



世纪建筑工程管理系列规划教材

# 房地产会计

主编 于立君 景亚平  
主审 张 霞

 机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS



21 世纪建筑工程管理系列规划教材

# 房 地 产 会 计

主编 于立君 景亚平  
参编 余晓林 赵玉萍  
主审 张 霞



机 械 工 业 出 版 社

本书是房地产经营与管理专业的主要专业课教材之一。全书共分十三章。内容包括：会计核算基本知识，货币资金，应收及预付款项，存货，投资，固定资产，无形资产及其他资产，流动负债，长期负债，所有者权益，开发产品成本，收入与费用，利润及其分配，会计报告。本书既可作为高职高专、应用技术学院的房地产经营与管理专业及相关专业的教材，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。

### 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产会计/于立君，景亚平主编. —北京：机械工业出版社，  
2003.8

(21世纪建筑工程管理系列规划教材)

ISBN 7-111-12097-3

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 033490 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 版式设计：张世琴 责任校对：吴美英

封面设计：姚 毅 责任印制：闫 焱

北京京丰印刷厂印刷·新华书店北京发行所发行

2003 年 6 月第 1 版·第 1 次印刷

1000mm×1400mm 7.125 印张·276 千字

定价：18.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

本社购书热线电话 (010) 68993821、88379646

封面无防伪标均为盗版

# 前 言

房地产业在许多国家已是较为成熟的产业，在我国则是个新兴产业。十几年来，特别是 20 世纪 90 年代以来，房地产业在我国的迅速发展对国民经济增长产生了深刻的影响，同时，房地产业在制度政策环境、市场发育、企业运作方式等方面都发生了巨大的变化。站在时代的前沿，适应市场的变化是我们编写这本教材的宗旨。

本书针对高职高专及应用型本科学生的特点和未来工作岗位的性质，在注重理论阐述深度和广度的同时，兼顾了可操作性和适用性，既可作为高职高专、应用技术学院的房地产经营与管理专业及相关专业的教材，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。

本书由长春工程学院于立君、景亚平主编，统稿并初审；由吉林建筑工程学院张霞同志主审。全书具体编写分工为：第三章、第四章和第七章由于立君（长春工程学院）编写；第一章、第十章、第十一章和第十二章由景亚平（长春工程学院）编写；第二章、第五章和第六章由余晓林（新疆建设职业技术学院）编写；第八章、第九章和第十三章由赵玉萍（内蒙古建筑职业技术学院）编写。

本书编写过程中参考了有关专家、学者的论著、文献、教材，吸取了一些最新的研究成果，在此我们表示衷心地感谢。

由于我们水平有限，加之时间仓促，书中难免有不足之处，恳请有关专家、学者和广大读者多加批评和指正。

编者  
2003 年 3 月

# 目 录

## 前言

<b>第一章 总论</b> .....	1
第一节 会计概述 .....	1
第二节 会计对象和会计要素 .....	4
第三节 会计核算基本准则 .....	7
第四节 科目、账户和借贷记账法 .....	11
思考题 .....	22
<b>第二章 货币资金</b> .....	23
第一节 现金的核算 .....	23
第二节 银行存款的核算 .....	26
第三节 其他货币资金的核算 .....	35
思考题 .....	38
<b>第三章 应收及预付款项</b> .....	39
第一节 应收票据 .....	39
第二节 应收账款 .....	42
第三节 预付账款与其他应收款 .....	46
思考题 .....	48
<b>第四章 存货</b> .....	49
第一节 存货概述 .....	49
第二节 材料与设备 .....	51
第三节 委托加工物资、周转材料和低值易耗品 .....	57
第四节 材料、设备清查和跌价准备 .....	62
思考题 .....	64
<b>第五章 投资</b> .....	65
第一节 投资的概念及分类 .....	65
第二节 短期投资 .....	66
第三节 长期股权投资 .....	71
第四节 长期股权投资的核算 .....	77
第五节 长期投资减值 .....	81
思考题 .....	82
<b>第六章 固定资产、无形资产和其他资产</b> .....	83
第一节 固定资产的核算 .....	83

