

实用财会真账实训系列 3

中国第一本全模拟房地产企业真账的图书

根据最新会计制度和准则编写

房地产企业 会计真账实训

代义国◎主编

全真业务 + 真实凭证 + 报表编制

=

轻松胜任房地产企业会计工作

以点代面，触类旁通，一看就懂，一学就会

广东省出版集团
广东经济出版社

实用财会真账实训系列 ③

根据最新会计制度和准则编写

房地产企业 会计真账实训

代义国◎主编

广东省出版集团
广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业会计真账实训 / 代义国主编. —广州: 广东经济出版社, 2012. 8

(实用财会真账实训系列. 3)

ISBN 978—7—5454—1445—5

I. ①房… II. ①代… III. ①房地产业—会计 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 172564 号

404548

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	全国新华书店
印刷	惠州报业传媒印务有限公司 (惠州市江北文华 1 路惠州日报社)
开本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印张	15.25
字数	173 000 字
版次	2012 年 8 月第 1 版
印次	2012 年 8 月第 1 次
印数	1~5 000 册
书号	ISBN 978—7—5454—1445—5
定价	32.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 38306055 38306107 邮政编码: 510075

邮购地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

邮购电话: (020) 37601950 邮政编码: 510075

营销网址: <http://www.gebook.com>

广东经济出版社常年法律顾问: 何剑桥律师

• 版权所有 翻印必究 •

编委会名单

代 伟	李胜平	王秀敏	董会芳
代义明	王 兰	王换景	代义国
王利辉	张永春	王月芳	代绍习
孙宏芹	王月坤	王冬建	刘石生
李 艳	代玉叶		

目 录

第一章 房地产企业会计基础知识

一、房地产企业概念和特点	1
二、房地产企业会计的对象	6
三、房地产企业会计假设和原则	7
四、房地产企业会计的核算方法和会计等式	10
五、房地产企业设置会计科目介绍	14
六、房地产企业会计的任务和职能	20

第二章 房地产企业会计原始凭证的填制

一、原始凭证填制的准备工作	22
二、流动资产原始凭证填制	23
三、非流动资产原始凭证填制	37
五、非流动负债原始凭证填制	78
六、所有者权益原始凭证填制	81
七、收入原始凭证填制	83
八、费用原始凭证填制	95
九、利润原始凭证填制	97

第三章 房地产企业会计记账凭证的填制

一、记账凭证填制的准备工作	101
二、流动资产记账凭证填制	102
三、非流动资产记账凭证填制	119
四、流动负债记账凭证填制	124
五、非流动负债记账凭证填制	137

六、所有者权益记账凭证填制·····	139
七、收入记账凭证填制·····	141
八、费用记账凭证填制·····	143
九、利润记账凭证填制·····	152
十、记账凭证的审核·····	157

第四章 房地产企业会计明细账的登记

一、明细账登记的准备工作·····	158
二、流动资产明细账的登记·····	159
三、非流动资产明细账的登记·····	170
四、流动负债明细账的登记·····	176
五、非流动负债明细账的登记·····	185
六、所有者权益明细账的登记·····	186
七、收入明细账的登记·····	197
八、费用明细账的登记·····	189
九、利润明细账的登记·····	192

第五章 房地产企业会计总分类账的登记

一、总分类账登记的准备工作·····	195
二、总分类账的登记·····	196

第六章 房地产企业会计报表编制

一、会计报表编制的准备·····	222
二、资产负债表·····	232
三、利润表·····	233
四、现金流量表·····	234

第一章 房地产企业会计基础知识

一、房地产企业概念和特点

（一）房地产企业概念

房地产企业是专门从事房地产开发和经营的企业。它既是房地产产品的生产者，又是房地产商品的经营者。房地产包括房产和地产。其中，房产是指各种房屋财产，包括住宅、厂房、商铺以及文教、办公、体育用房等；地产是指土地财产，包括土地和地下各种基础设施，如供水、供电、供汽、供热、排水、排污等地下管线以及地面道路等。房地产开发可将土地和房屋合在一起开发，也可将土地和房屋分开开发。不同的房地产企业具有不同的经营模式，但总体上可以划分为以下两类：

销售物业模式：通过土地购买、规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售等五个阶段，将开发完成的房地产移交给购买者，并一次性取得销售收入。

