

---

# 最新小企业会计准则下 房地产企业会计

因为专业、原创和权威，所以更好！

中华第一财税网(又名"智董网")，全球最大的中文财税（税务）网站

# 前言

小型房地产企业会计是以货币计量为基本形式,采用专门方法,连续、完整、系统地反映和控制小型房地产企业的经济行为,进而达到加强经济管理,提高经济效益目的的一种管理活动。

推出行业财会实务丛书的缘起,是我们在约 20 年的财会财税实际执业过程中广大客户提出的需求。许多从事财会实务工作的人员(尤其是基层的同志)普遍反映,现有的一些关于会计、财务、成本管理等类的图书,与市场需求脱节,多为只述皮毛、侧重概念和理论的“小册子”,且内容老化、过时,基本讲的是工业企业的(或稍涉及商业企业)。试图用一本小册子搞“大杂烩”,已经难以或无法满足各行各业读者的具体需求。各行各业都有自己的行业特征,特殊经济业务对财会实务有具体要求。例如,房地产企业与工商、金融保险企业的核算差异就非常大,房地产企业与运输业、商业的成本核算也相差甚远;房地产企业与运输业、工商企业的存货核算也无法相互替代……因此,只要国民经济中存在着各行各业,行业财会的区别就将随之永远存在。

另外,我国小企业与大中型企业适用不同的会计准则。我国统计、会计上的“小企业”与大家通常所认为的小企业不一样,例如,营业收入 1 000 万元及以上,且资产总额 5 000 万元及以上的房地产开发经营企业才被划分为中型企业;营业收入 100 万元及以上,且资产总额 2 000 万元及以上的为小型企业;营业收入 100 万元以下或资产总额 2 000 万元以下的为微型企业。小企业自 2013 年 1 月 1 日起执行《小企业会计准则》;符合《中小企业划型标准规定》所规定的微型企业标准的企业参照执行《小企业会计准则》。

本课程根据房地产行业的特点,为全国适用《小企业会计准则》的房地产企业“量身定做”,提供极其个性化的会计操作方法与技巧。

本课程全书分为 5 篇,共 12 讲。内容包括:小型房地产企业会计综合知识,小型房地产企业经营成果信息的反映(小型房地产企业收入会计、小型房地产企业成本费用会计、小型房地产企业利润及利润分配会计、小型房地产企业利润表),小型房地产企业财务状况信息的反映(小型房地产企业资产会计、小型房地产企业负债会计、小型房地产企业所有者权益会计、小型房地产企业资产负债表),小型房地产企业流量信息的反映(小型房地产企业现金流量表),小型房地产企业财务报表(小型房地产企业财务报表、小型房地产企业纳税申报)。

本课程学员对象:适用《小企业会计准则》的房地产企业的负责人,房地产企业财会人员,银行贷款业务人员和风险管控人员,财政、税务、银行业监管部门相关人员,以及代理记账机构、会计师事务所等专业化的企业服务机构从业人员,会计理论和教育工作者,院校师生等。

本课程主要特色:根据房地产行业特点,严格依据《小企业会计准则》精心制作,具有权威性;高度的操作性、实用性;案例丰富、具体;讲解全面、透彻、通俗;专业性;资料详尽,条理清晰,查阅方便。

# 目 录

## 第一篇 小型房地产企业会计综合知识

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 第一章 小型房地产企业会计综述 ..... | 2  |
| 第一节 房地产行业综合知识 .....   | 2  |
| 第二节 小型房地产企业会计综述 ..... | 11 |
| 第三节 小型房地产企业会计凭证 ..... | 53 |
| 第四节 小型房地产企业会计账簿 ..... | 58 |
| 第五节 小型房地产企业账务处理 ..... | 67 |

## 第二篇 小型房地产企业经营成果信息的反映

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 第二章 小型房地产企业收入会计 .....        | 74  |
| 第一节 小型房地产企业收入综述 .....        | 74  |
| 第二节 小型房地产企业收入确认 .....        | 76  |
| 第三节 小型房地产企业收入计量 .....        | 78  |
| 第四节 小型房地产企业各种销售方式业务的核算 ..... | 79  |
| 第三章 小型房地产企业成本费用会计 .....      | 86  |
| 第一节 小型房地产企业成本费用概述 .....      | 86  |
| 第二节 小型房地产企业开发成本 .....        | 89  |
| 第三节 小型房地产企业开发产品 .....        | 98  |
| 第四节 小型房地产企业期间费用 .....        | 105 |
| 第五节 小型房地产企业营业税金及附加 .....     | 107 |
| 第四章 小型房地产企业利润形成及利润分配会计 ..... | 110 |
| 第一节 小型房地产企业利润 .....          | 110 |
| 第二节 小型房地产企业政府补助 .....        | 114 |
| 第三节 小型房地产企业所得税费用 .....       | 117 |
| 第四节 小型房地产企业利润分配 .....        | 124 |

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 第五章 小型房地产企业利润表 .....        | 128 |
| 第一节 小型房地产企业利润表综述 .....      | 128 |
| 第二节 小型房地产企业利润表格式及编制说明 ..... | 129 |

### 第三篇 小型房地产企业财务状况信息的反映

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 第六章 小型房地产企业资产会计 .....         | 134 |
| 第一节 小型房地产企业流动资产 .....         | 134 |
| 第二节 小型房地产企业非流动资产 .....        | 211 |
| 第七章 小型房地产企业负债会计 .....         | 232 |
| 第一节 小型房地产企业流动负债 .....         | 232 |
| 第二节 小型房地产企业非流动负债 .....        | 247 |
| 第八章 小型房地产企业所有者权益会计 .....      | 251 |
| 第一节 小型房地产企业实收资本（或股本） .....    | 251 |
| 第二节 小型房地产企业资本公积 .....         | 253 |
| 第三节 小型房地产企业盈余公积 .....         | 253 |
| 第四节 小型房地产企业未分配利润 .....        | 255 |
| 第九章 小型房地产企业资产负债表 .....        | 258 |
| 第一节 小型房地产企业资产负债表综述 .....      | 258 |
| 第二节 小型房地产企业资产负债表格式及编制说明 ..... | 260 |

### 第四篇 小型房地产企业流量信息的反映

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 第十章 小型房地产企业现金流量表 .....       | 266 |
| 第一节 小型房地产企业现金流量信息的反映综述 ..... | 266 |
| 第二节 小型房地产企业经营活动产生的现金流量 ..... | 267 |
| 第三节 小型房地产企业投资活动产生的现金流量 ..... | 267 |
| 第四节 小型房地产企业筹资活动产生的现金流量 ..... | 268 |
| 第五节 小型房地产企业现金流量表的编制 .....    | 269 |

### 第五篇 小型房地产企业财务报表

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 第十一章 小型房地产企业财务报表 .....  | 274 |
| 第一节 小型房地产企业财务报表综述 ..... | 274 |
| 第二节 小型房地产企业财务报表附注 ..... | 276 |
| 第十二章 小型房地产企业纳税申报 .....  | 281 |

---

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 第一节 小型房地产企业增值税的纳税申报 .....         | 281 |
| 第二节 小型房地产企业所得税的纳税申报 .....         | 316 |
| 第三节 小型房地产企业涉及个人所得税的纳税申报、代扣代缴..... | 448 |
| 第四节 小型房地产企业资源税的纳税申报 .....         | 488 |
| 第五节 小型房地产企业城镇土地使用税的纳税申报 .....     | 489 |
| 第六节 小型房地产企业城市维护建设税的纳税申报 .....     | 498 |
| 第七节 小型房地产企业土地增值税的纳税申报 .....       | 499 |
| 第八节 小型房地产企业房产税的纳税申报 .....         | 519 |
| 附录 A 《小企业会计准则》 .....              | 544 |
| 附录 B 《企业产品成本核算制度（试行）》 .....       | 603 |
| 附录 C 小企业执行《小企业会计准则》有关问题衔接规定 ..... | 610 |
| 附录 D 小型房地产企业涉税会计需要掌握的相关税收政策 ..... | 618 |