第二节 无形资产和其他资产 .....	99
思考题 .....	107
<b>第七章 流动负债</b> .....	108
思考题 .....	120
<b>第八章 长期负债</b> .....	121
第一节 长期负债概述 .....	121
第二节 长期借款的核算 .....	122
第三节 应付债券的核算 .....	125
第四节 长期应付款的核算 .....	133
思考题 .....	134
<b>第九章 所有者权益</b> .....	135
第一节 所有者权益概述 .....	135
第二节 实收资本的核算 .....	136
第三节 资本公积的核算 .....	139
第四节 留存收益的核算 .....	143
思考题 .....	146
<b>第十章 开发产品成本</b> .....	147
第一节 开发成本概述 .....	147
第二节 开发间接费用的核算 .....	148
第三节 土地开发成本的核算 .....	152
第四节 房屋开发成本的核算 .....	156
第五节 配套设施开发成本的核算 .....	161
第六节 代建工程开发成本的核算 .....	166
思考题 .....	167
<b>第十一章 收入与费用</b> .....	168
第一节 收入概述 .....	168
第二节 主营业务收入的核算 .....	170
第三节 其他业务收支的核算 .....	180
第四节 费用 .....	181
思考题 .....	185
<b>第十二章 利润与利润分配</b> .....	186
第一节 利润概述 .....	186
第二节 营业外收支 .....	187
第三节 本年利润 .....	189
第四节 利润分配的核算 .....	190
第五节 以前年度损益调整的核算 .....	194
思考题 .....	195
<b>第十三章 会计报表</b> .....	196

## VI

第一节	会计报表概述 .....	196
第二节	资产负债表 .....	198
第三节	利润表 .....	206
第四节	现金流量表 .....	210
	思考题 .....	220
<b>参考文献</b>	.....	221

# 第一章 总 论

## 第一节 会计概述

### 一、会计的概念

会计作为一种特殊的经济管理活动，是经济管理的重要组成部分。作为一种经济管理活动，会计与社会生产的发展有着不可分割的联系。

社会物质财富的生产是人类社会赖以生存和发展的基础。人们在进行生产活动时，一方面要创造物质财富，会有一定的所得；另一方面要投入和消耗一定的财产物资及劳动，即要有一定的耗费。人们在进行社会生产活动时，总是期望能够以最少的劳动耗费换取最大的劳动所得，也就是期望得到最大的经济效益。为达到此目的，人们在社会生产中，除了采用新技术、新工艺、新设备等以外，还必须加强经营管理，对劳动耗费和劳动成果进行确认、记录、计算、报告、比较和分析，借以掌握生产活动的过程和结果，促使人们的生产活动按照预期的目标进行。会计计量经济过程中占用的财产物资即劳动耗费，通过价值量的变化来描述经济过程，评价经济上的得失。会计的概念可以表述为：

会计是经济管理的重要组成部分。它是通过收集、加工和利用以一定的货币单位作为计量标准来表现的经济信息，对经济活动进行组织、控制、调节和指导，促使人们比较得失、权衡利弊、讲求经济效益的一种管理活动。

会计的特点就是进行价值管理，主要是利用货币量度对经济过程中使用的财产物资、劳动耗费、劳动成果进行系统的记录、计算、分析、检查，以达到加强管理的目的，其中记录、计算、分析、检查都是手段。通过货币量度，计算和分析利用财产物资的有效程度以及劳动耗费的合理程度，可据以判断得失，调整偏差，采用相应措施改进经营管理。

房地产会计是应用于房地产开发企业的专业会计，它主要运用价值形式来对房地产开发企业经营过程进行综合的反映和考核。

### 二、会计的基本职能

会计的职能是指会计在经济管理过程中所具有的功能或能够发挥的作用。生产力发展水平和经营管理水平的高低，对会计的职能具有决定性的影响。例如，在生产力水平较低下的时代，会计的主要功能在于简单的计量、记录，以反映为主；而在生产力水平较发达、管理水平较高的今天，记账、算账、报账已远远不