自持物业模式：将开发完成的房地产留作自用，通过出租、联营、自营等方式分期取得经营收入。

（二）房地产企业特点

1. 房地产企业经营特点

房地产企业的生产经营与施工企业不同。其经营特点见表 1.1。

表 1.1 房地产企业经营特点

经营特点	具体内容
开发经营计划性	企业征用的土地、建设房屋的基础设施以及其他设施都应严格控制在国家计划范围之内，按照规划、征地、设计、施工、配套、管理 六统一 原则和企业的建设计划销售计划进行开发经营
开发经营业务复杂性	经营业务内容复杂。企业除了土地和房屋开发外，还要建设相应的基础设施和公共配套设施。经营业务囊括了从征地、拆迁、勘测、设计、施工、销售到售后服务全过程
	涉及面广。经济往来对象多。企业不仅因购销关系与设备、材料物资供应单位等发生经济往来，而且因工程的发包和招标与勘测设计单位、施工单位发生经济往来，还会因受托代建开发产品、出租开发产品等与委托单位和承租单位发生经济业务往来

续表

经营特点	具体内容
开发产品商品性	房地产企业的产品全部都作为商品进入市场，按照供需双方合同协议规定的价格或市场价格作价转让或销售
经营风险大	开发产品单位价值高、建设周期长、负债经营程度高、不确定因素多，一旦决策失误，销路不畅，将造成大量开发产品积压，使企业资金周转不灵，导致企业陷入困境
房地产产品保值、增值	土地是一种稀缺资源，具有不可再生性。但随着人口的增加和人们物质生活水平的不断提高，人们对房地产产品的需求会日益增长。正是由于土地供给的有限性和土地需求的不断扩展，从长远看，房地产产品的价格有不断上涨的趋势。因此，与其他产品相比，房地产产品更具保值、增值的功能
开发建设周期长，投资数额大	开发产品要从规划设计开始，经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、七通一平、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程等几个开发阶段，少则1年，多则数年才能全部完成。另外，上述每一个开发阶段都需要投入大量的资金，加上开发产品本身的造价很高，需要不断地投入大量的资金

2. 房地产企业会计核算的特点

表 1.2 房地产企业会计核算特点

会计核算特点	具体内容
总承包单位核算	房地产企业的承发包关系指的是房地产企业在进行项目开发时，一般不是自行建造产品，而是与具体的建筑施工企业签订建筑施工合同，委托施工企业进行施工建设。而对于规模较大、施工要求复杂的房地产施工工程，需要有不同的专业施工单位进行分工合作，但为了便于管理，一般由具有资金和技术实力的施工单位总承包，然后再由总承包单位将工程分包给其他施工单位。在房地产企业与施工企业间的承发包关系中存在着诸多的会计核算问题，针对承包单位的核算将对房地产企业的开发成本产生直接的影响
开发模式决定会计核算	建设方式和经营模式可以统称为开发模式，不同的开发模式涉及的会计核算方法也存在很大的差异。例如，对于开发任务，是成立分公司还是成立子公司进行管理，其会计核算方法存在根本的不同
	子公司与分公司都是相对与总公司而言的，它们本质的区别在于是否具有独立的法人资格。子公司具有独立法人资格而分公司没有

续表

会计核算特点	具体内容
开发节点与收入、成本的核算	房地产企业的会计核算与其他行业企业相比，在收入与成本结转上存在差异。开发产品的建设周期长，建设过程中的预售收入作为预收账款处理，并在项目竣工后结转为销售收入。开发建设中的支出计入开发成本，在项目竣工后结转为销售成本。因此，从会计核算的角度看，项目开发节点对房地产企业会计核算结果将产生直接的影响
销售核算与自营核算共存	房地产企业对于开发的产品有两种处理方式，一是对外进行销售，二是留作自用或自营。针对这两种不同的方式，企业会计核算的方法也存在较大的差异
非持续经营假设	对于房地产企业来讲，开发完一个项目，可能会在很长时间都没有新的项目进行开发，有些房地产企业的开发模式就是开发一个项目就成立一个新的项目公司，这就造成了房地产企业的非持续经营，这与会计假设中的持续经营假设相违背。因此，房地产企业的会计核算与其他行业企业的会计核算相比，其本质具有很大不同
公共配套设施的核算	房地产企业在开发项目时，往往会在开发区域内建造一些配套设施将其提供给居民作为有偿或无偿使用，一般不会对外转让这些配套设施的产权。对这些建造的配套设施，有下面两种处理方式：一是房地产企业自留产权，可以取得这部分资产的经营收益；二是房地产企业不留产权，不能取得这部分资产的经营收益；以上不同的处理方式，其会计核算方法也不尽相同
借款费用的核算	房地产行业是资金密集型的行业，房地产企业在开发项目时需要投入大量的资金，除了房地产企业自身投入的相当一部分自有资金外，一般情况下还要通过银行贷款等方式筹措资金。因此，借款费用在房地产开发成本中占据很大一部分，借款费用的核算对于房地产企业来讲非常重要