---

## 第二节 小型房地产企业会计综述

---

小型房地产企业会计是以货币计量为基本形式，采用专门方法，连续、完整、系统地反映和控制小型房地产企业的经济行为，进而达到加强其经济管理，提高经济效益目的的一种管理活动。

### 一、小企业会计准则

《小企业会计准则》（财会[2011]17号），自2013年1月1日起在全国小企业范围内实施。《小企业会计准则》适用于在中华人民共和国境内依法设立的、符合《中小企业划型标准规定》所规定的小型企业的企业。下列三类小企业除外：（一）股票或债券在市场上公开交易的小企业；二是金融机构或其他具有金融性质的小企业；三是企业集团内的母公司和子公司。符合《中小企业划型标准规定》所规定的微型企业的企业参照执行《小企业会计准则》。

符合条件的小企业可以执行《小企业会计准则》，也可以选择执行《企业会计准则》。符合《小企业会计准则》第二条规定的小企业（除股票或债券在市场上公开交易、金融机构或其他具有金融性质、属于企业集团内的母公司和子公司的小企业外，在中华人民共和国境内依法设立的、符合《中小企业划型标准规定》所规定的小型企业的企业），可以执行《小企业会计准则》，也可以执行《企业会计准则》。

（1）执行《小企业会计准则》的小企业，发生的交易或者事项若《小企业会计准则》未作规范的，可以参照《企业会计准则》中的相关规定进行处理。

（2）执行《企业会计准则》的小企业，不得在执行《企业会计准则》的同时，选择执行《小企业会计准则》的相关规定。

（3）执行《小企业会计准则》的小企业公开发行股票或债券的，应当转为执行《企业会计准则》；因经营规模或企业性质变化导致不符合《小企业会计准则》第二条规定而成为大中型企业或金融企业的，应当从次年1月1日起转为执行《企业会计准则》。

(4) 已执行《企业会计准则》的上市公司、大中型企业和小企业，不得转为执行《小企业会计准则》。



小知识

大、中、小、微型企业划型标准规定

我国企业划分为大型、中型、小型、微型 4 种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。以下规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照该规定进行划型。

相关行业划型标准为（表 1-1）：

表 1-1 相关行业划型标准

| 序号 | 行业      | 类型 | 从业人员                       | 营业收入                   | 划型关系   |
|----|---------|----|----------------------------|------------------------|--------|
| 1  | 房地产开发经营 | 中型 | 资产总额：5 000 万 ~ 10 000 万元以下 | 1 000 万 ~ 200 000 万元以下 | 两者同时满足 |

续表

| 序号 | 行业       | 类型 | 从业人员                      | 营业收入                        | 划型关系   |
|----|----------|----|---------------------------|-----------------------------|--------|
| 1  | 房地产开发经营  | 小型 | 资产总额：2 000 万 ~ 5 000 万元以下 | 100 万 ~ 1 000 万元以下          | 两者同时满足 |
|    |          | 微型 | 资产总额 2 000 万元以下           | 100 万元以下                    | 两者满足其一 |
| 2  | 建筑业      | 中型 | 资产总额：5 000 万 ~ 80 000 万元  | 6 000 万 ~ 80 000 万元以下       | 两者同时满足 |
|    |          | 小型 | 资产总额：300 万 ~ 5 000 万元     | 300 万 ~ 6 000 万元以下          | 两者同时满足 |
|    |          | 微型 | 资产总额 300 万元以下             | 300 万元以下                    | 两者满足其一 |
| 3  | 物业管理     | 中型 | 300 ~ 1 000 人以下           | 1 000 万 ~ 5 000 万元以下        | 两者同时满足 |
|    |          | 小型 | 100 ~ 300 人以下             | 500 万 ~ 1 000 万元以下          | 两者同时满足 |
|    |          | 微型 | 100 人以下                   | 500 万元以下                    | 两者满足其一 |
| 4  | 租赁和商务服务业 | 中型 | 100 ~ 300 人以下             | 资产总额：8 000 万元 ~ 12 000 万元以下 | 两者同时满足 |
|    |          | 小型 | 10 ~ 100 人以下              | 资产总额：100 万元 ~ 8 000 万元以下    | 两者同时满足 |
|    |          | 微型 | 10 人以下                    | 资产总额 100 万元以下               | 两者满足其一 |

二、房地产开发企业会计的特点

房地产开发跨越生产和流通两个领域，其活动内容包括从规划设计、征地拆迁、土地开发、各类房屋建造、工程验收、经营销售、交付使用直至售后管理和维修服务等。房地产开发企业的产品是地产或房产，产品开发周期长，生产经营方式多样，投资主体复杂，与一般

企业的生产经营有很大的不同。与此相适应，房地产开发企业会计与其他企业会计相比较，具有以下几方面的特点。

**（一）资金筹集渠道的多元性**

开发企业开发经营所需资金，主要是由其自行筹集取得的。集资开发是我国房地产开发的一个显著特点。

房地产开发企业筹资的形式与渠道主要有：

- （1）预收购房定金或预收建设资金。
- （2）预收代建工程款。
- （3）土地开发及商品房贷款。
- （4）发行企业债券。
- （5）与其他单位联合开发，吸收其他单位投资。
- （6）发行股票，筹集股本。

围绕筹资而发生的经济业务的会计核算构成房地产开发企业会计核算的重要内容和重要特色。

**（二）资金占用形态的多元性**

房地产开发企业的开发经营业务内容极为广泛，既有建设场地的开发，又有房屋的建设，还有基础设施、配套设施及市政工程等项目的开发建设。有的房地产开发企业还开展商业用房的出租或经营业务及商品房售后服务等。因此，房地产开发企业的资金在由货币资金转化为成品资金的过程中，不仅依次表现为货币资金—储备资金—在建资金（在产品资金）—成品资金的直线运动，而且还具有多项平行运动的特点，即在储备资金（或结算资金）—在建资金—成品资金这一运动中，资金表现为多项平行运动（见图 1-1），从而使开发经营资金在生产领域表现为多种不同的存在形态，具有多元性。

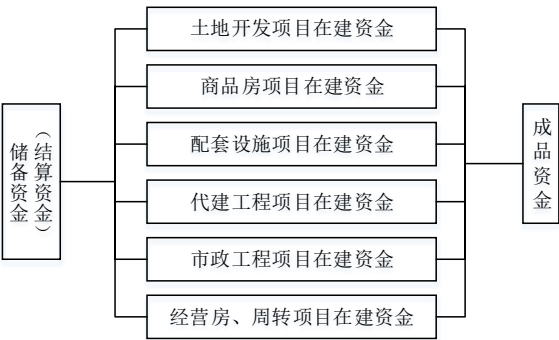


图 1-1 房地产开发企业资金占用形态的多元性

**（三）结算业务的频繁性和由此引起的财务关系的复杂性**

在开发经营过程中，房产开发企业将与周边很多单位发生经济往来关系，不仅包括材料物资供应单位、建筑产品购买单位，还包括勘察设计单位、施工企业、委托建房单位、房屋承租单位等。加之企业间的购销业务大量采用预收、预付结算方法，从而使房地产开发企业因经济业务往来而引起的资金结算关系极为复杂。在与材料物资供应单位的购销业务中，首先要预付购货定金或一部分货款，待购进材料物资业务发生时再办理应付货款的结算；在与施工企业的承包往来中，大量采用的办法是预付备料款或工程款，然后再根据工程进度结算

