括国民经济和行业发展的有关因素。只有通过财务报告的分析和，借助其它相关资料，才能从国民经济发展的高度，联系整个市场经济运行状况，把企业放在一个部门、一个行业中予以评估，对其财务状况和经营成果作出客观公正的评价。

2. 财务报告提供的信息以用货币单位定量表述为主。因此财务报告无法充分反映那些对企业财务状况和经营成果产生了影响但却无法以货币单位定量表述的因素，例如企业管理人员的经营管理能力，企业职工的创新能力，企业发展战略，市场营销战略及企业信誉等等。而财务报告分析可以在一定程度上摆脱货币单位定量表述的限制，联系多种因素，综合分析。

3. 财务报告的各个部分关系比较松散,信息量较小。由于企业的经营成果和财务状况是由公司经营活动、投资活动和筹资活动等共同作用的结果,企业各项经济活动之间必然存在着一定联系。作为反映这些经济活动的财务报告各部分之间也必然存在着密切地联系。财务报告分析的其中一个目的就在于根据经济活动的联系性,探索、挖掘各种报表之间、报表项目之间的内在联系,以便为投资者提供更新、更深层次的信息。例如,通过对利润与资产总额的对比分析,可以从广义的投入产出角度反映企业的创利能力,而不是仅从收入和费用的对比来考察经济活动。

4. 财务报告只某一时期或地点的情况。通常企业的经营活动是持续的、长期的,而财务报告的编制依据了会计期间的假设基础,故人为地间断地反映企业经济活动。而事实上某一时期或地点的财务报告是以前若干期间累计作用影响的结果,因此只有通过纵向的财务报告分析,才能揭示各期变化情况及规律性。

5. 财务报告的核心财务报表采用的通用报表。财务报表的通用性越高,它对具体使用者的直接有用性可能越低。在实际工作中,由于所处的经济地位和社会背景不同,报表的各个使用者所进行的决策种类和所采用的决策模式不会相同,基于不同决策模式需要的信息很可能有明显的差异,通用的财务报很难同时满足各个使用者的要求。财务报告分析则完全摆脱了通用目标的约束和限制,而可以根据使用者的具体信息要求出发,分别提供多样化的分析报告。

综上所述,财务报告分析作为会计管理的一个重要环节,其目的可以归纳为三点:一是评价过去经营管理的业绩;二是衡量目前的财务状况;三是预测企业未来发展趋势。也就是说,财务报告分析使企业经济活动的过去、现在和未来在时间序列上表现得更为完整。

第二节 企业财务报告的涵义及内容

一、企业财务报告的涵义

根据我国1992年11月30日颁布的《企业会计准则》,财务报告是反映企业财务状况和经营成果的书面文件,包括基本会计报表、附表、报表注释与财务情况说明书。换句话说,财务报告是由财务报表和其他财务报告组成。财务报表根据公认准则或制度,以表格形式,概括反映企业财务状况和经营成果;其他财务报告的编制基础与方式可以不受准则和制度约束,而以灵活多样的形式提供各种相关信息,包括定性信息和非会计信息。

二、财务报表

财务报表是由基本财务报表和作为财务报表组成部分的附注,其它明细表和说明材料组成。基本财务报表通常包括资产负债表、损益表、财务状况变动表或现金流量表。

1. 基本财务报表

(1) 资产负债表

该表反映企业在某一特定日期所拥有的经济资源、分布状况以及对这些资源的要求权,即提供该时日的资产、负债和业主权益这三个基本要素的总额及其构成的有关信息,也就是反映企业在一定时日的财务状况的有关信息,所以也称财务状况表(格式见表3-1,表8-1)。

