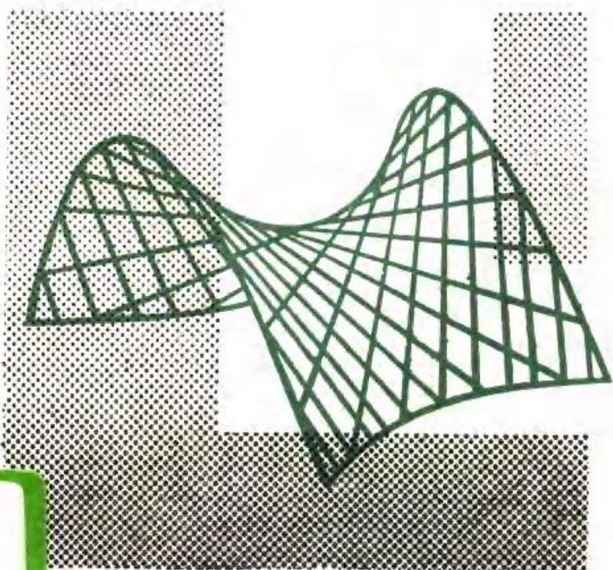


高等学校试用教材

房地产会计

罗正英 主编 吴公正 主审

● 中国建筑工业出版社



3.3



(京)新登字 035 号

本书是以房地产企业经营业务的会计核算为核心,着重阐述了在社会主义市场经济条件下,企业会计准则、新会计制度和新税法制度实施后,房地产会计的基本理论和基本方法,将新的会计理论和实务有机地融为一体。在体系结构上,本书在论述了会计核算基础知识之后,以会计要素为主线深入浅出地叙述了房地产会计的原理与实务,并运用会计报表实例说明会计信息的重要作用,以及怎样运用会计信息的方法。

本书是房地产经营管理专业用教材,也是从事房地产经营管理人员、会计人员的一本实用性较强的会计专业读物。

高等学校试用教材

房 地 产 会 计

罗正英 主编

吴公正 主审

*

中国建筑工业出版社出版(北京西郊百万庄)

新华书店总店科技发行所发行

中国建筑工业出版社印刷厂印刷(北京阜外南礼士路)

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 16¹/₂ 字数: 402 千字

1996 年 6 月第一版 1996 年 6 月第一次印刷

印数: 1— 2,100 册 定价: 12.80 元

ISBN 7-112-02697-0

F·210 (7794)

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)

前 言

本书是房地产经营管理专业必修经济类课程教材之一。《房地产会计》属于企业财务会计的重要部门会计分支之一，它主要阐述房地产企业财务会计的基本理论与基本方法。

从会计实践的角度来看，企业财务会计主要是以定期编报会计报表的形式，为满足国家宏观调控的需要，为债权人、投资者以及企业内部管理者提供反映企业过去和现在的经济活动情况及其结果的会计信息。本书力图以这一基本特点为导向，以我国业已颁布的《企业会计准则》、《企业财务通则》以及新税制法规为依据，结合房地产企业会计制度，在论述了房地产会计的基本概念与基本理论之后，依次论述了资产、负债、所有者权益、营业收入、费用与利润这六个会计要素，最后是财务报表和报表分析。

在编写本书的过程中，如何适应改革开放的市场经济需要，怎样尽量与国际惯例接轨，使房地产经营管理专业学生在实践工作中能充分利用会计信息分析经营决策效果，寻找加强管理、激发劳动者积极性的财务策略，利用会计信息制定经营方针和经营计划。我们作了一些初步的尝试，即：专设章节阐述会计核算的基础知识；在系统阐述企业财务会计核算内容的同时，论述了一些相关财务管理的内容；参照国际惯例介绍了外币业务、所得税会计、固定资产折旧会计的一些处理方法。

本书由重庆建筑大学罗正英副教授、许远明讲师，西南财经大学焦薇副教授、张子叶副教授，重庆邮电学院刘达明副教授撰写。本书由罗正英主编，负责全书初稿的修改、补充、统纂和定稿。本书参加执笔人为：第一、十二、十三、十四、十五、十六、十七章罗正英，第二、三、九、十章焦薇，第四章刘达明，第五、六、十一章张子叶，第七、八章许远明。东北财经大学吴公正教授主审了全部初稿，并提出了许多宝贵意见，并且承担了第二次审定工作；中国房地产集团厦门公司林学桐高级会计师审阅了本书初稿；中国建设会计学会房地产开发会计学术委员会给予本书写作大力支持。在此，表示衷心的感谢。