能满足经济管理的需要，发挥会计的经济监督作用便成为会计的一项重要功能。会计的职能可以有多种，但其基本职能应当概括为两个：核算和监督。

### （一）会计核算

会计核算也称会计反映，是会计的首要职能，它贯穿于经济活动的全过程，是全部会计管理工作的基础。任何经济实体单位要进行经济活动，都要求会计提供真实的、正确的、完整的、系统的会计信息，这就需要对经济活动进行记录、计算、分类、汇总，将经济活动的内容转换成会计信息，成为能够在会计报告中概括并综合反映各单位经济活动状况的会计资料。因此，会计核算是通过价值量对经济活动进行确认、计量、记录，并进行公正报告的工作。会计核算职能有如下基本特点：

（1）会计核算主要从价值量上反映各单位的经济活动状况。由于经济活动的复杂性，人们不可能单凭观察和记忆掌握经济活动的全面情况，也不可能简单地将不同类别的经济业务加以计量、汇总。只有通过按一定程序进行加工处理生成的以价值量表现的会计数据，才能掌握经济活动的全过程及其结果。因此，虽然会计可以采用三种量度（货币量度、劳动量度、实物量度）从数量上反映经济活动，但是在市场经济条件下，人们主要利用货币计量，通过价值量的核算来综合反映经济活动的过程 and 结果。所以，会计核算从数量上反映各单位的经济活动状况，以货币量度为主，以实物量度及劳动量度作为辅助量度。

（2）会计核算具有完整性、连续性和系统性。会计核算的完整性、连续性和系统性，是会计资料完整、连续、系统的保证。完整性是指对所有的会计对象都要进行计量、记录和报告，不能有任何遗漏；连续性是指对会计对象的计量、记录和报告要连续进行，而不能有任何中断；系统性是指要采用科学的核算方法对会计信息进行加工处理，保证所提供的会计数据资料能够成为一个有序的整体，从而可以揭示客观经济活动的规律性。

（3）会计核算要对各单位经济活动的全过程进行反映。在对已经发生的经济活动进行事中、事后核算的同时，还可以预测未来的经济活动。会计核算对已经发生的经济活动进行事后的记录、核算、分析，通过加工处理后提供大量的信息资料，反映经济活动的现实状况及历史状况，这是会计核算的基础工作。但是，随着市场经济的发展，竞争日趋激烈，企业经营规模不断扩大，经济活动日益复杂，经营管理需要加强预见性。为此，会计要在事中、事后核算的同时进一步发展到事前核算、分析和预测经济前景，为经营管理决策提供更多的经济信息，这样才能更好地发挥会计的管理功能。

### （二）会计监督

任何经济活动都要有既定的目的，要按照一定的目的来运行。会计监督就是通过预测、决策、控制、分析、考评等具体方法，促使经济活动按照规定的要求

运行，以达到预期的目的。会计监督职能具有两方面特点。

### 1. 会计监督主要是通过价值指标来进行

会计核算通过价值指标综合反映经济活动的过程及结果，而会计监督的主要依据就是这些价值指标。为了便于监督，往往还需要事先制定一些可供检查、分析用的价值指标，用来监督和控制有关经济活动，以避免出现大的偏差。由于基层单位进行的经济活动都伴随着价值运动，表现为价值量的增减和价值形态的转化，因此，会计监督与其他各种监督相比较，是一种更为有效的监督。会计监督通过价值指标可以进行全面、及时、有效地控制各个单位的经济活动。

### 2. 会计监督要对单位经济活动的全过程进行监督，包括事后监督、事中监督及事前监督

会计的事后监督是对已经发生的经济活动及相应的核算资料进行的审查、分析；事中监督是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，促使有关部门合理组织经济活动，使其按照预定的目的及规定的要求进行，发挥控制经济活动进程的作用；事前监督是在经济活动开始前进行的监督，即审查未来的经济活动是否符合有关法令、政策的规定，是否符合市场经济的经济规律的要求，在经济上是否可行等。

会计的核算与监督是相辅相成的，只有在对经济活动进行正确核算的基础上，才可能提供可靠资料作为监督依据；同时，也只有搞好会计监督，保证经济业务按规定的要求进行，并达到预期的目的，才能发挥会计核算的作用。