应付的工程进度款；在与购房单位或委托单位的房屋销售、转让或代建往来业务中，也是采用先预收购房定金或代建工程款，待房屋或工程移交时，再结算房屋或工程款的方式，由此引起的房地产企业与各方面之间的财务关系和债权债务关系及相应的会计核算既重要又复杂。

#### （四）核算周期具有长期性

开发企业的生产周期一般都较长，一个开发项目从勘察设计、征地拆迁，到房屋建造、经营销售、交付使用直至售后服务及房屋维修，往往要跨年度（一个、两个，甚至几个年度）进行。这一特点决定了开发企业会计核算周期的长期性，因而在核算上要特别注意按照权责发生制原则和配比原则处理好递延资产、递延收益与递延成本以及固定资产折旧和期间费用之间的关系，以保证各期损益计算的正确性。



#### 小知识

### 房地产开发企业会计核算的特点

房地产开发企业生产经营及其商品的特殊性决定了其会计核算的特殊性。同其他行业相比，房地产开发企业的会计核算具有以下几方面的特殊性：

#### 1. 营业收入核算的特殊性。

（1）营业收入具有多样性。房地产开发企业的特点是要对一定的地区或地段进行总体规划，统一开发和建设，因而开发的内容具有综合性和多样性。因此，房地产开发企业营业收入一般包括土地转让收入、商品房销售收入、配套设施转让收入、其他业务收入等，营业收入的形式具有多样性。

（2）营业收入的坏账风险较小。由于房地产销售一般采用一次性付款或银行按揭付款，产品一旦预售成功，则房地产企业基本可以实现销售收入，因此坏账的风险较小。

#### 2. 开发产品成本核算的特殊性。

（1）成本构成核算难度大。房地产开发企业主要从事房地产开发建设活动，其生产成本主要指开发产品的成本，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、开发间接费用及其他开发费用等。这些成本具备不同的特性、涉及不同的专业领域，从而导致成本的核算难度较大。

（2）核算时间跨度长。房地产项目开发的周期较长，少则1~2年，多则超过5年，使房地产成本费用核算的时间跨度很长。

（3）不同项目核算差异性较大。不同的房地产项目受地域、项目定位、产品功能、用途、规模等各方面因素的影响很大，导致不同项目之间的差异性很大，每个项目都或多或少有自己的特点。

（4）滚动开发核算难度大。房地产开发活动中，在房地产企业多个项目同时开发、一个项目分多期开发等现象较为常见，而且不同项目、不同期开发项目成本发生差异大，使房地产企业按项目、按楼盘等进行成本核算难度增大。

#### 3. 利润分配形式的特殊性

房地产开发企业的投资主体具有相当的广泛性，而且参与方式也具有一定的特殊性，最为常见的是进行项目投资合作（房地产企业并不在工商管理部门进行注册资本变更登记），项目完成后投资合作也即完成，合作双方根据项目的盈利情况进行利润分配，而且利润分配的形式也不尽

---

相同，既有按现金分配的，也有按产品分成的。较其他企业而言，参与利润分配的方式有其显著的特点。

### 三、小型房地产企业会计的对象

小型房地产企业会计的对象是指小型房地产企业会计所核算和监督的内容，即小型房地产企业能够以货币表现的经济活动。以货币表现的经济活动通常又称为价值运动或资金运动。小型房地产企业资金运动包括资金投入、资金运用（资金的循环与周转）和资金退出等过程。

#### 1. 资金投入

小型房地产企业的资金投入包括所有者投入的资金和债权人投入的资金两部分，前者属于房地产企业所有者权益，后者属于房地产企业债权人权益——房地产企业负债。投入房地产企业的资金一部分构成流动资产，另一部分构成非流动资产。

#### 2. 资金运用

资金的循环和周转分为供应、经营、销售三个阶段。在供应过程中，企业要购买材料等劳动对象，发生材料买价、运输费、装卸费等物资采购成本，与供应单位发生货款结算关系。在经营过程中，劳动者借助于劳动手段将劳动对象加工成特定的商品，发生材料消耗的材料费、固定资产磨损的折旧费、生产工人劳动耗费的人工费等，构成商品使用价值与价值的统一体，同时，还将发生企业与工人之间的工资结算关系、与有关单位之间的劳务结算关系等。在销售过程中，将开发的产品销售出去，发生有关销售费用、收回货款、交纳税金等业务活动，并同购货单位发生货款结算关系、同税务机关发生税务结算关系等。房地产企业获得的营业收入，扣除各项费用后的利润，还要提取盈余公积并向所有者分配利润。

#### 3. 资金退出

资金退出包括偿还各项债务、上交各项税金、向所有者分配利润等，这部分资金便离开本企业，退出本企业的资金循环与周转。

上述资金运动的三个阶段，构成了开放式的运动形式，是相互支撑、相互制约的统一体。没有资金的投入，就不会有资金的循环与周转；没有资金的循环与周转，就不会有债务的偿还、税金的上交和利润的分配等；没有这类资金的退出，就不会有新一轮的资金投入，就不会有房地产企业进一步的发展。

上述资金运动呈现出显著的运动状态，同时也具有某一时点上的相对静止状态。

### 四、小型房地产企业会计基本假设

小型房地产企业会计基本假设是企业会计确认、计量和报告的前提，是对企业会计核算所处时间、空间环境等所做的合理设定。小型房地产企业会计基本假设包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量。

#### （一）会计主体

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，小型房地产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，反映房地产企业本身所从事的各项经营活动。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。在会计工作中,只有那些影响房地产企业本身经济利益的各项交易或事项才能加以确认、计量和报告,那些不影响房地产企业本身经济利益的各项交易或事项不能加以确认、计量和报告。会计核算中涉及的资产、负债的确认,收入的实现,费用的发生等,都是针对特定会计主体而言的。

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。例如,房地产企业所有者的经济交易或者事项是属于房地产企业所有者主体所发生的,不应纳入房地产企业会计核算的范围,但是房地产企业所有者投入到房地产企业的资本或者房地产企业向所有者分配的利润,则属于房地产企业主体所发生的交易或者事项,应当纳入房地产企业会计核算的范围。

会计主体不同于法律主体。一般来说,法律主体必然是会计主体。例如,一个企业作为一个法律主体,应当建立财务会计系统,独立反映其财务状况、经营成果和现金流量。但是,会计主体不一定是法律主体,如企业集团编制合并报表所依据的便是合并主体而非法律主体。

## **(二) 持续经营**

持续经营,是指在可以预见的将来,房地产企业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。在持续经营假设下,房地产企业进行会计确认、计量和报告应当以持续经营为前提。明确这一基本假设,就意味着会计主体将按照既定的用途使用资产,按照既定的合约条件清偿债务,会计人员就可以在此基础上选择会计政策和估计方法。

当然,在市场经济环境下,任何企业都存在破产、清算的风险,也就是说,企业不能持续经营的可能性总是存在的。因此,需要小型房地产企业定期对其持续经营基本前提做出分析和判断。如果可以判断企业不能持续经营,就应当改变会计核算的原则和方法,并在企业财务报告中做相应披露。如果一个小型房地产企业在不能持续经营时还假定企业能够持续经营,并仍按持续经营的基本假设选择会计核算的原则和方法,就不能客观地反映企业的财务状况、经营成果和现金流量,误导财务报告使用者进行经济决策。