本书是为房地产经营管理专业本科学生编写的教材。同时，本书也可作为经济管理干部学习的参考教材。

90年代初期，我国会计改革出现了重大突破，会计教学也要实现根本性的变革，因此，在本书的写作过程中，限于作者水平，对有些问题未能细加推敲，书中难免缺点和错误，恳请读者批评指正。

目 录

第一章 总论	1
第一节 房地产会计的意义	1
第二节 房地产企业会计对象和会计要素	4
第三节 企业会计准则与会计制度	5
思考题	8
第二章 帐户和记帐方法	10
第一节 会计方程式	10
第二节 会计科目和帐户	12
第三节 借贷记帐法	17
思考题	21
练习题	21
第三章 会计凭证、帐簿和会计循环	23
第一节 会计凭证	23
第二节 会计帐簿	28
第三节 会计循环	34
思考题	36
练习题	36
第四章 会计电算化	38
第一节 会计电算化概述	38
第二节 电算化会计系统的设计与数据处理	41
第三节 会计电算化后凭证、帐簿、报表的处理	44
思考题	46
第五章 货币资金的核算	47
第一节 现金的核算	47
第二节 银行存款的核算	51
第三节 其他货币资金的核算	55
第四节 外币业务的核算	57
思考题	60
练习题	60
第六章 应收帐项的核算	62
第一节 应收帐款的核算	62
第二节 应收票据的核算	66
思考题	69
练习题	69
第七章 存货的核算	71

第一节	存货的性质与分类	71
第二节	材料与设备的计价	71
第三节	材料与设备核算应设置的帐户	75
第四节	材料按实际成本计价收入与发出的核算	76
第五节	材料按计划成本计价收入与发出的核算	81
第六节	库存设备的核算	84
第七节	低值易耗品的核算	85
第八节	委托加工材料的核算	87
第九节	周转房的核算	88
思考题	.....	91
练习题	.....	91
第八章	固定资产的核算	95
第一节	固定资产的性质与分类	95
第二节	固定资产购置和调拨的核算	97
第三节	固定资产折旧和修理的核算	103
第四节	固定资产清理和清查的核算	109
第五节	固定资产租赁的核算	112
思考题	.....	115
练习题	.....	116
第九章	无形资产、递延资产的核算	118
第一节	无形资产的核算	118
第二节	递延资产的核算	125
思考题	.....	126
练习题	.....	127
第十章	投资的核算	128
第一节	短期投资的核算	128
第二节	长期投资的核算	131
思考题	.....	140
练习题	.....	140
第十一章	负债的核算	142
第一节	流动负债的核算	142
第二节	长期负债的核算	152
思考题	.....	161
练习题	.....	162
第十二章	所有者权益的核算	163
第一节	所有者权益性质与分类	163
第二节	投入资本的核算	164
第三节	资本公积的核算	166
第四节	留存收益的核算	168
思考题	.....	169
练习题	.....	170
第十三章	房地产企业成本、费用的核算	172

第一节	成本、费用核算的意义和程序	172
第二节	待摊费用和预提费用的核算	174
第三节	开发成本的核算	176
第四节	工程成本的核算	191
第五节	期间费用的核算	194
	思考题	197
	练习题	197
第十四章	房地产企业营业收入	200
第一节	营业收入的确认	200
第二节	基本业务收入的核算	201
第三节	房地产租赁经营的核算	206
第四节	其他业务收入的核算	210
第五节	经营税金及附加	212
	思考题	215
	练习题	216
第十五章	房地产企业利润、利润分配的核算	218
第一节	利润的确定	218
第二节	利润的核算	220
第三节	企业所得税的核算	224
第四节	利润分配的核算	230
	思考题	232
	练习题	232
第十六章	财务报告的编制	234
第一节	财务报告的意义和种类	234
第二节	资产负债表	236
第三节	损益表	239
第四节	财务状况变动表	241
	思考题	246
	练习题	246
第十七章	财务报表分析	248
第一节	财务报表分析的意义和方法	248
第二节	资产负债表分析	251
第三节	损益表分析	254
第四节	财务状况变动表分析	257
	思考题	258
	练习题	258

第一章 总 论

第一节 房地产会计的意义

一、会计的意义

(一) 会计的意义

会计是一种经济管理活动，是经济管理的重要组成部分。会计作为经济管理的重要组成部分，是适应社会生产的发展和管理需要而不断发展和完善的。在社会生产中，会计一方面对生产过程中人力、物力的消耗及劳动产品的数量进行记录、计算；另一方面则需对生产过程中的耗费和劳动成果进行分析、控制和审核，以促使人们节约劳动耗费，提高经济效益。正是因为在社会生产中人们很早就注意到提高经济效益的重要性，客观上就需要有一种以经济数据的记录、分析、控制、审核为中心的经济管理工作。会计就是在这种需要的基础上应运而生，并发展成为一种以提高经济效益为中心，促使企业有效地利用生产经营活动中的各种资源，以及利用市场提供的一切机会为主要特征的经济管理活动。