## 三、会计目标

会计目标是指会计工作所要达到的最终目的。由于会计是整个经济管理的重要组成部分，会计目标当然从属于经济管理的总目标。在市场经济条件下，经济管理的总目标是提高经济效益。经济效益是一个投入与产出、得与失相比较的结果，在社会生产经营过程中投入的价值量，经过运动要实现一定的增值，已经投入及消耗的价值量与产出的价值量之比，就是经济效益。所谓提高经济效益，就是在一定投入的情况下，尽量争取更多的产出；或者在产出一定的情况下，尽量减少投入。亦即扩大增量产出与增量投入之间的比率。会计管理活动的特点是价值管理，是对价值运动的管理，所以，作为经济管理重要组成部分的会计管理工作，也应该以提高经济效益作为最终目标。

由于核算职能是会计的首要职能，是会计管理工作的基础，所以我们还应当研究会计核算的目标。会计核算是对企业会计信息的搜集、处理及传输、报告的活动。我国颁布的《企业会计准则》对企业会计核算目标作了明确规定：会计提供的信息应到符合国家宏观经济管理的要求；满足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。强调满足政府进行宏观经济管理的需要是我国会计核算目标的一个重要特点。

## 第二节 会计对象和会计要素

### 一、会计对象

在我们了解了会计的本质和职能之后，进一步就需要明确会计的对象，即会计核算和监督的内容是什么。

任何一个企业要进行经济活动，必须具备一定的物质条件，如货币、材料、商品、设备、建筑物、专利技术、土地使用权等等。这些物质基础虽然有的具有实物形态，有的不具有实物形态，但它们均具有以下特点：①是由于过去的交易或事项所形成的；②被企业所拥有或控制；③预期会给企业带来经济利益；④能够用货币表现其成本或价值。在会计中，把具备上述特点的物质基础称为资产。

企业拥有的资产总是有一定来源的，总会有某一投资者以某种方式投入一定量的资本。投资者对企业投资后，由于投资方式的不同，对企业的要求权也就不同的。

有的投资者对企业投资后，要求企业按照约定的期限偿还本金，并按照规定利息率支付利息。对于这种投资者，会计上称之为债权人。债权人通常以借款、应收款的形式对企业进行投资。债权人对企业的投资形式不同，但各种投资形式均具有以下特点：①其价值能够用货币可靠计量；②是基于过去的交易或事项而产生的企业承担的现时义务；③现时义务的履行通常关系到企业放弃含有经济利益的资产，以满足对方的要求；④通常需要企业在未来某一时日通过交付资产或提供劳务来清偿。会计中将具备上述特点的债权人投资称为负债。

有的投资者对企业投资后，要求参与企业的经营管理，并按投资比例获取一定的报酬。对于这种投资者，会计上称为所有者（或者业主）。所有者通常可以用货币、材料、设备、建筑物、工业产权、土地使用权等对企业投资。所有者对企业的投资表现为以下特点：①不要求偿还，企业可在其存续期间内长期使用；②投资者要求参与企业的经营管理；③投资者按投资比例承担风险；④投资者按投资比例或其他方式分享企业的剩余利润及资产；⑤能够用货币计量。会计中将具备上述特点的投资称为所有者权益（或者业主权益）。

企业通过所有者和债权人的投资获得各种形式的资产，其目的是要进行经济活动，也就是为社会提供所需要的商品或劳务。在市场经济条件下，提供商品或劳务的主要目的必然是要获得一定量的经济利益流入。会计上将能够用货币表现的日常经济活动中形成的经济利益流入称为收入，如销售产品取得销售收入，提供劳务取得营业收入等等。

企业为取得一定数量的收入，必然要付出相应的代价，如为销售商品就要发生生产、销售人员的工资，设备、房屋要损耗，材料等要耗费，也就是说，要获得一定量的经济利益流入，总是要有相应的资金流出或耗费。会计上将能够用货币表现的日常经济活动中所发生的经济利益的流出称为费用。费用有两个基本特征：①费用最终将会减少企业的资源；②费用最终会减少企业的所有者权益。

会计从产生开始，就具备了计量、计量所得和耗费、评价得失的功能。所得和耗费分别为收入和费用，收入大于费用的余额，会计上称为利润；反之，称为亏损。由于收入和费用都能够用货币计量，由此计量的利润或亏损也能够用货币计量。

以上简要说明了企业的经济活动，并根据其特点，划分为资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润等要素。各类要素的特点不同，但都具备一个共同特征，即货币表现。而会计的特点就是从价值量上核算和监督企业经济活动状况，因此，我们可以将会计对象归纳为特定对象能够以货币表现的经济活动。