(2) 损益表

该表反映在一定会计期间内的财务经营成果，即揭示在筹资、投资和经营活动中引起的资产、负债和业主权益的变动及其结果（格式见表 2-1，表 7-1）。

（3）财务状况变动表

该表主要用于揭示企业在一定会计期间内财务状况变动的原因，包括企业在经营中资金来源和资金运用以及所有的筹资、投资和经营活动。该表有多种编制方式，可以以现金为基础，也可以以营运资本为基础，还可以以全部资本为基础。通常财务状况变动表以营运资本为基础，而以现金为基础编制的称为现金流量表。目前我国会计准则要求企业从编制财务状况变动表转变为编制现金流量表，这表明信息使用者要求从更直接的利益关系中来了解企业的财务状况，已构成了信息使用者（尤其是投资者和管理当局）决策的直接依据，这也是市场经济深入发展的客观要求与必然趋势（格式见表 3-11、表 3-12、表 8-2、表 8-3）。

2. 财务报表附注

财务报表附注是以括号或脚注等形式对基本财务报表的信息进一步地说明、补充或解释，以便帮助使用者理解和使用信息。美国财务会计准则委员会在第 5 号概念公告中明确认为：“揭示财务报表的附注或表上括号插入的信息，诸如重要的会计政策或资产（负债）的其他计量结果，是对财务报表上确认信息的进一步阐述和解释。它们是了解财务报表的组成部分。”

在会计实务中，财务报表附注可采用旁注、附表和底注等形式。

（1）旁注

旁注是指在财务报表的有关项目旁直接用括号加以说明。旁注是最简单的报表注释方法，只适用于个别仅需简单补充的信息项目。

（2）附表

附表是为了保持财务报表的简明易懂而对基本报表的某些信息另行编制一些反映其构成项目及年度内的增减来源与数额的报表。必须注意附表与补充报表并不一致。附表所反映的是财务报告中某一项目的明细信息，而补充报表则往往反映一些附加的信息或按不同基础编制的信息。最常见的补充报表是揭示物价变动对企业财务状况和经营成果影响的附表。而企业常见的附表则主要有利润分配表，主营业务收支表。

（3）底注

底注是指财务报表后面用一定文字和数字所作的补充说明。底注的主要作用是揭示那些不便列入报表正文的有关信息。但是，底注作为财务报表的组成部分，仅是对报表正文的补充，它不能用以取代或更正报表正文中的正常分类、计价和描述。

底注提供的信息灵活而广泛，归纳起来有：

①会计政策。会计政策是公司管理人员在公认会计原则或企业会计准则允许的范围内，编制财务报表时所可选择采用的原则、基础、惯例、规则、方法和程序的总称。企业采用不同的会计政策其结果是使会计信息产生横向不可比性，投资者只有了解和把握了企业采用的会计政策及其对会计信息的影响，才能正确理解报表信息。

②会计政策变动。虽然一致性原则要求企业在前后各期所采用的会计方法、程序应尽量一致，但由于种种原因，企业编制财务报告所采用的会计政策仍可能发生变化。会计政策的变更包括会计方法、程序的变化和会计估计的变化。

③财务报表中某些重要项目特征的详细说明。这些重要项目包括股利支付的限制（如对股利政策的说明和对留有收益分拨的原因及用途的说明），权益持有人的权利（如可参予或可转换证券持有人的权利、期限、条件、价格）等等。

④财务报表中有关重要项目的明细资料及必要说明。例如应收帐款，其他应收款、对外投资、存货、固定资产及累计折旧、在建工程等等。

⑤或有项目。有些项目，由于它们对企业财务状况和经营成果的影响取决于未来事项的发展，而其现值又极不确定，故不能列入报表。但倘若忽视了这些项目可能给报表使用者的决策带来重大影响。因此有必要在底注中详细说明。这些项目主要包括未决诉讼案件，长期期货合同，融资信用担保等。

⑥期后事项。期后事项是指会计结帐日后，到报出财务报告日之间发生的交易事项。在我国会计实务中，期后事项是作为财务状况说明书的一部分予以说明的。

3. 其他财务报告

除财务报表之外，财务报告还包括其他一些手段。一般地说，在财务报表之外，企业通常还应披露的信息类型包括：

- （1）有助于理解财务报表的重要信息；
- （2）那些本应当在报表中得到反映但由于成本效益原因而披露在其他财务报告中的相对次要的信息；
- （3）采用与财务报表不同基础编制的信息；
- （4）用于补充报表信息的统计数据；
- （5）管理当局的分析、评价与对未来的预测。