会计产生于人类社会的早期生产，它最初只是作为生产职能的附属部分，简单地记录生产经营中取得收入、发生支出；随着社会化大生产的出现，生产力发展到一定阶段，会计才逐渐从生产职能中分离出来，形成会计工作的专职化，在生产经营活动中独立发挥作用。

随着社会经济的发展，会计经历了漫长的发展过程，由简单到复杂，由低级到高级的不断发展完善的过程。在奴隶社会、封建社会，会计主要是对官府的钱物收支进行记录、计算和考核。由于商品经济的发展，生产规模日趋扩大，生产社会化程度日益提高，特别是欧洲产业革命以后，商品经济日益发达，会计才有了更进一步的大发展。会计从简单的计算和记录财物收支，逐渐发展到利用货币作为价值尺度的职能进行价值核算，综合地核算和监督企业资源的利用和生产经营过程中的各种耗费。会计的核算体系得到了充实、完善，借贷记帐法在企业中被广泛运用。

20世纪以来，日新月异迅速发展的科学技术和科学管理、生产社会化程度不断提高，经济生活日渐复杂。在股份制企业中，所有权和经营权分离开来，企业的股东以及与企业有利害关系的集团，要求企业提供有关企业财务状况和经营成果的财务报告；同时，企业为了在市场竞争中处于有利地位，必须降低成本，增强竞争能力，预测经济前景，确定经营目标，进行科学决策，因而产生了现代会计。现代会计作为一种经济管理工作，主要是利用统一货币量度，按一定专门方法体系对企业的经济活动进行价值核算和监督，促使人们比较得失、权衡利弊、讲求经济效益。现代会计包含以下两方面内容：

1. 财务会计

又称对外报告会计。它着重于为各种投资者、债权人、企业管理者以及国家宏观调控进行经济、财务决策，提供有用的已完成经济活动的信息。

2. 管理会计

又称企业经营决策会计和企业责任会计。它着重于企业经营者和内部管理者进行经营规划，加强经营管理，作出经济预测提供现在和未来的经济活动的信息。

(二) 会计的基本职能

会计的职能是指会计作为经济管理工作所具有的功能，或能够发挥的作用。其基本职能包括会计核算和会计监督。

1. 会计核算

就是从价值量上真实反映经济活动情况，为经济管理提供准确的会计信息。基本特点是：会计核算主要是利用货币计价，综合反映各单位经济活动状况，为经济管理提供有用的经济信息。会计核算要对各单位经济活动的全过程进行反映，它不仅反映过去的经济活动，而且还可以预测未来的经济活动，为各单位的经营决策提供经济信息。

2. 会计监督

是指会计按照一定的目的和要求，通过预测、决策、控制、分析、考评等具体方法，促使经济活动按规定进行，以达到预期的目的。基本特点是：会计监督主要是利用各种价值指标对各单位的经济活动进行全面、及时、有效地控制。会计监督既有对已经发生的经济活动及相应的核算资料进行审查、分析，又有对正在发生的经济活动过程及取得的核算资料进行审查，并以此纠正经济活动进程中的偏差及失误，还具有审查未来经济活动是否符合有关法令、政策的规定，是否在经济上可行的事前监督。

会计核算和监督职能是相互联系、相互制约的。只有在对经济业务活动进行正确核算的基础上，才能有可靠资料作为监督数据。同时，没有会计监督，也难充分发挥会计核算的作用。

(三) 会计的主要目标

人类的实践活动都有一定的目标，会计工作也不例外。会计工作的目标是指在一定历史条件下，人们通过会计实践活动所期望达到的结果。会计的目标受客观条件的影响与制约，在不同的时空范围内，会计的目标也不一样，现代会计的主要目标包括以下几个方面：

1. 财务会计的主要目标

向国家宏观经济管理部门、企业外部投资者、债权人以及企业管理者和有关单位等，提供有助于国家宏观调控、投资人进行合理投资决策、金融部门作出信贷决策，以及税务机关征税的主要依据的各种财务信息和非财务的经济信息。