3. 房地产企业的财务特点

表 1.3 房地产企业财务特点

财务特点	具体内容
财务风险的特点	现金流风险，由于开发产品的投资巨大，因此，对于房地产企业来讲现金流断流是企业面临的最重要的财务风险。所以，保持现金流稳定是房地产企业财务管理的重要内容
	盈利风险，在施工过程中，施工合同一般只是暂定价，最终价格需要在竣工结算后才能确定，而工程完工后，房地产企业与施工单位对结算值往往存在不同程度的争议。因此，房地产项目的利润只有在竣工结算完成后才能准确确定，平时对利润的预测有可能存在较大的误差

续表

财务特点	具体内容
	销售风险，不动产的可变现能力较差，如果企业开发的产品不被市场认可，开发产品无法更改，造成产品积压，变现困难。另外，房地产企业的销售对金融政策的依赖程度很高。如很多消费者要通过银行按揭贷款来支付房款，银行按揭政策的变动直接影响产品的销售情况
资金管理的特点	房地产项目投资巨大，仅仅依靠房地产企业的自有资金远远不能满足项目的投资需求，一般都要向银行进行融资。而房地产开发贷款是房地产企业主要的融资品种。开发贷款的使用对象，就是房地产企业具体开发项目
	在开发产品未完工前，一般需要通过预售取得销售回款，并将其投入后期的开发建设中
	资金支出的重点内容是地价款、建筑安装支出和税费。地价款的来源一般为企业的自有资金，建筑安装工程及税费的支出来源为开发贷款和预售回款

4. 房地产企业的产品特点

表 1.4 房地产企业的产品特点

产品特点	具体内容
产品的独特性	房屋是建筑工人按照规划和特定设计图纸的要求，通过建筑安装等施工活动建造完成的。由于城市规划的艺术性对房屋外形、结构多姿多态的要求，由于房屋的用途各异由于购房者对房屋性能、结构和内部装饰等千差万别的需求，使不可能像其他工业产品那样，按照同一设计图纸大量大批复制。即使按同一设计图纸建造的住宅，也会因建造时间、地点、气候条件等不同而有所不同。土地是一种自然资源，每一块土地因其所在地的人文地质条件、工程地质条件不同、土地用途的不同，其开发过程也有很大差别。因此，不会存在完全相同的房地产开发经营过程。房地产必须按每栋房屋和每宗土地单件地组织设计、开发和经营，会计核算也要提供各单位建筑产品的成本及其成果
产品位置的固定性	房地产属于不动产，这是因为土地是无法移动的，房屋又依地而建，固定在一定的土地上，因此也很难移动其位置。房地产位置的固定性就使得房地产开发经营必须进行充分的可行性研究，慎重确定人们对土地和房屋的需求比例，最大限度地提高土地利用率，以保证农业、林业和绿化用地，维护生态平衡；同时，还必须慎重预测地区对房屋的需求

续表

产品特点	具体内容
产品使用寿命的长期性	房产和地产是相当耐久的资产，土地是不可毁灭的自然资源，具有永恒的使用价值；房屋建成后，若无重大自然灾害，其使用期限可达几十年以至上百年。房地产使用寿命的长期性，要求房地产开发建设必须重视工程质量，做到百年大计，质量第一
产品开发建设周期长、耗资大	房地产开发建设要经过可行性研究、勘察设计、工程施工、竣工验收等若干阶段，由房地产企业、建筑安装施工企业、物资供应部门、市政和勘察设计等单位共同协作完成。其开发建设周期一般工业产品的生产周期要长得多。土地价格逐年增长，每亩地上万元乃至数十万元，每平方米房屋造数百元乃至数千元。因此，房地产开发建设需要巨额的资金，且周转率极低，一般均需向金融机构取得长期贷款