## **(三) 会计分期**

会计分期,是指将一个企业持续经营的经营活动期间划分为若干连续的、长短相同的期间。会计分期的目的,在于通过会计期间的划分,将持续经营的经营活动期间划分成连续、相同的期间,据以结算盈亏,按期编报财务报告,从而及时向财务报告使用者提供有关企业财务状况、经营成果和现金流量的信息。在会计分期假设下,小型房地产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讫日期确定。中期,是指短于一个完整的会计年度的报告期间。

根据持续经营假设,一个小型房地产企业将按当前的规模和状态持续经营下去。要想最终确定企业的经营成果,只能等到企业在若干年后歇业时核算一次盈亏。但是,无论是小型房地产企业的经营决策还是投资者、债权人等的决策都需要及时的信息,不能等到歇业时。因此,就必须将小型房地产企业持续经营的经营活动期间划分为若干连续的、长短相同的期间,分期确认、计量和报告小型房地产企业的财务状况、经营成果和现金流量。而且由于会计分期,才产生了当期与以前期间、以后期间的差别,出现了权责发生制和收付实现制的区别,才使不同类型的会计主体有了记账的基准,进而出现了应收、应付、折旧、摊销等会计处理方法。

---

#### （四）货币计量

货币计量，是指会计主体在进行会计确认、计量和报告时以货币计量，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。货币是商品一般等价物，是衡量一般商品价值的共同尺度，具有价值尺度、流通手段、贮藏手段和支付手段等特点。其他计量单位，如重量、长度、容积、台、件等，都只能从一个侧面反映企业的经营情况，无法在量上进行汇总和比较，不便于会计计量和经营管理。因此，为全面反映小型房地产企业的经营活动和有关交易、事项，会计确认、计量和报告选择货币作为计量单位。但是，统一采用货币计量也存在缺陷，例如，某些影响小型房地产企业财务状况和经营成果的因素，如小型房地产企业经营战略、市场竞争力等，往往难以用货币来计量，但这些信息对于使用者决策也很重要。为此，小型房地产企业可以在财务报告中补充披露有关非财务信息来弥补上述缺陷。

### 五、小型房地产企业会计确认、计量和报告的基础及核算原则

#### （一）权责发生制

小型房地产企业应当以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。

##### 1. 权责发生制基础的要求

在小型房地产企业会计核算以权责发生制为基础的情况下，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，都应当作为当期的收入和费用；凡是不属于当期的收入和费用，即使款项已在当期收付，也不应当作为当期的收入和费用。有时，小型房地产企业发生的货币收支业务与交易或事项本身并不完全一致。例如，款项已经收到，但销售并未实现；或者款项已经支付，但并不是为本期经营活动而发生的。为了明确会计核算的确认基础，更真实地反映特定会计期间的财务状况和经营成果，就要求小型房地产企业在会计核算过程中应当以权责发生制为基础。

##### 2. 权责发生制与收付实现制的区别

收付实现制是与权责发生制相对应的一种确认基础，它是以收到或支付现金作为确认收入和费用的依据。

#### （二）配比

##### 1. 配比的要求

小型房地产企业为提供开发产品等发生的可归属于开发产品成本、劳务成本等的费用，应当在确认开发产品销售收入、劳务收入等时，将已销售开发产品、已提供劳务的成本等计入当期损益；小型房地产企业发生的支出不产生经济利益的，或者即使能够产生经济利益但不符合或者不再符合资产确认条件的，应当在发生时确认为费用，计入当期损益；小型房地产企业发生的交易或者事项导致其承担了一项负债而又不确认为一项资产的，应当在发生时确认为费用，计入当期损益。

换句话说，配比原则要求小型房地产企业在进行会计核算时，收入与其成本、费用应当相互配比，同一会计期间内的各项收入和与其相关的成本、费用，应当在该会计期间内确认。

##### 2. 配比的两层含义

配比原则是根据收入与费用的内在联系，要求将一定时期内的收入与为取得收入所发生

---

的费用在同一期间进行确认和计量。在会计核算工作中坚持配比原则有两层含义。

（1）因果配比。将收入与其对应的成本相配比，比如，将主营业务收入与主营业务成本相配比，将其他业务收入与其他业务成本相配比。

（2）期间配比。将一定时期的收入与同时期的费用相配比，比如，将当期的收入与管理费用、财务费用等期间费用相配比等。

### （三）划分资本性支出和收益性支出

划分资本性支出和收益性支出，是指房地产企业的会计处理应当合理划分收益性支出与资本性支出的界限。凡支出的效益仅及于本会计期间的，应当作为收益性支出；凡支出的效益及于几个会计期间的，应当作为资本性支出，以便正确计算各会计期间的损益。

## 六、小型房地产企业会计信息质量要求

会计信息质量要求是对小型房地产企业财务报告中所提供的会计信息质量的基本要求，是使财务报告中所提供会计信息对使用者决策有用所应具备的基本特征，它包括可靠性、相关性、可理解性、可比性、实质重于形式、重要性、谨慎性和及时性等。

### （一）可靠性

可靠性要求小型房地产企业应当以实际发生的交易或者事项为依据进行会计确认、计量和报告，如实反映符合确认和计量要求的各项会计要素及其他相关信息，保证会计信息真实可靠、内容完整。具体包括以下要求。

（1）小型房地产企业应当以实际发生的交易或者事项为依据进行会计确认、计量和报告，不能以虚构的交易或者事项为依据进行会计确认、计量和报告。

（2）小型房地产企业应当如实反映其所应反映的交易或者事项，将符合会计要素定义及其确认条件的资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等如实反映在财务报表中，刻画出小型房地产企业经营及财务活动的真实面貌。

（3）小型房地产企业应当在符合重要性和成本效益原则的前提下，保证会计信息的完整性，其中包括编报的报表及其附注内容等应当保持完整，不能随意遗漏或者减少应予披露的信息，与使用者决策相关的有用信息都应当充分披露。



**【例 1-1】** 智董房地产公司于 2×15 年末发现企业销售萎缩，无法实现年初确定的营业收入目标，但考虑到在 2×16 年中秋节前后，企业销售可能会出现较大幅度的增长，该企业为此提前预计开发产品销售，在 2×15 年末制作了若干虚假的凭证，并确认营业收入实现。该企业的这一会计处理就不是以其实际发生的交易事项为依据的，是企业虚构的交易事项，因此违背了会计信息质量要求中的可靠性原则，也违背了我国会计法的规定。

### （二）相关性

相关性要求小型房地产企业提供的会计信息应当与财务报告使用者的经济决策需要相关，有助于财务报告使用者对企业过去、现在或者未来的情况做出评价或者预测。

会计信息的价值，关键是看其与使用者的决策需要是否相关，是否有助于决策或者提高决策水平。相关的会计信息应当有助于使用者评价房地产企业过去的决策，证实或者修正过去的有关预测，因而具有反馈价值。相关的会计信息还应当具有预测价值，有助于使用者根据财务报告所提供的会计信息预测房地产企业未来的财务状况、经营成果和现金流量。例如，

---

区分流动资产和非流动资产、流动负债和非流动负债等，都可以提高会计信息的预测价值，进而提升会计信息的相关性。

为了满足会计信息质量的相关性要求，小型房地产企业应当在确认、计量和报告会计信息的过程中，充分考虑使用者的决策模式和信息需要。当然，对于某些特定目的或者用途的信息，财务报告可能无法完全提供，小型房地产企业可以通过其他形式予以提供。