2. 管理会计的主要目标

向企业最高决策管理者、企业内部各职能部门提供有助于进行经营决策、编制计划和业绩评价、考核的各种财务信息和非财务信息。

二、房地产会计的意义

房地产会计是应用于房地产生产经营企业的一种专业会计。这是房地产生产经营特点及产品的特殊性决定的。

我国房地产业实行“一业为主、多种经营”。房地产从开发到消费的整个再生产过程，包括房地产的开发、经营、管理、服务等多种经营活动。各种经济活动的特点如下：

1. 房地产资金来源

房地产的开发，具有周期长和耗用资金巨大的特点。资金的来源、数量、保证等都对

房地产的开发、投资至关重要。因而，房地产业生产经营的资金来源主要依靠房地产金融体系和融资系统。通过长期抵押贷款、发行债券、成立股份公司、发行股票等融资形式，筹集资金；同时，通过预收购房款、建立住房基金、引进外资等方式筹集资金。此外，房地产业自身创造的积累基金，吸收的联营投资等都是房地产的重要资金来源。

2. 房地产开发生产的特点

房地产实行综合开发、配套建设。房地产开发是房地产商品的一种生产形式，具有社会化大生产的特点。它是房地产商品的生产环节，居房地产再生产过程之首。房地产开发生产是按照国家计划和城市规划的要求，将土地开发成为能够适应建设和使用需要的“熟地”，然后建造住宅、厂房、办公楼、商场等各类建筑物及其配套设施，并通过这些建筑物的出售或出租；实现其价值以及回收开发成本的过程。具体包括以下内容：

- (1) 通过可行性调查和效益评估，决策获取土地，办理手续。
- (2) 进行土地开发和房屋建设，形成开发费用、建筑物施工成本。
- (3) 项目建成对外出租或出售，收回开发成本。

3. 房地产经营的特点

房地产经营，是房地产经营单位为最大限度地满足人民居住生活和社会的需要，组织房地产流通，实现房屋价值，积累房地产经营资金，发挥房屋的最大效用所进行的房地产投资建设、买卖、出租、信托、修缮、养护等，以取得经济效益和社会效益为目标的经济活动。

房地产经营是组织房地产流通的经济活动，在社会再生产过程中，属于流通领域的经济活动。它是沟通房地产生产和消费的中介环节，同时也是一种特殊的商业经营。其原因是：(1) 房地产经营在交接方式方面具有和一般商品经营不同的特点。房地产经营既可以采用“出售”方式，也可采用“出租”方式。(2) 房地产经营过程对出租房屋要对用户经常性提供房屋修缮劳动服务。这种服务活动贯穿整个交换过程的始终。(3) 房地产经营不仅有一般商业经营组织商品流通的职能，而且有直接组织再生产的职能。

房地产经营的基本业务内容包括：(1) 实施城市土地有偿使用。(2) 房屋的买卖、租赁等经营活动。(3) 房地产抵押活动等。

4. 房地产管理的特点

房地产管理是房地产商品出售以后的行政管理产权、产籍的过程，同时也是房地产商品出租、出售以后的维修和各项售后服务的过程。属于房地产再生产过程中的消费环节。其内容包括地籍管理、房地产产权、产籍管理、房地产维修管理。房地产产权、产籍管理是房地产行政管理的核心。房地产维修服务是房地产消费环节中的一项重要的产业经济活动。

三、房地产业产品的特点

房地产业的劳动产品是房屋和与之紧密联结为一体的经过开发的土地，即：房地产开发建设物质生产过程的产品。进入流通领域的房地产产品除具有一般商品的共性外，还具有以下特点：

1. 空间位置的固定性

在房地产市场交易中，一般情况下房地产产品不会产生空间位置的移动，只能发生所有权名义的转移。

2. 使用的不可替代性

房地产产品是人类生活和社会生产的基本物质条件，尽管土地稀缺，但在现实生活中又找不到可以充分替代房地产产品功能和作用的类似产品，房地产产品不仅不能用其他产品来替代，就是房地产产品之间一定条件下也不能互相替代。

3. 开发利用的永久性

房地产产品只要依据一定自然规律的要求，进行合理、有序地开发利用，其使用价值不仅不会损耗丧失，还有可能因长期使用而得到改良。通常情况下，房地产的开发利用只具有相对的永久性，土地的开发利用具有绝对的永久性。

4. 转移的高价值

房地产产品的价值构成包括土地开发费和房屋的建筑安装费。

根据房地产业生产经营的特点，房地产业产品特殊性，房地产经济活动是集多种经济活动为一体的综合性经济活动。为此，通过开展房地产生产经营管理经济活动，其目的，就是如何争取以最小的投入取得尽可能大的产出，获得最佳经济效益；同时，由于房地产的经济活动牵涉到社会的发展和对社会环境的影响和作用，还必须要求尽可能获得最佳的社会效益和环境效益。