## 二、会计要素

如前所述，会计对象根据其特点，可以将其分为资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润等。会计要素就是对会计对象按其经济特征进行的基本分类，是会计对象的具体化。

### （一）资产、负债和所有者权益

#### 1. 资产

资产是指过去的交易、事项形成并由企业拥有或者控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。资产分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及其他资产。流动资产是指可以在1年或者超过1年的一个营业周期内变现或被耗用的资产，主要包括各种现金、银行存款、短期投资、应收及预付款项、待摊费用、存货等。长期投资是指短期投资以外的投资，包括持有时间准备超过1年（不含1年）的各种股权性质的投资、不能变现或不准备随时变现的债券、其他债券投资和其他长期投资。固定资产是指企业使用期限超过1年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在2000元以上，并且使用年限超过2年的，也应当作为固定资产。无形资产是指企业为生产商品或者提供劳务、出租给他人、或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性长期资产。无形资产分为可辨认无形资产和不可辨认无形资产。可辨认无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等；不可辨认无形资产是指商誉。其他资产是指除上述资产以外的其他资产，如长期待摊费用等。

## 2. 负债

是指过去的交易、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。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、预收账款、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、预提费用和一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负债，包括长期借款、应付债券、长期应付款等。

## 3. 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。所有者权益包括实收资本（或者股本）、资本公积、盈余公积和未分配利润等。

### （二）会计恒等式

一个企业的资产与负债、所有者权益是两个不同的方面，是从两个不同角度观察和分析的结果。债权人和所有者将其拥有的资本供给企业使用，对于企业运用这些资本所获得的各种资产就相应地享有一种索取权，即为“相应的权益”。有一定数额的资产，必然有相应数额的负债和所有者权益；反之亦然。所以，在数量上任何一个企业的所有资产与所有负债和所有者权益的总额必然相等。如果用数学公式来表示它们的关系，则可得到如下公式

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

上述等式称为会计恒等式，它概括地将会计的对象公式化了。会计恒等式在会计学中十分重要，它是很多会计方法的基础。

理解上述公式时应注意，负债加所有者权益与资产的具体项目并无一一对应的直接关系，而是在整体上与企业资产保持数量上的关系。

### （三）收入、费用和利润

企业的生产经营活动都是以赢利为目的的，所谓赢利也就是取得利润。利润是收入与相应费用相比较，收入大于费用的结果。他们的数量关系是：利润 = 收入 - 费用。费用与收入是相关联的两个概念，企业取得收入要通过支付一定费用才能得到，而支付费用的目的就是为了取得收入。

#### 1. 收入

收入指企业在销售商品、提供劳务及他人使用本企业资产等日常活动中所形成的经济利益的总流入。其中销售商品的收入主要指取得货币资产方式的商品销售以及正常情况下的以商品抵偿债务的交易等；提供劳务的收入主要有提供各种劳务服务所获取的收入；他人使用本企业资产即让渡资产使用权所获取的收入，则包括因他人使用本企业现金而收取的利息收入、因他人使用本企业的无形资产等而形成的使用费收入，以及他人使用本企业的固定资产取得的租金收入，因债

股权投资取得的利息收入及进行股权投资取得的股利收入等。

企业取得收入意味着或者增加了资产，或者减少了负债，或者二者兼而有之。对企业来说，收入是补偿费用、取得赢利的源泉，是企业经营活动取得的经营成果。

## 2. 费用

费用是指企业为销售商品、提供劳务等日常活动所发生的经济利益的流出。费用与收入是相对应的概念，也可以说是企业为取得收入而付出的代价。费用有多种表现形式，但其本质是资产的转化形式，是企业资产的耗费。

## 3. 利润

利润是指企业在一定会计期间的经营成果。企业在一定生产经营期间的全部收入减去全部费用的结果就是利润，是收入与费用相抵后的盈余。

企业通过销售商品或提供劳务，以现金或应收款的形式从客户处获得的收入，将导致企业资产增加或负债减少，当然最终也导致所有者权益的增加。收入是一个特定的概念，而非任何流入企业的资产都是收入。企业为了获取收入就需要支付费用，费用都必须用收入补偿，所以会导致经济利益的减少。费用也是特定概念，它与资产有着密切的关系，将经营过程作为一个动态过程来看，一切费用都可以视作瞬间的资产，取得资产也是为了得到收入，一旦资产投入使用，就从资产形态转变为费用形态。利润可以理解为企业净资产的增加额，亦即所有者权益的增加额。