其他财务报告作为财务报表的辅助报告，可能提供的信息既包括货币性和定量信息，又包括非货币性和定性信息；既包括历史性信息，又包括前瞻性预测信息。其他财务报告的内容取决于特定目的，格式也灵活。依据国际惯例，其内容主要包括：

（1）管理当局的分析与讨论

管理当局的分析与讨论主要采用叙述性的报告形式。管理当局在讨论与分析中表达的观点对财务报告使用者评估信息很有帮助，同时这些定性描述也是对财务报告有益的补充和完善。

（2）预测报告

预测报告是管理当局在对未来经济条件和行为方案作出一定假设的前提下，对企业未来财务状况和经营成果所作的预测。预测报告有利于财务报告使用者评价企业未来财务状况和经营成果及各种不确定性，从而作出合理的经济决策。

（3）比较报表

比较报表是指把不同年度的财务报表数据或其他相关数据列示在一起，以便从中发现各个项目的变化趋势及规律。

（4）财务比率表

财务比率是通过财务报告及其相关数据的对比关系来揭示企业财务状况与经营成果的一种方法。通过数据或其比率的对比分析便于揭示数据之间的内在联系，从而提供更深层次的信息。

（5）物价变动影响报告

现行财务报告以币值稳定为前提，而在现实情况下，物价变动在所难免。尤其当物价变动超过一定限度时，在假定币值稳定前提下编制出的报告必然与实际情况相去甚远。因此有必要在其他财务报告里提供有关物价变动影响的信息。

(6) 分部信息报告

由于大部分集团公司都是跨地区、跨行业综合经营的，财务报表仅提供了综合性信息。而为了进一步具体了解各公司经营情况，集团公司应当按产品、行业或地区及所有制等标准分别提供其有关信息。

(7) 职工报告

社会经济的发展，人力资源有着举足轻重的作用。因此有关企业人力资源状况的信息也成为财务报告使用者关注的问题，从而在一定程度上影响着投资者的决策。随着市场经济的完善，企业控股的被投资企业的职工都构成了企业的资源，这改变了过去传统的职工概念，更有必要揭示因各种资产营运行为（直接投资或重组等）而带来的职工资源变化的信息。

(8) 社会责任报告

现代社会经济的发展要求会计摆脱传统的狭隘观点，即不仅从经济效益一个角度来考察企业的成败。于是，从会计角度提供的有关社会效益（如环境效益）等方面的信息也越来越重要，在一定程度上影响着投资者的决策。正处在发展中国家行列中的中国，其企业能否真正承担起应负的社会责任，对整个国家及至世界都有重要作用。

第三节 企业财务报告分析的基础知识

一、会计等式与会计要素

会计等式又称为会计平衡公式或会计方程式。它是一切会计方法的出发点和基础。也是进行企业财务报告分析，评价企业财务状况和经营成果的依据和指南。

会计信息系统所要提供的财务信息，是关于一个企业的资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等方面的信息。这六个方面是资金运动中的不同方面和组成部分，会计上给它一个概念——会计要素。会计要素是资金运动的具体化，会计的对象就是资金的运动。资金的运动十分复杂，交易和事项千差万别。会计对象应具体化为多少类别不是任意决定的，它要考虑到诸多因素。首先，会计要素只能是会计对象的基本分类而不是详细分类，其所以要这样分类是为了体现这些类别在质与量上有着严格的规定性，从而在确认和计量标准上对它们有不同要求。其次，这种分类要体现财务会计的目标，保证提供对使用者有用的信息。经过科学分类之后得到的会计要素应当是不能随意再分或合并的要素。过于细分，将变成帐户或帐户体系或报表项目和指标，那就不是会计要素了；任意合并，则将导致不同性质要素间的混淆，以至于会计确认发生错误。