由此可见，房地产会计是以货币为主要计量单位，以会计准则为指导，对房地产开发建设、经营、管理过程的经济活动进行会计处理。即对房地产企业能以货币表现的经济活动进行核算和监督。旨在为企业经营管理及有关外界人士提供利于经营决策有用的经济信息。它的基本职能是核算和监督房地产企业在生产经营过程中能以货币表现的经济活动，主要作用是发挥房地产会计职能的效用。具体包括以下几个方面：其一，核算和控制开发建设投资经营计划和费用预算的执行情况，为国家宏观投资控制，企业管理当局、投资者、债权人及其利害关系人提供决策依据；其二，运用价值规律，加强经济核算，提高效益；其三，实施会计监督，维护财经法规，正确处理国家与企业之间的关系；其四，保护财产的安全，维护所有者的权益。

作为现代会计的一个分支，财务会计中的房地产开发、经营企业会计，仍具有财务会计普遍具有的特征：（1）以计量和传输经济信息为主要目标；（2）以编报对外会计报告为工作核心；（3）以历史成本模式作为数据处理和信息加工的基本方法；（4）以企业会计准则和行业会计制度为指导作为财务会计必须遵守的规范。房地产行政管理单位会计则具有非盈利性经济组织进行会计核算特征，本教材不阐述，在行政事业单位会计中介绍。

第二节 房地产企业会计对象和会计要素

会计对象是指会计核算和监督的内容，即会计的客体。在不同的经济发展阶段，会计对象的内容不尽相同；就在同一经济发展阶段，由于基层单位及经营性质和承担任务不同，会计的具体对象也不一样，其共同的只是同处于社会再生产过程中。房地产企业会计是利用货币计价，对房地产企业在生产经营过程中的经济活动进行核算和监督。即在生产经营过程中发生的能以货币表现的经济活动，就构成房地产企业会计的一般对象。

以盈利为目的的房地产企业会计具体对象就是核算和监督房地产企业在生产、经营过程中生产经营资金的取得、运用和增减变化情况；各项生产费用支出和产品成本形成情况；以及房地产销售收入的取得和纯收入的实现、分配情况。通常可以分解为若干个会计要素

(即资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润)作为会计核算和监督的具体内容。

1. 资产

资产是指企业拥有或控制的能以货币计量的经济资源,包括各种财产、债权和其他权利。它们是企业从事生产经营的物质基础,并以各种具体形态分布或占用在生产经营过程的不同方面。其存在形式即可以是有形的,也可以是无形的。资产按其流动性分为:流动资产和非流动资产。凡是可以在一年或超过一年的一个营业周期内变现或者耗用的资产,称为流动资产,一般包括现金、各种存款、短期投资、应收及预付款项、存货等。不符合上述条件的均称为非流动资产,一般包括长期投资、固定资产、固定资产购建支出、无形资产、递延资产和其它资产。

2. 负债

负债是企业所承担的,能以货币计量,需要以资产或劳务偿付的债务。负债按偿付期限的长短分为流动负债和长期负债。流动负债是指将在一年或者超过一年的一个营业周期内偿还的债务,包括短期借款、应付票据、应付帐款、预收货款、应付工资、应交税金、应付利润、其他应付款,预提费用等。长期负债是指偿还期在一年或者超过一年的一个营业周期以上的债务。包括长期借款、应付债券、长期应付款等。

3. 所有者权益

所有者权益是企业投资人对企业净资产的所有权。企业的净资产是全部资产减全部负债后的差额。包括企业投资人对企业投入资本以及形成的资本公积金、盈余公积金和未分配利润等。

4. 收入

收入是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。收入按其经营业务的不同分为基本业务收入和其他业务收入。而非经营原因的收入,如投资所得投资收益则不包括在内。

5. 费用

费用是企业在生产经营活动中发生的各项耗费。也就是企业因销售商品或提供劳务而减少的资产或增加的负债。它包括能直接计入生产经营成本的直接费用,应按一定标准分配计入生产经营成本的间接费用和应直接计入当期损益的期间费用。

6. 利润

利润是企业一定期间的经营成果。它包括营业利润、投资净收益和营业外收支净额。

第三节 企业会计准则与会计制度

我国的企业会计准则是经国务院批准、以财政部部长令的形式发布实施的,对企业的会计核算具有规范性的约束力,是我国会计法规体系的重要组成部分。从总体结构考察,我国会计法规体系由三个层次构成:第一个层次是《中华人民共和国会计法》,它是指导我国会计工作的根本大法;第二层次是《企业会计准则》,它是体现《会计法》指导思想和要求的会计核算工作规范;第三个层次是会计核算制度,它是根据会计准则的要求,结合行业和企业生产经营活动特点制定的,它是组织和进行会计工作的规则、方法和程序。