以上我们对资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润六个会计要素作了简要说明。会计六要素之间有着十分密切的联系，收入抵减费用后的结果就是利润，利润可以增加所有者权益。因此，可以将以上要素用公式联结起来，即

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

# 第三节 会计核算基本准则

## 一、会计核算的基本前提

资金运动作为一般会计对象仍然是比较抽象的，具体落实到会计核算上，其反映和监督的范围有多大？各项资产、负债、所有者权益及收入、费用、利润应采用什么计价基础？何时结算损益、算账、报账等问题，这些都是在进行会计核算时必须明确的前提条件，即会计核算的基本前提（或称“基本假设”）。

（一）会计核算应当以企业发生的各项交易或事项为对象，记录和反映企业本身的各项生产经营活动

只有明确了此基本前提，才能：①划定会计所要处理的各项交易或事项的范

围。只有那些影响企业本身经济利益的各项交易或事项才能加以确认和计量。②把握会计处理的立场。企业作为一个会计主体，对外销售商品时（不涉及税金），形成一笔收入，同时增加一笔资产或者减少一笔负债，而不是相反；采购材料时，导致存货增加，同时导致现金减少或者负债增加，而不是相反。③将会计主体的经济活动与该主体所有者的经济活动区别开来。无论是会计主体的经济活动，还是会计主体所有者的经济活动，都最终影响所有者的经济利益，但是，会计核算工作只涉及会计主体范围内的经济活动。

应当注意的是，会计主体与法律主体（法人）并非是对等的概念，法人可作为会计主体，但会计主体不一定是法人。例如，由自然人所创办的独资与合伙企业不具有法人资格，这类企业的财产和债务在法律上被视为业主或合伙人的财产和债务，但在会计核算上必须将其作为会计主体，以便将企业的经济活动与其所有者个人的经济活动以及其他实体的经济活动区别开来。企业集团由若干具有法人资格的企业组成，各个企业是独立的会计主体，但为了反映整个集团的财务状况、经营成果及现金流动情况，还应编制该集团的合并会计报表。而这里的企业集团是会计主体，但通常不是一个独立的法人。

#### （二）会计核算应当以企业持续、正常的生产经营活动为前提

一般情况下，应当假定会计主体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。在此前提下，会计人员才能选择恰当的会计原则和会计方法。例如，一般情况下，企业的固定资产可以在一个较长的时期发挥作用，如果可以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进行的生产经营过程中长期发挥作用，固定资产就可以根据历史成本进行计价，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计价，也不能按固定资产的使用期限计提折旧。需要注意的是，如果可以判定企业不会持续经营，就应当改变会计核算的原则和方法，并在企业的会计报告中披露。

#### （三）会计核算应当划分会计期间，分期结算账目和编制财务会计报告

会计期间分为年度、半年度、季度和月度。年度、半年度、季度和月度均按公历起讫日期确定。半年度、季度和月度均称为会计中期。

根据持续经营前提，企业的生产经营活动将持续不断地经营下去。为了及时获得会计信息，充分发挥会计的反映和监督职能，应当合理地划分会计期间，以便确认某个会计期间的收入、费用、利润，确认某个会计期末的资产、负债、所有者权益，编制会计报表。由于有了会计分期，便产生了当期和其他期间的差别，某些会计要素就需要界定特定期间上，从而出现了应收、应付、待摊、预提等会计处理方法。

#### （四）企业的会计核算以人民币为记账本位币

业务收支以人民币以外的货币为主的企业，可以选定其中一种货币作为记账本位币，但是编报的财务会计报告应当折算为人民币。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。

企业的经济活动千差万别，财产物资种类繁多，选择合理、实用又简化的计量单位，对于提高会计信息质量具有至关重要的作用。虽然价值量的计量方法有劳动计量、实物计量和货币计量三种，但是会计核算主要以货币计量为主，这是由于货币的本身属性所决定的。货币是一般等价物，是衡量所有商品的共同尺度，具有计量、流通、贮藏和支付等特点。因此会计核算以货币作为统一计量单位。