### （三）可理解性

可理解性要求小型房地产企业提供的会计信息应当清晰明了，便于财务报告使用者理解和使用。

小型房地产企业编制财务报告、提供会计信息的目的在于使用，而要使使用者有效地使用会计信息，应当能让其了解会计信息的内涵，弄懂会计信息的内容，这就要求财务报告所提供的会计信息应当清晰明了，易于理解。只有这样，才能提高会计信息的有用性，实现财务报告的目标，满足向使用者提供决策有用信息的要求。

鉴于会计信息是一种专业性较强的信息商品，因此，在强调会计信息的可理解性要求的同时，还应假定使用者具有一定的有关小型房地产企业经营活动和会计核算方面的知识，并且愿意付出努力去研究这些信息。对于某些复杂的信息，如交易本身较为复杂或者会计处理较为复杂，但其对使用者的经济决策是相关的，就应当在财务报告中予以披露，小型房地产企业不能仅仅以该信息会使某些使用者难以理解而将其排除在财务报告所应披露的信息之外。

### （四）可比性

可比性要求小型房地产企业提供的会计信息应当具有可比性，具体包括下列要求。

（1）为了便于使用者了解小型房地产企业财务状况和经营成果的变化趋势，比较企业在不同时期的财务报告信息，从而全面、客观地评价过去、预测未来，会计信息质量的可比性要求同一企业对于不同时期发生的相同或者相似的交易或者事项，应当采用一致的会计政策，不得随意变更。当然，满足会计信息可比性的要求，并不表明不允许小型房地产企业变更会计政策，企业按照规定或者会计政策变更后可以提供更可靠、更相关的会计信息时，就有必要变更会计政策，以向使用者提供更为有用的信息，但是有关会计政策变更的情况，应当在附注中予以说明。

（2）为了便于使用者评价不同企业的财务状况、经营成果的水平及其变动情况，从而有助于使用者做出科学合理的决策，会计信息质量的可比性还要求不同企业发生的相同或者相似的交易或者事项，应当采用规定的会计政策，确保会计信息口径一致、相互可比，即对于相同或者相似的交易或者事项，不同企业应当采用一致的会计政策，以使不同企业按照一致的确认、计量和报告基础提供有关会计信息。

### （五）实质重于形式

实质重于形式要求小型房地产企业应当按照交易或者事项的经济实质进行会计确认、计量和报告，不应仅以交易或者事项的法律形式为依据。如果小型房地产企业仅仅以交易或者事项的法律形式为依据进行会计确认、计量和报告，那么就容易导致会计信息失真，无法如实反映经济现实。

在实务中，交易或者事项的法律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应反映的交易或事项，就必须根据交易或事项的实质和经济现实来进行判断，而不能仅仅根据它们的法律形式。



**【例 1-2】** 智董房地产公司以融资租赁方式租入固定资产。虽然从法律形式来讲，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都相当长，接近于该资产的使用寿命，租赁期结束时承租企业有优先购买该资产的选择权，在租赁期内承租企业有权支配该资产并从中受益等，所以，从其经济实质来看，企业能够控制融资租入固定资产所创造的未来经济利益。因此，在进行会计确认、计量和报告时，应当将以融资租赁方式租入的固定资产视为企业的资产，反映在企业的资产负债表上。

## （六）重要性

重要性要求小型房地产企业提供的会计信息应当反映与企业财务状况、经营成果和现金流量有关的所有重要交易或者事项。

小型房地产企业会计信息的省略或者错报会影响使用者据此做出经济决策的，该信息就具有重要性。重要性的应用需要依赖职业判断，小型房地产企业应当根据其所处环境和实际情况，从项目的性质和金额大小两方面来判断其重要性。

## （七）谨慎性

谨慎性要求小型房地产企业对交易或者事项进行会计确认、计量和报告时应当保持应有的谨慎，不应高估资产或者收益、低估负债或者费用。

在市场经济环境下，小型房地产企业的经营活动面临着许多风险和不确定性，如应收款项的可收回性、固定资产的使用寿命、无形资产的使用寿命、售出存货可能发生的退货或者返修等。会计信息质量的谨慎性要求，即需要小型房地产企业在面临不确定性因素的情况下做出职业判断时，保持应有的谨慎，充分估计到各种风险和损失，既不高估资产或者收益，也不低估负债或者费用。

但是，谨慎性的应用并不允许房地产企业设置秘密准备，如果房地产企业故意低估资产或者收益，或者故意高估负债或者费用，将不符合会计信息的可靠性和相关性要求，损害会计信息质量，扭曲房地产企业实际的财务状况和经营成果，从而对使用者的决策产生误导，这是小企业会计准则所不允许的。

必须注意的是，小型房地产企业的资产不计提资产减值准备。

## （八）及时性

及时性要求小型房地产企业对于已经发生的交易或者事项，应当及时进行会计确认、计量和报告，不得提前或者延后。

会计信息的价值在于帮助使用者做出经济决策，因此具有时效性。即使是可靠、相关的会计信息，如果不及时提供，也就失去了时效性，对于使用者的效用就大大降低，甚至不再具有任何意义。在会计确认、计量和报告过程中贯彻及时性，一是要求及时收集会计信息，即在经济交易或者事项发生后，及时收集整理各种原始单据或者凭证；二是要求及时处理会计信息，即及时对经济交易或者事项进行确认或者计量，并编制出财务报告；三是要求及时传递会计信息，即按照国家规定的有关时限，及时地将编制的财务报告传递给财务报告使用者，便于其及时使用和决策。

# 七、小型房地产企业会计计量

会计计量，是为了将符合确认条件的会计要素登记入账，并列报于财务报表而确定其金

---

额的过程。小型房地产企业应当按照规定的会计计量属性进行计量，确定相关金额。

### （一）会计计量属性及其构成

计量属性，是指所予计量的某一要素的特性方面。例如，桌子的长度，铁矿的重量、楼房的高度等。从会计的角度，计量属性反映的是会计要素金额的确定基础，它主要包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值等。

#### 1. 历史成本

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量；负债按照其因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常经营活动中为偿还负债预期需要支付的现金的金额计量。

#### 2. 重置成本

在重置成本计量下，资产按照现在购买相同或者相似资产所需支付的现金的金额计量；负债按照现在偿付该项债务所需支付的现金的金额计量。

#### 3. 可变现净值

在可变现净值计量下，资产按照其正常对外销售所能收到现金的金额扣减该资产至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税金后的金额计量。

#### 4. 现值

在现值计量下，资产按照预计从其持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额计量；负债按照预计期限内需要偿还的未来净现金流出量的折现金额计量。

#### 5. 公允价值

在公允价值计量下，资产和负债按照在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额计量。

### （二）会计计量属性的应用原则

《小企业会计准则》第六条规定，“小企业的资产应当按照成本计量”。

## 八、小型房地产企业会计平衡等式

### （一）小型房地产企业会计要素

小型房地产企业会计要素（也称为财务报表要素），是小型房地产企业会计核算对象的基本分类，是企业设定财务报表结构和内容的依据，也是企业进行确认和计量的依据。会计要素主要解决会计向会计信息使用者提供哪些会计信息以及如何提供这些信息的问题。只有对会计要素做出科学严格的定义，才能为会计的确认、计量、记录和报告奠定坚实的基础。

具体来说，小型房地产企业应当按照交易或者事项的经济特征确定会计要素。会计要素包括资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润。

#### 1. 资产

小型房地产企业从事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、办公楼场地、机器设备、物资等。这些货币资金、办公楼场地、机器设备、原材料等，称为资产，它们是小型房地产企业从事经营活动