(三) 房地产企业的经营业务

表 1.5 房地产企业的经济业务

经营业务	具体内容
生产环节的经济业务	在生产环节，房地产企业在取得土地使用权以后对土地和房屋进行开发建设。土地开发是指对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路、基础设施的建设，以便扩大对土地的有效使用范围，提高土地的利用程度，满足不断发展的社会生产和人民生活的需要。城市土地开发从狭义上讲是变农用地为城市工商业、交通和生活用地；从广义上讲，是指城市土地的综合利用，包括新城区的土地开发和旧城区的土地再开发
	房屋开发是指对城市各种房屋包括住宅、厂房和其他用房的开发建设。它包括可行性研究、规划设计、工程施工、竣工验收、交付使用等工作内容。房屋开发是涉及面广、耗资大、工作繁杂的过程，必须严格遵守基本建设程序，使各项工作有计划、有组织、有步骤地进行
	由于房屋和土地的不可分割性，使土地开发和房屋开发紧密相关，统称为房地产综合开发。在生产环节中，房地产综合开发的任务是由实行独立核算、自负盈亏的房地产企业承担的
流通环节的主要经济业务	在流通环节，房地产企业、房地产经营公司和房地产交易所对于已开发建设完成的房地产进行市场经营活动
	房地产市场经营活动有房地产转让、出售和房地产租赁两种基本形式。房地产转让、出售是指将土地的使用权一次性有偿转让给使用者，将房屋的所有权一次性出售给购买者。房地产租赁是指房地产使用权的分期出售。出租方以租金方式分期收回成本和利润，承租方分期支付租金以获得房地产的使用权

续表

经营业务	具体内容
消费环节的主要经济业务	在消费环节，房地产通过转让、出售和租赁投入使用阶段。由于房地产具有使用期限长、价值高等特点，因此，在这个环节中房地产的维修、服务和管理活动是不可缺少的
	房地产管理包括房地产产权产籍管理和房地产业管理。房地产产权产籍管理是房地产管理部门对房屋产权和土地使用权归属的审查确认和产籍资料的登记及管理。房地产业管理是指从事房地产经营的房地产企业对其经营的房屋、土地及附属设施进行登记与管理。因此，在房地产再生产过程中，房地产业的主要经营活动包括土地开发、房屋开发、房地产市场经营、房地产售后维修服务和房地产管理等。这些经营活动是由房地产企业、房地产经营公司、房地产交易所等组织机构来完成的

二、房地产企业会计的对象

房地产企业会计核算与监督的内容就是企业的资金运动，会计对象就是指房地产会计核算和监督的内容。房地产开发是通过土地、建筑材料、市政设施、公共配套设施、劳动力、资金、技术和服务等多种资源的组合使用而为人们提供入住空间，并改变人们生存的物质环境的一种活动。房地产企业会计对象的具体内容包括资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润等六个会计要素。

从事开发经营活动，必须拥有一定数量的资产，按其流动性分为流动资产和非流动资产。这些分布在开发经营各阶段的资产，其资金筹集渠道主要有两条：

- 一是投资者投入企业的资本金，即企业的注册资本；
- 二是企业对金融机构及其他单位的负债，包括流动负债和非流动负债。

企业在生产经营活动中，由于出售房地产、提供劳务等日常活动中所形成的经济利益的流入属于收入，企业在施工生产经营过程中因承包工程、销售房地产、提供劳务等日常活动而发生的各项耗费属于费用，即房地产企业在获取营业收入的过程中对企业所掌握或控制的资产的耗费，它是企业为取得营业收入而付出的代价。

房地产企业的费用，按其经济用途可以分为计入开发产品成本的费用和不计入开发产品成本而应计入当期损益的期间费用两大类。其中计入开发产品成本的费用，按其计入成本的方式不同，又分为直接计入的费用和间接分配计入的费用。

收入扣除相应的成本费用就是企业的经营成果。如果收入大于成本费用则为利润，反之则为亏损。

房地产企业生产经营的特点与会计核算的内容，归纳其会计反映和监督的具体内容主要有以下几方面：

- ◆ 企业资产的构成及其在开发经营过程中的增减变动情况
- ◆ 企业负债的形成及偿还情况

- ◆ 企业所有者权益的构成及其增减变动情况
- ◆ 开发经营费用的支出和开发成本的形成情况
- ◆ 营业收入的取得、利润的形成及分配情况

三、房地产企业会计假设和原则

(一) 会计假设

房地产会计作为会计核算的一个分支，它应具备会计核算的基本前提，这种前提也被称为会计假设。这些假设分别从空间范围、时间界限和计量单位几个基本方面规定了会计核算。会计核算基本假设的内容见表 1.6