一、企业会计准则

企业财务会计的主要目标就是定期编制与对外提供会计报表，有助于人们进行正确的经营决策。为了保证会计信息对决策有用，需要建立一套财务会计规范体系，明确规定会计信息的质量要求。会计准则是会计人员从事会计工作，必须遵循的基本原则，是会计行为的规范化要求。

会计准则，按其使用单位的经营性质，可分为盈利组织的会计准则和非盈利组织的会计准则。按其所起的作用，可分为基本准则和具体准则。目前我国颁布的是盈利组织的基本准则即《企业会计准则》。它主要包括三个方面的内容：一是总则部分，说明企业会计准则的性质，制定的依据、适用范围、会计核算的前提条件以及会计核算基础工作的要求等；二是会计核算的一般性原则，它是对会计核算的基本要求作出的规定，也是会计核算工作的指导思想；三是会计要素和财务报告准则，是根据一般原则要求对会计要素的确认、计量、记录和财务报告的编制等作出的原则性规定。在此主要介绍会计核算的前提条件和一般原则。

（一）会计核算的前提条件

会计核算的前提条件是对组织会计核算的范围、内容、基本程序和方法所作的限定。主要包括以下四个方面：

1. 会计主体

会计核算不是漫无边际的，而是严格地限制在每一个在经营上或经济上具有独立性或相对独立性的单位之内，超越了这一界线，就不属于其核算范围。会计主体就是指进行会计核算服务的对象，即为之服务的特定单位。凡具有经济业务的任何特定的单独实体都需要，也可以用会计为之服务，成为一个特定的会计主体。会计主体可以是一个特定的企业，也可以是一个企业的某一个特定部分，也可以是一家通过控股关系而在一个统一的决策机构指导下经营的联营公司，也可以是一个具有经济业务的特定的非盈利组织。

以会计主体作为会计核算的基本前提，对会计核算范围从空间上进行了有效地界定，有利于正确地反映一个经济实体所拥有的财产及承担的债务，计算其经营收益或可能遭受的损失，提供准确的财务信息。

2. 持续经营

企业在可以预见的将来不会面临破产和清算，而是持续不断地经营下去是会计核算前提的持续经营。在这种情况下，企业在会计信息的收集和处理上所使用的会计处理方法才能保持稳定，企业的会计记录和会计报表才能真实可靠。企业在持续经营的基础上，使用它所拥有的各种资源和依照原来的偿还条件偿还它所负担的各种债务。

3. 会计分期

企业的经营活动从时间上来看是持续不断的，但会计为了确定损益和编制财务报表，定期为使用者提供信息，就必须将持续经营过程划分成若干期间，据以结算帐目和编制报表，以便及时提供有关财务状况和经营成果的会计信息。

4. 货币计量

企业的经济活动是多种多样、错综复杂的。为了实现会计目标，企业会计必须综合地反映企业的各种经济活动，这就要求有一个统一的计量尺度。货币计量是指对所有会计对象采用同一种货币作为统一尺度来进行计量，并把企业经营活动和财务状况的数据转化为

按统一货币单位反映的会计信息。

(二) 会计核算的一般原则

会计核算的一般原则是对会计核算的基本要求作出的规定。它是会计核算中从事会计帐务处理，编制会计报表时所依据的一般规则和准绳，制订各类企业的会计制度和具体会计核算办法的指导思想，任何企业的会计核算都必须遵守。

1. 客观性原则

它是指企业的会计核算必须真实、客观地反映企业的财务状况和经营成果，做到内容真实、数字准确、资料可靠，这是对会计信息最重要的质量要求。

2. 相关性原则

它是指企业的会计核算所提供的会计信息必须满足宏观经济管理的需要，满足各有关方面了解企业财务状况和经营成果的需要，满足企业加强内部经营管理的需要。是否对经济决策有用是衡量会计信息的标准，而相关性原则是会计信息对经济决策有用的重要保证。

3. 可比性原则

它是指企业的会计核算应当按照规定的会计处理方法进行，以便会计信息的相互比较和利用。可比性是衡量会计信息质量的一个重要标志。

4. 一贯性原则

它是指企业的会计处理方法前后各期应当一致，不得随意变更。若确有必要变更，应当将变更的情况，变更的原因及其对企业财务状况和经营成果的影响，在财务报告中加以说明。这也是保证会计信息质量的重要原则。