---

的物质基础。除上述货币资金、办公楼场地、机器设备、物资等外，资产还包括不具有物质形态，但有助于经营活动进行的无形资产，此外，还包括对其他单位的投资。

小型房地产企业资产，是指小型房地产企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。

（1）资产的特征。

1）能够直接或间接地给小型房地产企业带来经济利益。资产定义中所指的“预期会给企业带来经济利益”，是指直接或者间接导致现金流入小型房地产企业的潜力。其中，经济利益，是指直接或者间接地流入小型房地产企业的现金。资产导致经济利益流入小型房地产企业的方式多种多样，比如，单独或与其他资产组合为小型房地产企业带来经济利益；以资产交换其他资产；以资产偿还债务等。资产之所以成为资产，就在于其能够为小型房地产企业带来经济利益。如果某项目不能给小型房地产企业带来经济利益，那么就不能确认为企业的资产。

2）为小型房地产企业所拥有，或者即使不为小型房地产企业所拥有，也是小型房地产企业所控制的。资产定义中所指的“由企业拥有或者控制”，是指小型房地产企业享有某项资源的所有权，或者虽然不享有某项资源的所有权，但该资源能被小型房地产企业所控制。小型房地产企业拥有资产，就能够排他性地从资产中获取经济利益。有些资产虽然不为小型房地产企业所拥有，但是小型房地产企业能够支配这些资产，因此同样能够排他性地从资产中获取经济利益。如果小型房地产企业不能拥有或控制资产所能带来的经济利益，那么就不能作为小型房地产企业的资产。例如，对于以融资租赁方式租入的固定资产来说，虽然小型房地产企业并不拥有其所有权，但是由于租赁合同规定的租赁期相当长，接近于该资产的使用寿命；租赁期结束时，承租企业有优先购买该资产的选择权；在租赁期内，承租企业有权支配资产并从中受益。所以，以融资租赁方式租入的固定资产应视为小型房地产企业的资产。对于以经营租赁方式租入的固定资产来说，由于小型房地产企业不能控制它并从中受益，所以，以经营租赁方式租入的固定资产不应视为小型房地产企业的资产。

3）由过去的交易或事项形成的。资产定义中所指的“企业过去的交易或者事项”，包括购买、经营、建造行为或其他交易或者事项。预期在未来发生的交易或者事项不形成资产。资产必须是现实的资产，而不能是预期的资产。只有过去发生的交易或事项才能增加或减少小型房地产企业的资产，而不能根据谈判中的交易或计划中的经济业务来确认资产。例如，已经发生的固定资产购买交易会形成小型房地产企业的资产，而计划中的固定资产购买交易则不会形成小型房地产企业的资产。

（2）资产的分类。小型房地产企业资产可以按照不同的标准进行分类，比较常见的是按照流动性和按有无实物形态进行分类。

1）按照流动性对资产进行分类，可以分为流动资产和非流动资产。

① 流动资产。小型房地产企业的流动资产，是指预计在 1 年内（含 1 年，下同）或超过 1 年的一个正常营业周期内变现、出售或耗用的资产。

小型房地产企业的流动资产包括：货币资金、短期投资、应收及预付款项、存货等。

② 非流动资产。小型房地产企业的非流动资产，是指流动资产以外的资产。

小型房地产企业的非流动资产包括：长期债券投资、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用等。

2）按照有无实物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。

一般来说，通常将无形资产作狭义的理解，仅将专利权、商标权等不具有物质形态，能

够为企业带来超额利润的资产称为无形资产。

(3) 资产的确认条件。符合资产定义的资源，在同时满足以下条件时，才能确认为资产。

1) 与该资源有关的经济利益很可能流入小型房地产企业。这里讲的“很可能”，是指发生的可能性超过 50% 的概率。对于资产而言，其预期会给小型房地产企业带来经济利益，所以，在确认资产时，只有当其包含的经济利益流入小型房地产企业的可能性超过 50%，并同时满足其他确认条件，小型房地产企业才能加以确认；否则，不能将其确认为资产。例如，对于小型房地产企业因销售业务而形成的应收款项而言，如果小型房地产企业所销售的商品完全满足合同要求，同时没有其他例外情况发生，小型房地产企业能够在未来某一时日完全收回款项。也就是说，小型房地产企业因销售业务而形成的应收款项所包含的经济利益很可能流入企业，满足会计要素确认的第一个条件。

2) 该资源的成本或者价值能够可靠地计量。会计工作就是要以货币计量的形式，在财务报表中反映小型房地产企业的财务状况和经营成果，因此，能否可靠地计量是会计要素确认的一个基本前提。如果与资源有关的经济利益能够可靠地计量，并同时满足会计要素确认的其他条件，就可以在会计报表中加以确认；否则，小型房地产企业不应加以确认。也就是说，如果与资产有关的经济利益不能够可靠地计量，就无法在资产负债表中作为资产列示。在考虑资源确认条件时要求与该资源有关的经济利益能够可靠地计量，并不意味着不需要进行估计。

(4) 列示。符合资产定义和资产确认条件的项目，应当列入资产负债表；符合资产定义、但不符合资产确认条件的项目，不应当列入资产负债表。

## 2. 负债

小型房地产企业负债，是指小型房地产企业过去的交易或者事项形成的，预期会导致经济利益流出企业的现时义务。

(1) 负债的特征。

1) 负债是小型房地产企业承担的现时义务。现时义务，是指小型房地产企业在现行条件下已承担的义务。现时义务包括法定义务和推定义务。

① 法定义务，通常是指小型房地产企业在经济管理和经济协调中，依照经济法律、法规的规定必须履行的责任。如小型房地产企业与其他企业签订购货合同产生的义务，就属于法定义务。因国家法律、法规的要求产生的义务，如小型房地产企业按税法要求交纳所得税的义务，也属于法定义务。

② 推定义务，通常是指小型房地产企业在特定情况下产生或推断出的责任。

负债是小型房地产企业的现时义务，也就是说，负债作为小型房地产企业的一种义务，是由小型房地产企业过去的交易或事项形成的现在已承担的义务。



**【例 1-3】** 银行借款是因为小型房地产企业接受了银行贷款而形成的，如果企业没有接受银行贷款，则不会发生银行借款这项负债；应付账款是因为小型房地产企业采用信用方式购买商品或接受劳务而形成的，在购买商品或接受劳务发生之前，相应的应付账款并不存在。

2) 负债的清偿预期会导致经济利益流出小型房地产企业。负债的清偿预期会导致经济利益流出小型房地产企业。清偿负债导致经济利益流出小型房地产企业的形式多种多样，如用现金偿还或以实物资产偿还；以提供劳务偿还；部分转移资产部分提供劳务偿还；将负债转为所有者权益。小型房地产企业不能或很少可以回避现时义务。如果小型房地产企业能够回避该项义务，则不能确认为企业的负债。

3) 负债是由过去的交易或事项形成的。作为现时义务，负债是过去已经发生的交易或事项所产生的结果，是现实的义务。只有过去发生的交易或事项才能增加或减少小型房地产

---

企业的负债，未来发生的交易或者事项形成的义务，不属于现时义务，不应当确认为负债。

（2）负债的分类。按照流动性对负债进行分类，可以分为流动负债和非流动负债。

1）流动负债。小型房地产企业的流动负债，是指预计在 1 年内或者超过 1 年的一个正常营业周期内清偿的债务。

小型房地产企业的流动负债包括：短期借款、应付及预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息等。

2）非流动负债。小型房地产企业的非流动负债，是指流动负债以外的负债。

小型房地产企业的非流动负债包括：长期借款、长期应付款等。

（3）负债的确认条件。符合负债定义的义务，在同时满足以下条件时，才能确认为负债。

1）与该义务有关的经济利益很可能流出小型房地产企业。对于负债而言，其预期会导致经济利益流出小型房地产企业，所以，在确认负债时，只有当其包含的经济利益流出小型房地产企业的可能性超过 50%，并同时满足其他确认条件，小型房地产企业才能加以确认；否则，不能将其确认为负债。