会计界经过长期实践总结出了由六个会计要素表述的会计等式：

$$\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益} \dots\dots\dots ①$$

$$\text{投入} - \text{费用} = \text{利润} \dots\dots\dots ②$$

这两个等式分别组成了企业各利益集团最关心的两类信息：企业特定时日的财务状况和企业一定期间的经营成果。具体就表现为企业的资产负债表、现金流量表和损益表。

（一）资产、负债、所有者权益的数量关系

资金运动的相对静止状况，是指某一持定时点资金运动似乎处于相对静止情况下，即资金运动的静态表现。当资金处于相对静止状态时，一方面，资金作为运动中的价值，表现为具体的财产和物资，并按生产经营的各个不同阶段分化为各种不同形态，会计上给予这些财产物资一个概念——资产，指企业由于过去发生的经济业务而取得的或有权支配的，并能为企业未来带来一定经济效益的经济资源。另一方面任何资产的取得，总有其来源及其所体现的所有者。对于这些资产的来源，会计上给予它另一个概念——权益。而债权人的权益称为负债，指企业由于过去发生的经济业务中所承诺的，需在将来用某些资产或劳务以清偿的债务。企业所有者的权益称为所有者权益，是指企业资产总额减去负债总额后的所有者主张的对净资产的权益。这样，资金的运动就一分为二：一方面是资产，表明资金运用到何处，采用什么形态；另一方面是负债和所有者权益，表明企业的资产来自何方。这两方面所描绘的是同一个事物——资金运动——的两个方面。它们相互依存、相互制约，共存于资金运动之中。

资产、负债及所有者权益的数量关系告诉我们这样的经济事实：债权人对某个企业的资产要求权总是优先于投资者对资产的要求权。因为只有当企业的资产扣除了债务以后，才是业主的权益，它是一种留剩的权益，会计上称之为净资产。

（二）收入、费用和利润之间的数量关系

资金运动的相对静止是暂时性的和有条件的；而资金运动的变化却是绝对的。因为资金在运动中才能增殖。

企业在其生产活动过程中，一方面它生产了商品和提供劳务，以满足人们的生活需要。当商品销售和劳务提供以后，企业会相应地发生现金流入或现金要求权的增加，这在会计上称的收入，即企业在销售商品或者提供劳务等经营业务中实现的营业收入。另一方面，商品和劳务的提供，又要发生各种经济资源的耗费，也就是会计上的费用，即企业为取得收入所发生的资财的耗费。企业的收入和费用的量是可以比较的，若收入大于费用，企业就获得了利润，反之则是亏损，所以，利润是企业一定期间的经营成果，包括营业利润、投资净收益和营业外收支净额。

（三）会计六要素之间的数量关系

资金运动的静态和动态是辩证统一的。例如在1月1日观察资金运动时，资金处于相对静止状态。而从1月1日到12月31日这一段时间内，企业经济活动使资金发生了显著变动，既有经济资源被耗费，又有新的经济资源进入企业；既有收入的发生，又有费用的发生。然后当我们在12月31日观察资金运动时，资金运动又处于相对静止状态，但这时的资金状况已与1月1日观察到的截然不同。可见，企业的资金的运动总是一种相对静止→显著变动→新的相对静止→新的显著变动……这样一个不断交替循环的过程。会计六要素在数量关系上存在着一种内在有机的联系，它们的综合反映是：

$$\text{资产} + (\text{收入} - \text{费用}) = \text{负债} + \text{所有者权益} + \text{利润（分配前）}$$

上式说明，在某一时日的资产、负债、所有者权益平衡的基础上，经过某一期间的经营，发生了收入和费用并得到了利润。收入可视为增加了企业的资产，费用可视为减少了企业的资产，利润则可视如增加了所有者权益。

发生于企业生产、经营过程中引起会计要素增减变化的事项，在会计中称为经济事项。

经济事项依据其涉及的部门可分为外部经济业务和内部经济业务。虽然经济业务多种多样，但站在特定会计主体的立场上，任何经济业务只会引起会计等式中左方（或右方）某一会计要素的增加同时另一要素的等额减少，或者引起等式中左右两方同时增减等额数值，但总之不会破坏会计等式，下面试举一例说明：