## 二、会计核算的一般原则

会计核算的一般原则是指进行会计核算必须遵循的基本规则和要求。根据《企业会计准则》的规定，我国会计核算应遵循的一般原则共有十三项。

### 1. 客观性原则

客观性原则又称真实性原则，是指会计核算应当以实际发生的交易或事项为依据，如实反映企业财务状况、经营成果和现金流量。会计必须根据审核无误的原始凭证，采用特定的专门方法进行记账、算账、报账，保证所提供的会计信息内容完整、真实可靠，这样才能满足会计信息使用者的决策需要。

### 2. 实质重于形式原则

企业应当按照交易或事项的经济实质进行会计核算，而不应当仅仅按照他们的法律形式作为会计核算的依据。在实际工作中，交易或事项的外在法律形式或人为形式并不总能完全真实地反映其实质内容。所以，会计信息要想反映其所拟反映的交易或事项，就必须根据交易或事项的实质和经济现实，而不能仅仅根据他们的法律形式进行核算。

例如，以融资租赁方式租入的固定资产，虽然从法律形式上来讲企业并不拥有其所有权，但是由于租赁合同中规定的租赁期相当于固定资产的使用寿命；租期结束时承租企业有优先购买该固定资产的选择权；在租期内承租企业有权支配固定资产并从中受益，所以，从其经济实质上看，企业能够控制其创造的未来经济利益，所以，会计核算上将融资租入固定资产视为企业的资产。

### 3. 相关性原则

相关性原则又称有用性原则，是指企业提供的会计信息应当能够反映企业的财务状况、经营成果和现金流量，以满足会计信息使用者的需要。这就要求会计核算要在会计信息的收集、加工、处理和报告的全过程中，充分考虑会计信息使用者的信息需求。

### 4. 可比性原则

可比性原则是指会计核算应当按照规定的会计处理方法进行，会计指标应当



口径一致，相互可比。这一原则规定便于从横向上对同一期间不同企业的会计信息进行相互比较和分析，为有关决策提供可比的信息。

#### 5. 一贯性原则

一贯性原则又称一致性原则，是指会计处理方法前后各期应当一致，不得随意变更。如有必要变更，应当将变更的内容和理由、变更的累积影响数，以及累积影响数不能合理确定的理由等，在财务报告附注中予以说明。这一原则规定便于从纵向上对同一企业前后各期会计信息进行相互比较和分析，预测企业的发展趋势。

#### 6. 及时性原则

及时性原则是指会计核算应当及时进行，不得提前或延后。会计信息除了必须保证其真实性、可靠性外，还应保证信息的时效性。不及时的信息将使其有用性大打折扣、甚至毫无价值。因此会计核算中必须做到及时记账、算账、报账。会计信息的及时性与其真实性、可靠性同等重要。

#### 7. 明晰性原则

明晰性原则是指会计核算和编制的财务会计报告应当清晰明了，便于理解和利用。

#### 8. 权责发生制原则

权责发生制原则是指会计核算应当以权责发生制为基础。凡属于本期的收入和费用，无论款项是否收付，均应计入本期损益；凡不属于本期的收入和费用，即使款项已经收付，也不应计入本期损益。这一记账基础又称为应收应付制，是确认损益的一项重要制度，它与收付实现制相对。后者是指以实际收到或付出款项的日期确认收入或费用的制度。

#### 9. 配比原则

配比原则是指一定时期的收入应当与该收入相关的成本、费用相互配比并在同一会计期间记账，以便正确确认当期损益。

#### 10. 历史成本原则

历史成本原则是指企业的各项财产物资在取得时应当按照实际成本计量。其后，各项财产如果发生减值，应当按照规定计提相应的减值准备。除法律、行政法规和国家统一的会计制度另有规定者外，企业一律不得自行调整其账面价值。

#### 11. 划分收益性支出与资本性支出原则

划分收益性支出与资本性支出原则是指凡支出的效益仅与一个会计年度相关的，应当作为收益性支出，计入该会计年度损益；凡支出的效益与几个会计年度相关的，应当作为资本性支出，计入固定资产、无形资产及其他资产，分期计入相关年度的损益。