对于小型房地产企业因购买业务而形成的应付款项而言，如果小型房地产企业所购买的商品完全满足合同要求，同时没有其他例外情况发生，小型房地产企业能够在合同规定的未来某一时日履行其所承担的义务，支付这笔款项。也就是说，小型房地产企业因购买业务而形成的应付款项所包含的经济利益很可能流出企业，满足会计要素确认的第一个条件。

2）未来流出的经济利益的金额能够可靠地计量。会计工作就是要以货币计量的形式，在财务报表中反映小型房地产企业的财务状况和经营成果，因此，能否可靠地计量是会计要素确认的一个基本前提。如果与义务有关的经济利益能够可靠地计量，并同时满足会计要素确认的其他条件，就可以在财务报表中加以确认；否则，小型房地产企业不应加以确认。也就是说，如果与负债有关的经济利益不能够可靠地计量，就无法在资产负债表中作为负债予以列示。在考虑负债确认条件时要求与义务有关的经济利益能够可靠地计量，并不意味着不需要进行估计。

（4）列示。符合负债定义和负债确认条件的项目，应当列入资产负债表；符合负债定义、但不符合负债确认条件的项目，不应当列入资产负债表。

### 3. 所有者权益

小型房地产企业所有者权益，是指小型房地产企业资产扣除负债后由所有者享有的剩余权益。小型房地产企业的所有者权益又称为股东权益。

（1）所有者权益的特征

1）除非发生减资、清算，小型房地产企业不需要偿还所有者权益。

2）小型房地产企业清算时，只有在清偿所有的负债后，所有者权益才返还给所有者。

3）所有者凭借所有者权益能够参与利润的分配。

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，在数量上也就体现为资产和负债的计量。

（2）所有者权益的来源。小型房地产企业所有者权益的来源包括所有者投入的资本、留存收益。

### 4. 收入

小型房地产企业收入，是指小型房地产企业在日常经营活动中形成的、会导致所有者权益增加、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

（1）收入的特征

1）收入从小型房地产企业的日常经营活动中产生，而不是从偶发的交易或事项中产生。日常经营活动，是指小型房地产企业为完成其经营目标而从事的所有活动，以及与之相关的

其他活动。小型房地产企业所进行的有些活动并不是经常发生的，比如小型房地产企业出售作为物资的存货，此时，虽然不是经常发生的，但因与日常经营活动有关，也属于收入。但是，有些交易或事项虽然也能为小型房地产企业带来经济利益，但由于不属于小型房地产企业的日常经营活动，所以，其流入的经济利益不属于收入，如小型房地产企业出售固定资产净收益。

2) 收入可能表现为小型房地产企业资产的增加，或负债的减少，或二者兼而有之。收入为小型房地产企业带来经济利益的形式多种多样，既可能表现为资产的增加，如增加银行存款、形成应收款项；也可能表现为负债的减少，如减少预收账款；还可能表现为二者的组合，如销售实现时，部分冲减预收的货款，部分增加银行存款。

3) 收入会导致小型房地产企业所有者权益的增加。小型房地产企业取得收入能导致所有者权益的增加。但是，收入与相关的成本费用相配比后，则可能增加所有者权益，也可能减少所有者权益。由于收入是经济利益的总流入，所以，收入会导致所有者权益的增加。

4) 收入只包括本企业经济利益的总流入。小型房地产企业所有者向企业投入资本导致的经济利益的总流入，一方面增加小型房地产企业的资产，另一方面增加小型房地产企业的所有者权益，因此，不增加小型房地产企业的所有者权益，不能作为本企业的收入。同样的道理，小型房地产企业为第三方或者客户代收的款项，如代收利息等，一方面增加企业的资产，另一方面增加企业的负债，因此，不增加小型房地产企业的所有者权益，也不属于本企业的经济利益，不能作为本企业的收入。

(2) 收入的分类。小型房地产企业收入包括提供劳务收入和销售开发产品收入。

按照日常经营活动在小型房地产企业所处的地位，收入可分为主营业务收入和其他业务收入。其中，主营业务收入是小型房地产企业为完成其经营目标而从事的日常经营活动中的主要项目而获得的收入。其他业务收入是从事主营业务以外的其他日常经营活动而获得的收入。

(3) 收入的确认条件。根据基本准则的规定，收入只有在经济利益很可能流入从而导致小型房地产企业资产增加或者负债减少且经济利益的流入额能够可靠计量时才能予以确认。

1) 经济利益很可能流入小型房地产企业。经济利益是否很可能流入是判断收入能否确认的一个基本条件。如果经济利益不可能流入小型房地产企业，或者流入小型房地产企业的可能性小于不能流入小型房地产企业的可能性，则收入不能加以确认。经济利益能够流入小型房地产企业，必将导致企业资产增加或负债减少，即导致企业资产增加或负债减少的情形，基本上可以认定为经济利益能够流入。

小型房地产企业在判断价款收回的可能性时，应进行定性分析，当确定价款收回的可能性大于不能收回的可能性时，即认为价款能够收回。在实务中，小型房地产企业售出的商品符合合同或协议规定的要求，并已将发票账单交付买方，买方也承诺付款，即表明销售开发产品的价款能够收回。

2) 经济利益流入额能够可靠计量。收入能否可靠地计量，是确认收入的基本前提。例如，小型房地产企业在销售开发产品时，售价通常已经确定。但销售过程中由于某种不确定因素，也有可能出现售价变动的情况，则新的售价未确定前不应确认收入。

(4) 列示。符合收入定义和收入确认条件的项目，应当列入利润表。

## 5. 费用

小型房地产企业的费用，是指小型房地产企业在日常经营活动中发生的、会导致所有者权益减少、与向所有者分配利润无关的经济利益的总流出。

(1) 费用的特征

1) 费用是小型房地产企业在日常经营活动中发生的经济利益的流出，而不是从偶发的

---

交易或事项中发生的经济利益的流出。有些交易或事项虽然也能使小型房地产企业发生经济利益的流出，但由于不属于企业的日常经营活动，所以，其经济利益的流出不属于费用。

2) 费用可能表现为资产的减少，或负债的增加，或二者兼而有之。费用的发生形式多种多样，既可能表现为资产的减少，如购买物资支付现金、开发产品耗用存货；也可能表现为负债的增加，如负担长期借款利息；还可能是二者的组合，如购买物资支付部分现金，同时承担债务。

3) 费用会导致所有者权益的减少。小型房地产企业发生费用会导致所有者权益的减少，但是，会导致所有者权益减少的经济利益的总流出却不一定属于费用。例如，小型房地产企业向所有者分配利润，一方面减少企业的所有者权益，另一方面减少企业的资产或增加企业的负债，因此，不属于费用。

(2) 费用的分类。小型房地产企业的费用包括：营业成本、营业税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用等。

1) 营业成本，是指小型房地产企业所销售开发产品的成本。

2) 营业税金及附加，是指小型房地产企业开展日常经营活动应负担的城市维护建设税、资源税、土地增值税、城镇土地使用税、房产税、车船税、印花税和教育费附加等。

3) 销售费用，是指小型房地产企业在销售开发产品或提供劳务过程中发生的各种费用。包括：营销人员的职工薪酬、商品维修费、运输费、装卸费、包装费、保险费、广告费、业务宣传费、展览费等费用。