5. 及时性原则

它是指会计核算应当讲求时效，要求会计业务的处理必须及时进行，以便会计信息的及时使用，使会计信息在对决策有用性失去时效之前，能到达会计信息使用者之手。

6. 清晰性原则

它是指会计记录和会计报表必须及时清晰、明了，简明易懂地反映企业的财务状况和经营成果，以便报表使用者理解和利用。

7. 权责发生制原则

它要求会计核算应当以权责关系的实际发生作为会计确认的时间基础。其主要内容是，凡是当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用，不论款项是否收付，都应当作为本期收入和费用处理；凡是不属于当期的收入和费用，即使款项已经在本期收付，都不应当作为当期的收入和费用。

8. 配比原则

它是指收入与其相关的成本、费用应当相互配比。当确定一个会计期间已经实现的收入之后，就必须确定与该收入相关的已经发生了的费用，这样才能正确确定该期间的损益。

9. 谨慎性原则

它是指在会计核算中应当对企业可能发生的损失和费用，作出合理预计，尽可能减少经营者的风险负担。

10. 实际成本核算原则

它是指各项财产物资应当按取得时的实际成本计价，物价如有变动，除有特殊规定外，不得调整其帐面价值。

11. 划分收益性支出与资本性支出

它是指在会计核算中，合理划分收益性支出与资本性支出。凡为取得本期收益而发生的支出，应当作为收益性支出；凡为形成生产经营能力，在以后各期取得收益而发生的各种支出，应作为资本性支出。区分收益性支出与资本性支出的原则对于正确地确定某一会计期间的损益有着重要的意义。

12. 重要性原则

它是指在保证尽可能全面完整地反映企业的财务状况与经营成果的前提下，要根据一项会计核算内容是否对会计信息使用者的决策产生重大影响，来决定对其进行核算的精确程度，以及是否需要在会计报表上予以单独反映。凡是对报表使用者的经济决策有较大影响的业务和项目，应作为会计核算和报告的重点；对不重要的经济业务则可以采用简化的核算程序和方法，也不必在会计报表上详细列示。

二、会计制度

会计制度是进行会计工作必须遵守的规则、方法和程序。它是根据会计法和会计准则所制定的。主要内容包括：会计工作的基本规则；会计凭证的填制和审核；会计科目的设置及其核算内容；帐簿组织和记帐方法；会计事务处理方法程序；成本计算方法；财产清查方法；会计报表的格式、内容及其编报和审批程序；会计资料的分析利用；会计检查的方法和程序；会计监督的形式和方法；会计档案的管理；会计工作的组织和管理；会计人员的职责和权限等。

会计制度按其内容可以分为三大类：

(1) 综合性的会计制度，是对进行会计工作所应遵循原则的若干基本规定。如我国已颁布的《企业会计准则》、《会计人员工作规则》。

(2) 有关会计业务方面的制度，是对进行会计工作应遵守的具体要求和需要使用的凭证、帐表和方法等所作的规定。结合不同行业的特点，以《企业会计准则》为依据，制定各行业的会计制度，如《工业企业会计制度》、《商品流通企业会计制度》、《房地产开发企业会计制度》等，对各行业会计科目的设置及其使用方法、记帐方法、核算方法、会计报表编制方法等都作了详细具体的规定。

(3) 有关会计人员方面的制度，是对会计人员的职责、权限和技术职称等所作的规定。

现行行业会计制度主要有以下特点：

(1) 以会计准则为依据，并注意同以后陆续发布的具体会计准则相协调。

(2) 既强调统一性和规范性，又注意保持会计制度的独立性、稳定性，既要求保证会计的科学性和会计体系的完整性，又要尽可能与财务和税收制度等有关法规一致。

(3) 行业会计制度由财政部统一制定，体现了制度管理权限的相对集中。

(4) 行业会计制度是在总结我国会计核算基本经验的基础上，在会计政策的规定，会计方法的选择，会计报告体系上，充分借鉴了国际会计惯例，注意与国际会计准则接轨。

思考题

1. 简述房地产企业生产经营的特点。
2. 简述房地产企业会计的意义？
3. 房地产企业会计要素有哪些？各自要点是什么？

4. 简述我国企业会计准则的内容和结构。
5. 会计核算的前提条件有哪些？各自要点是什么？
6. 在对资产和收入确认、计量方面有哪几条一般原则？各自要点是什么？
7. 为什么说在收入一定的情况下，费用的增加实际上是所有者权益的减少？

第二章 帐户和记帐方法

第一节 会计方程式

我们在第一章中介绍了资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等构成会计对象的基本要素，即会计所核算、监督的具体内容。会计要素按照反映价值运动的时态为标准，可以划分为静态要素和动态要素。那么这些要素之间有什么关系，它们的运动变化有无规律可循，本节通过对价值运动相对静止状态和显著变动状态两个方面考察来说明这个问题。