表 1.6 会计假设基本内容

内容	内涵
会计基本假设	又称会计核算的基本前提或会计假定，是指在进行会计核算时必须明确（是企业会计确认、计量和报告）的前提条件，是对会计核算所处时间、空间环境等所做的合理假定。分为会计主体，持续经营，会计分期和货币计量
会计主体	是指企业会计确认、计量和报告的空间范围。在会计主体假设下，企业应当对其本身发生的交易或者事项进行会计确认、计量和报告，反映企业本身所从事的各项生产经营活动。明确界定会计主体是开展会计确认、计量和报告工作的重要前提。首先，明确会计主体，才能划定会计所要处理的各项交易或事项的范围。其次，明确会计主体，才能将会计主体的交易或者事项与会计主体所有者的交易或者事项以及其他会计主体的交易或者事项区分开来
持续经营	是指在可以预见的将来，企业将会按当前的规模 and 状态继续不断地经营下去，不会停业，也不会大规模削减业务。即在可预见的未来，该会计主体不会破产清算，所持有的资产将正常运营，所负的债务将正常偿还。它明确了会计确认、计量和报告的时间范围
会计分期	是指将一个企业持续经营的生产经营活动期间划分为若干连续的、长短相同的期间。在会计分期假设下，企业应当划分会计期间，分期结算账目和编制财务报告。会计期间分为年度和中期。年度和中期均按公历起止日期确定。中期，是指短于一个完整的会计年度的报告期间
货币计量	是指会计主体在进行会计确认、计量和报告时采用货币作为计量单位，计置、记录和报告会计主体的经营活动，反映会计主体的财务状况、经营成果和现金流量。在会计的确认、计量和报告过程中选择货币作为基础进行计量，是由货币本身的属性决定的。货币计量的假设必须以币值的稳定为前提，只有在币值稳定或相对稳定时，不同时间点的资产价值才能具有可比性，不同时间点的收入和费用才能进行比较，会计核算的信息才能真实地反映企业的经营状况。而如果币值发生很大的波动，货币计量成立的条件就会丧失

(二) 会计原则

为了保证会计核算的科学性和规范性，确保会计信息的决策效果，按照《企业会计准则》规定，会计核算应遵守共同的基本原则。会计原则见表 1.7。

表 1.7 会计原则

类别	具体内容
客观性原则	是指会计核算必须以实际发生的经济业务为依据，以客观的会计凭证作为记账的根据。它是衡量会计信息是否真实、是否客观反映企业经济活动的一条重要原则。其含义应包括两方面，其一是真实，即不歪曲；其二是全面，即不隐瞒
可比性原则	是指企业应按照《企业会计准则》和不同行业的企业会计制度上规定的会计方法进行会计核算，使不同企业，尤其是同一行业的企业之间的会计指标口径一致，互相可比。如果各企业的会计核算各行其是，就无法保证会计信息产生于共同的会计处理方法之上，企业之间也就失去了利用会计信息相互比较、相互竞争的条件
一贯性原则	是指一个企业前后各期的会计处理方法应当保持一致，不得随意变动。对于会计信息的分析，人们经常要采取趋势分析，进行纵向比较，这就要求前后各期的会计信息应具备可比性，即前后各期的会计信息产生于共同的会计处理方法之上。当然，一贯性原则并不是拒绝必要的会计处理方法的改变，只是强调不应轻易地改变，而且一旦真的发生会计处理方法的改变时，应详细地说明其改变方式，并将会计信息的前后转换方法加以说明，以便使用会计信息时不至于误用或错用
相关性原则	是指会计核算的信息应符合国家宏观经济管理的需要，满足有关各方面了解企业财务状况和经营成果的需要，满足企业加强内部管理的需要。要充分发挥会计的职能，就必须从会计信息使用者的需要出发来确定会计核算的内容，并针对不同的需要采取不同的核算方式
及时性原则	是指会计核算应及时进行，会计信息应及时提供。在竞争日趋激烈的市场经济条件下，时间就是金钱，拖延就是弃权。因此，作为为经济管理提供重要信息的会计核算，不能有一丝一毫的怠慢，应准确、及时地进行核算，并加以呈报。随着对会计核算及时性要求的越来越高，会计电算化将成为必然趋势
重要性原则	是指会计核算的精确程度和会计信息呈报的详略程度应根据会计信息用途的大小而有所区别。那些重要的信息要详细地、精确地加以核算，并单独加以呈报，而对于那些不太重要的信息则可以较为粗糙地核算，并可以与其他信息合并在一起综合呈报。当然，这里精确与粗糙只是精确度的差别，不能违背真实；详细与粗略也只是详略度的差别，不能违背全面