例：假定 A 企业 19×7 年 12 月 31 日的资产、负债及所有者权益状况如下表。

资 产	金 额	负债及所有者权益	金 额
现 金	8000	短期借款	6000
银行借存款	26000	应付帐款	420000
应收帐款	35000	未交税金	8000
材 料	42000	长期借款	18000
在建工程	40000		
固定资产	200000	所有者权益	269600
合 计	343800	合 计	343800

经济业务发生后，引起资产负债和所有者权益的变化不外乎以下四种类型：

1. 经济业务的发生，引起各资产项目之间此增彼减相等金额。如动用现金 500 购买材料。这项业务的发生只会引起资产内部两个项目之间相等的金额的一增一减，而资产总额并不发生变化。会计等式依旧平衡。

2. 经济业务的发生，引起负债和所有者权益项目之间此增彼减相等金额。如动用长期借款直接偿还应付帐款 10000 元。这项业务的发生只会引起两个负债项目相同金额的一增一减，资产、负债和所有者权益总额均不发生变化。会计等式依旧平衡。

3. 经济业务的发生，引起资产项目和负债及所有者权益项目同时增加相同金额。如接受其他企业捐赠设备一台，价值 8000 元，则这项业务不仅使企业资产中的固定资产增加 8000 元，而且使所有者权益增加 8000 元。此时，资产总额和负债及所有者权益总额均增加了 8000 元，但会计等式仍平衡。

4. 经济业务的发生，引起资产项目和负债及所有者权益项目同时减少相等金额。如用银行借款交纳未交税金 7000 元，则这项业务使资产项目和负债及所有者权益项目同时减少了 7000 元，等式两边等额减少，但并不打破平衡关系。

以上例举的四种业务类型与会计等式的关系归纳如下：见表 1-1。

总之，任何经济业务的发生都不会破坏会计等式的平衡。由于这个平衡原理揭示了企业会计要素之间的规律性联系，因而它是设置会计科目，复式记帐及编制报表的理论依据。

二、会计的前提条件

会计的前提条件亦称会计假设，是指在会计实践中长期奉行，毋证明便为人们所接受，并作为从事会计工作，研究会计问题的前提条件。

我国在《企业会计准则》中明文规定了我国会计的四个前提。

（一）会计主体

会计主体是指会计工作特定的空间范围。具体地说，会计工作总是在某一特定单位里进行的。这个单位单独进行生产经营或业务活动，在经济上独立或相对独立。如果是盈利性质的，就是一家企业如公司、工厂等；如果是非盈利性质的，就是一个事业、机关等如

学校、医院、政府机关。会计处理的数据和提供的信息，应当严格限于这一特定的空间范围，而不是无边无际的。也就是说，信息是关于某一特定企业的，而不是另一家企业的。当特定会计主体组织复杂，规模庞大时，为了便于会计核算，也可以将其划分为分厂或分部。这样，除企业本身作为一个会计主体之外，也不排斥将这些不具有法人资格的分厂、分部也都视为会计主体。所以，会计主体不一定是法人，会计工作的空间与法人是截然不同的两个概念。我国《企业会计准则》规定“会计核算应当以企业发生的各项经济业务为对象，记录和反映企业本身的各种生产经营活动。”

经济业务类型分析表

表 1-1

经济业务类型		资产=负债+所有者权益		
第 1 种类型	1	增加		增加
	2	增加	增加	
第 2 种类型	3	增加、减少		
第 3 种类型	4	减少	减少	
	5	减少		减少
第 4 种类型	6		增加、减少	
	7		增加	减少
	8			增加、减少
	9		减少	增加

(二) 持续经营

持续经营是指在进行一切会计工作的时候假定在可以预见的将来，企业的经营活动会长期地按它现时的形式和现时的目标方向，持续不断地经营下去。

具体地讲，持续经营就是指企业现在不会面临破产的危险，不会被迫被清算，各种资产不需要立即变现。持续经营，就是情况正常。既然正常，则现存的资产，自然会照原来的购买意图，正常予以储存、投产和运用，从而各项资产不能用清理价格计价，而要用正常实际成本计价。负债和所有者权益同样按正常情况处理。