一、静态要素的关系

静态要素是对价值运动的某一时点呈现的会计对象所作的归类。静态要素包括资产、负债和所有者权益。它反映的是企业特定日期的财务状况。也就是通过照像的方式，记录企业价值运动的状况。

企业要进行生产经营活动，首先必须拥有一定数量的经济资源，如现金、材料、厂房、机器设备等。会计把这些属于企业拥有或控制的能以货币计量的经济资源，称为资产。包括各种财产、债权和其它权利。作为企业的资产它具有以下三个特点：

(1) 资产是由特定会计主体拥有或控制的，但不一定是会计主体所有。例如融资租入的固定资产，在租赁期内并不为企业所有，但企业根据租赁合同有权使用它进行产品生产、提供劳务，为企业带来经济效益。

(2) 资产必须能以货币计量的。货币计量是会计核算的重要特点。如果一项资源不能以货币计量，虽然它帮助了企业的经营活动，但也不能列为企业的资产，如人力资源。

(3) 资产的实质是经济资源，它能为企业提供未来的经济效益。资产是通过过去或现在的交易活动取得的，能够为企业未来的经济效益。如果一项资产不能够提供未来的经济利益就不能再作为资产，而应作为损失和费用处理。如失去使用价值的机器设备，无法销售的存货，无法收回的应收帐款等，应将其从帐面上予以转销。

企业的全部资产必须有其取得或形成的来源。在商品经济条件下，企业资产来源的提供者按其性质可以分为两大类：一类是债权人，另一类是所有者。

1. 债权人

企业可以通过信贷或商业信用等方法从金融机构、其它企业或个人取得资产。这部分资产的提供者作为债权人。债权人与企业只存在债权债务关系，无权参与企业的经营管理，但是企业必须按照预先确定的利率到期归还债权人的本金，并支付利息。会计上把企业承担的，能以货币计量的，需以资产或劳务偿还的债务称为负债。它是债权人对企业资产的要求权。

2. 所有者

投资者以其可以支配的财产投入企业，按照法律规定，一方面这些资产不得任意撤走，另一方面他们对企业资产就必然拥有某种可以主张的权利，这种权利与债权人的权利不同，

他不仅仅是对企业净资产有要求权。企业净资产在数量上等于资产总额减去负债总额后的余额，它体现了企业资产的产权关系，谁对企业资产拥有这种权益，谁就是企业的所有者。会计上把企业投资人对企业净资产的要求权称为所有者权益。在股份制企业中又称为股东权益。

企业作为一个独立的经济实体，其资产总额必然等于债权人和所有者对这些资产的要求权。资产、负债和所有者权益三个要素在数额上的关系可以用恒等式表示如下：

$$\text{资产} = \text{债权人要求权} + \text{所有者要求权}$$

即：

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

这个恒等式叫做会计等式或称会计方程式。它揭示了资产、负债和所有者权益三个要素之间的内在联系。

二、动态要素的关系

动态要素是对价值运动的显著变动状态的会计对象所作的归类。动态要素包括收入、费用和利润。它反映的是企业一定时期的经营成果，也就是通过录像的方式，记录企业价值运动的过程。它是揭示资产、负债、所有者权益变动的原因或结果的项目。下面我们以房地产开发企业为例，说明各动态要素的关系。

1. 收入

这里所指的收入，主要是指营业收入，即企业在销售商品或提供劳务等经营业务中实现的收入。营业收入包括基本业务收入和其它业务收入。

(1) 基本业务收入主要包括土地转让收入、商品房销售收入、配套设施销售收入、代建工程结算收入、出租房租金收入等。

(2) 其它业务收入主要包括商品房销售售后服务收入、材料销售收入、无形资产转让收入、固定资产出租收入等。

2. 费用

费用是指企业在开发经营过程中发生的各种耗费。主要包括开发项目的直接费用、间接费用和期间费用。

(1) 开发直接费用是指直接为进行某个开发项目而发生的费用，包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费等。这些费用在发生时直接计入开发项目的成本。

(2) 开发间接费用是指企业所属直接组织管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。这些费用在发生时先归集在“开发间接费用”帐户，期末再分配计入开发项目成本。

(3) 开发期间费用是指开发企业在各会计期内发生的销售费用、管理费用和财务费用，这些费用的效益只限于本期，因此应直接计入当期损益，抵减当期营业收入。

3. 利润

利润亦称损益。它是企业在一定期间的经营成果。它是由营业利润、投资净收益和营业外收支净额三个项目构成。

(1) 营业利润包括土地转让利润、商品房销售利润、配套设施销售利润、代建工程结算利润、出租房经营利润和其它业务利润。