续表

类别	具体内容
明晰性原则	是指会计信息应清楚明了,便于理解和运用。会计信息的使用者可以是经济管理者、企业投资人、企业债权人,也可以是企业供应商和客户等等。这些人员文化背景不一,知识结构各异,要满足他们的需要,必须使会计信息简明、通俗、系统,不能含糊不清、深奥难懂
谨慎性原则	也称稳健性原则,是指会计核算中,在选择不同的会计处理方法时,不应使其虚夸了企业的财务状况,而应选择那种对企业所有者所带来的乐观程度较小的会计处理方法。由于在市场经济条件下,无处不存在风险,如材料涨价、应收款收不回、技术进步导致固定资产的提前报废等,这些都可能使企业蒙受或多或少的损失,如果对这些视而不见,盲目乐观,必将导致计划落空,甚至造成不可收拾的结局。采取谨慎性原则,就是要通过合理的会计核算,使企业经营者始终保持高度警觉,周密制订计划,严谨地执行计划,避免预计任何无把握的收益,而不忽视任何可能的损失,把风险降到最低限度。当然,谨慎性,并不是故意少计资产,多计负债,也不是故意少计收益,多计耗费,应该划分清楚界限
划分收益性支出与资本性支出原则	收益性支出是指这笔支出所带来的收益仅与本会计年度有关,即此支出带来的收益在本会计年度全部实现。所谓资本性支出是指这笔支出所带来的收益与若干会计年度有关,即此支出带来的收益将在包括本会计年度在内的以后若干年度内逐步实现。在权责发生制下,收益性支出的付款责任在本会计年度,因此,它在本会计年度全部确认为费用。而资本性支出的付款责任在本会计年度并未全部具备,因此,它在本会计期间只能部分被确认为费用。可以看出,区分收益性支出与资本性支出是坚持权责发生制的必然结果
权责发生制原则	是以获得收款权利和发生付款责任为依据来确认收入和费用。权责发生制是相对于收付实现制来说的。在权责发生制下,以是否提交产品或提供劳务,即是否已具备收款的权利为标准来确认收入的实现,无论是否已真实地收到款项;以是否耗费资产,即是否具备付款责任为标准来确认费用的发生,无论是否真实地支付款项。在权责发生制下,属于本会计期间的收入与费用都包括三部分内容:其一是本期收到且是本期具备收款权利的收入;本期支付,且是本期具备付款责任的费用。其二是本期前收到,而在本期才具备收款权利的收入;本期前支付,而在本期才具备付款责任的费用。其三是款项尚未收到,但本期已具备收款权利的收入;款项尚未支付,但本期已具备付款责任的费用。由于权责发生制能客观地、准确地反映企业在特定会计期间的经营成果,所以,《企业会计准则》规定,会计核算必须以权责发生制为基础

续表

类别	具体内容
原始成本计价原则	是指任何资产都应按其取得时的实际成本计价。原始成本计价强调 取得时 ，这就在时间上规定了一般资产不能按当前的重置成本计价，当然，对于那些不知道其原始成本的资产如盘盈的财产也只能用其重置成本计价。原始成本计价也强调 实际成本 ，这也就在计量标准上规定了一般资产不能以计划成本计价。如果由于某种需要以计划成本计价，也应同时考虑其成本差异。原始成本计价，使资产的账面价值始终保持其取得时的实际成本，保持与其原始凭证相一致。当然，当物价变动太大，原始成本根本无法体现其经济价值时，企业可根据国家规定对资产的账面价值作出调整，资产账面价值所产生的增值为法定资产重估增值
配比原则	是指企业生产经营活动取得的收入应与相应的成本、费用相配比，以求得企业在该会计期间，在该对象上所获得的净收益或遭受的净损失。在权责发生制下，配比实际上是权利与相关责任的比较,因此,要正确配比,首先必须正确地确认权利与责任。要正确配比就是要正确地确认收入与费用。当然，要正确地确认费用，又必需要正确区分收益性支出与资本性支出。应该说，坚持权责发生制和区分收益性支出与资本性支出的原则是坚持配比原则的前提和基础。若前提与基础发生变化，则配比的结果必然发生变化；若前提与基础不合理，则配比必然不合理