不难看到，企业的未来发展不外乎两种情况，或者继续经营，或者倒闭清算，不存在第三种可能。因此，在进行会计处理时，各企业运营正常，就有理由相信企业的经济活动还会连续地进行下去。但持续经营的假设并不排斥企业有倒闭清算的可能，就是说企业出现经营不佳，维持现状已十分困难的情况下，就有必要放弃持续经营的假设，而以营业期限届满的自动歇业，对部分资产重新估价，或者因资不抵债宣告破产，被迫清理为会计的前提。

我国《企业会计准则》规定“会计核算应当以企业持续正常的生产经营活动为前提。”

(三) 会计期间

企业从创立之日起，其生产经营活动是连续不断进行的，只有到企业终止解散之日，才可以从头到尾真实地完整地记录下来。但是这样的记录达不到会计的真正目的，不能对企业的生产经营活动起到反映和监督作用。因为一切事实已经成为过去，再详尽的记录也于事无补。于是为了能随时总结企业经济活动，归纳、汇总、概括资料，编制报表，传递信

息，人们人为地划分了会计期间。

会计期间的划分可以按年度划分，也可以按季、月划分。会计上要求分别计算各会计期间的财务状况和经营成果。会计年度可以与日历年度一致，也可以不一致而采用营业年度。营业年度一般是依据企业自身生产经营的特点确定的，从而利于帐务的总结。

我国《企业会计准则》规定“会计核算应当划分会计期间，分期结转帐目和编制会计报表。会计期间分为年度、季度和月份。年度、季度和月份的起讫日期采用公历日期。”

（四）货币计量

会计的对象包括各种财产物资。各种财物各有其不同的物质表现形态，其计量单位也各不相同。只有用具有一般等价物性质的货币来统一计量，才可能使不同质的财物有相同的量度，从而进行加减配比。把货币计量当作一项会计前提，是因为在现代社会，要计量企业的财务状况和经营成果，货币是必需的计量手段。

货币计量这项假设要想在会计实践中正确运用，其本身必须隐含另一项假设，即货币币值稳定不变，或者虽有变动但幅度微不足道。当货币币值变动超过一定范围时，会计计量将作重大调整，这种条件下的会计称为物价变动会计。此外，货币计量排斥了那些影响企业财务状况和经营成果但不能用货币计量的因素，如人力资源，社会责任等等。

我国《企业会计准则》规定“会计核算以人民币为计算本位币。”

三、会计的一般准则

（一）会计信息质量特征的原则

财务会计的目标指出，信息的使用者有所要求的信息、范围，它在总体上规范了信息需求的量，即在信息提供的多与少上作出界定。但合乎需要的信息还有一个好与差的问题。质量高的少量信息比数量种类虽多但质量差的信息有用得多。因此有必要对会计信息的质量要求原则作一简略介绍。

1. 相关性和及时性

相关性指会计信息与信息使用者所要解决的问题相关联。相关性的具体表现视具体情况而定，它可以是与投资决策相关，也可以是与企业经济效益相关。

相关的会计信息可以帮助信息使用者综合过去、现在和未来的变化，预测其结局，或者去证实或纠正以往的预期情况，从而影响其决策。

相关的信息，应当及时提供，这是对信息质量的另一要求，称为及时性。及时性是指在相关信息失效之前提供给用户。再相关的信息如果不能及时提供，对于使用者毫无用处。

2. 可靠性、可核性、反映真实性和中立性

可靠性要求信息把所要描述、传输的情况或事项的真相，真实地不加掩饰地进行揭示。

可核性系指信息可以通过复核检验其是否真实、可靠。可核性要求独立的会计人员用相同的计量方法处理会计现象，将得到高度一致的结果。

反映真实性和中立性是指会计信息反映真实情况，向使用者提供事实真相，至于得出什么结论则由使用者自己去分析判断，信息本身应当不偏不倚，也不掺入任何主观成分。

值得说明的是，相关性与可靠性这两个主要质量特征容易产生矛盾，当两者产生矛盾对财务会计的基本特点决定了信息必须真实公允为广大外部集团所信赖，故从这个角度看为可靠性比相关性更为必要。

3. 可比性和一贯性