上述会计原则与国际上的会计原则是相互沟通的。虽然在文字表达上有所差异，但实质内容是一致的。其中客观性原则、可比性原则和一贯性原则是对会计核算总体上的要求；相关性原则、及时性原则和明晰性原则是对会计核算信息质量方面的要求；权责发生制原则、划分收益性支出与资本性支出原则、配比原则和原始成本计价原则是对会计要素的确认与计价方面的要求；谨慎性原则和重要性原则是对会计惯例予以修订方面的要求

四、房地产企业会计的核算方法和会计等式

（一）房地产企业会计核算的概念

房地产企业会计核算是指对经济活动进行完整、持续和系统的记录、分类、计算、汇总，形成完整的会计信息，从而为房地产企业管理者提供决策依据的会计管理活动。会计核算就是通常所说的记账、算账和报账三个环节。

（二）会计核算基本前提

会计核算的基本前提又称会计基本假设，是指企业会计确认、计量和报告的前提，是对会计核算所处时间、空间环境所作的合理设定。会计核算基本前提包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量。会计核算的具体内容如下表 1.8 所示。

表 1.8 会计核算的基本前提

名称	内容	内涵	具体说明
会 计 核 算 的 基 本 前 提	会计主体	会计主体是指会计工作所服务的特定单位或组织。进行会计核算，必须明确会计主体，也就是要界定会计核算的空间范围。换言之，会计的确认、计量和报告应限定在一个特定主体的范围内。会计所要提供的是这一主体的财务状况和经营成果方面的信息	在会计核算中要将特定主体的经济活动与其所有者的经济活动区别开来；与其他主体的经济活动区别开来，以保证独立地完整地反映该会计主体的经营情况，提供有关该主体真实可靠的会计信息
			会计主体与法律主体（法人）并不是对等的概念。法人可作为会计主体，但是会计主体不一定是法人。任何企业，不论是独资、合伙，还是合资均为会计主体
			对于较大规模的企业，为了了解各分支机构的经营情况，也可将每一分支机构作为一个会计主体，而要求其定期编制会计报表，反映财务状况和经营成果；对于企业集团来说，它是由若干均为独立法律主体的企业组成，各个企业也都是独立的会计主体，可将该集团视为一个会计主体，编制该集团的合并会计报表
	持续经营	持续经营是指会计主体的生产经营活动在可预见的未来，将无限期地延续下去，即会计主体在可预见的未来不会破产清算，它所拥有的资产，将按既定的目标投入正常的营运，所承担的债务责任，将按期履行	持续经营这一基本前提的主要意义在于：它将一系列会计原则、方法和程序建立在企业持续经营的基础之上，也即建立在非清算的基础之上
			根据持续经营这一前提的要求，会计核算应当以会计主体正常，持续经营为前提，在此条件下选择会计处理方法和程序，并保持其稳定性
			需要说明的是，任何企业都存在破产、清算的风险，如果判断企业不会持续经营下去，就应当改变会计核算原则和方法，并在企业会计报告中做相应披露
	会计分期	会计分期是指对会计主体持续不断的经营活动，应当合理地划分会计期间。所谓会计期间也就是若干个首尾相接，间隔相等的时间单位，它是对企业持续不断的经营活动进行人为地划分而形成的	会计分期这一基本前提的主要意义在于：它使会计在立足持续经营的前提下，通过划分会计期间，可以及时地确认每一期间的经营成果及截止期末的财务状况，使各有关方面能及时地获取会计信息。正是在这一前提下，形成了一系列会计核算原则，会计处理方法及程序，也导致会计估计的产生
			根据会计分期这一基本前提的要求，会计核算应当按会计期间进行，分期结算项目和编制会计报表
			在我国，会计期间分为年度、季度和月份，起讫日期采用公历日期，其中会计年度是最重要的会计期间，它与国家财政年度是一致的