4) 管理费用，是指小型房地产企业为组织和管理经营发生的其他费用。包括：小型房地产企业在筹建期间内发生的开办费、行政管理部门发生的费用（包括：固定资产折旧费、修理费、办公费、水电费、差旅费、管理人员的职工薪酬等）、业务招待费、研究费用、技术转让费、相关长期待摊费用摊销、财产保险费、聘请中介机构费、咨询费（含顾问费）、诉讼费等费用。

5) 财务费用，是指小型房地产企业为筹集经营所需资金发生的筹资费用。包括：利息费用（减利息收入）、汇兑损失、银行相关手续费、企业给予的现金折扣（减享受的现金折扣）等费用。

(3) 费用的确认条件。费用只有在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加且经济利益的流出额能够可靠计量时才能予以确认。

1) 经济利益很可能流出小型房地产企业。经济利益是否很可能流出小型房地产企业，是费用确认的基本条件。如果经济利益很可能流出小型房地产企业，则在满足其他条件时才能确认费用；如果经济利益不是很可能流出小型房地产企业，或者费用流出小型房地产企业的可能性小于不能流出小型房地产企业的可能性，则即使满足其他确认条件，也不能确认为费用。

2) 经济利益流出额能够可靠计量。流出小型房地产企业的经济利益只有在能够可靠计量时，才有可能确认并在利润表中加以列示；如果流出小型房地产企业的经济利益不能够可靠计量，则无法在利润表中加以列示。

小型房地产企业为提供开发产品等发生的可归属于开发产品成本、劳务成本等的费用，应当在确认开发产品销售收入、劳务收入等时，将已销售开发产品、已提供劳务的成本等计入当期损益。小型房地产企业发生的支出不产生经济利益的，或者即使能够产生经济利益但不符合或者不再符合资产确认条件的，应当在发生时确认为费用，计入当期损益。小型房地产企业发生的交易或者事项导致其承担了一项负债而又不确认为一项资产的，应当在发生时确认为费用，计入当期损益。

(4) 列示。符合费用定义和费用确认条件的项目，应当列入利润表。

## 6. 利润

小型房地产企业的利润，是指小型房地产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。

(1) 营业利润，是指营业收入减去营业成本、营业税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用，加上投资收益（或减去投资损失）后的金额。

以上所称营业收入，是指小型房地产企业销售开发产品和提供劳务实现的收入总额。投资收益，由小型房地产企业股权投资取得的现金股利（或利润）、债券投资取得的利息收入和处置股权投资及债券投资取得的处置价款扣除成本或账面余额、相关税费后的净额三部分构成。

(2) 利润总额，是指营业利润加上营业外收入，减去营业外支出后的金额。

(3) 净利润，是指利润总额减去所得税费用后的净额。

### (二) 小型房地产企业会计等式

会计等式，也称会计平衡式、会计方程式，是表明各会计要素之间关系的恒等式。它是会计核算中进行复式记账、试算平衡及编制会计报表的理论依据。

#### 1. 资产=负债+所有者权益

小型房地产企业要开始经营活动，必须从投资者和债权人那里取得一定的经营资金或一定的实物，即首先得占用一定的资财才能开始经营活动。这些资财就形成小型房地产企业的资产，在会计核算上以货币形式表现并确认。另一方面，这些资产要么来源于债权人提供的资金，形成小型房地产企业的负债；要么来源于所有者的资本投资，形成小型房地产企业的所有者权益。资产、负债与所有者权益，实质上是同一价值运动的两个方面的表现。在所有者权益数额一定的情况下，从债权人手中取得多少数额的资金，必然是使资产按同一数额增加；在负债数额一定的情况下，所有者向小型房地产企业投入多少数额的资金，也必然使资产按同一数额增加。所以，资产的价值量必然等于负债与所有者权益之和。

小型房地产企业的经营活动就是不断地取得、使用、生产和销售不同资财的过程。从静态来看，小型房地产企业开始经营活动后，在某一时点上总是表现为占用一定的资财，即占用一定的资产。这些资财同样也只能是来源于债权人的债务、所有者的投资或归所有者所有。小型房地产企业的资产价值总量也仍然等于小型房地产企业的负债和所有者对企业初始投资额及其增值额的总和。小型房地产企业经济活动的发生，只是表现在数量上影响企业资产总额与负债或所有者权益总额的同时增减变化，并不能也不会破坏这一基本的恒等关系。

这一基本平衡关系用公式表示出来，就是会计等式，即

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

这一会计等式，表明某一会计主体在某一特定时点所拥有的各种资产，以及债权人和投资者（即所有者）对企业资产要求权的基本状况，表明资产和负债与所有者权益之间的基本关系。这一会计等式，还是会计复式记账、会计核算和会计报表的基础。

#### 2. 利润=收入-费用

小型房地产企业的目标就是从经营活动中获取收入，实现盈利。小型房地产企业在取得收入的同时，也必然要发生相应的费用。小型房地产企业通过收入与费用的比较，才能计算确定一定期间的盈利水平，确定当期实现的利润总额。利润与收入和费用关系用公式表示出来，即

$$\text{利润} = \text{收入} - \text{费用}$$

这一等式表明经营成果与相应期间的收入和费用的关系。

### 3. 会计事项对会计方程式的影响

会计事项又称经济业务,是指那些能用货币计量,并足以引起会计要素增减变动的经济业务或经济事项。

(1) 会计事项的类型。一个小型房地产企业在经营活动中所发生的会计事项是多种多样的,但从它们对资产、负债和所有者权益所引起的变化来说,则可概括为以下类型:

- 1) 资产增加, 负债增加。
- 2) 资产增加, 所有者权益增加。
- 3) 资产增加, 另一项资产减少。
- 4) 负债减少, 资产减少。
- 5) 负债减少, 另一项负债增加。
- 6) 负债减少, 所有者权益增加。
- 7) 所有者权益减少, 资产减少。
- 8) 所有者权益减少, 负债增加。
- 9) 所有者权益减少, 另一项所有者权益增加。

(2) 会计事项对基本会计方程的影响。一个小型房地产企业的所有资产和权益(负债和资本)经常随着它在经营中所进行的各种经济活动而不断发生变化。但不论它们怎样变化,总不会破坏上述会计方程式的平衡关系。也就是说,不论小型房地产企业的经济活动会使它的资产与权益(负债和资本)发生怎样的变化,它在一定时日所有的资产总额必定等于它的权益(负债和资本)总额。

## 九、小型房地产企业会计核算

会计核算贯穿于小型房地产企业经济活动的全过程,是小型房地产企业会计最基本的职能(也称反映职能)。它是指会计以货币为主要计量单位,对小型房地产企业的经济活动进行确认、计量、记录和报告,为有关各方提供会计信息。确认是运用特定会计方法、以文字和金额同时描述某一交易或事项,使其金额反映在小型房地产企业财务报表的合计数中的会计程序。确认分为初始确认和后续确认。计量是确定会计确认中用以描述某一交易或事项的金额会计程序。记录是指对小型房地产企业的经济活动采用一定的记账方法、在账簿中进行登记的会计程序。报告是指在确认、计量和记录的基础上,对小型房地产企业的财务状况、经营成果和现金流量情况,以财务报表的形式向有关方面报告。

小型房地产企业会计核算的内容具体表现为经营过程中的各种经济业务,包括:款项和有价证券的收付;财物的收发、增减和使用;债权、债务的发生和结算;资本的增减;收入、费用、成本的计算;财务成果的计算和处理;其他需要办理会计手续、进行会计核算的事项。

小型房地产企业会计核算的要求是真实、准确、完整、及时。



### 小知识

### 房地产开发企业会计核算的主要内容

一般来说,房地产开发企业会计核算的内容主要有:筹措开发项目所需资金;及时、正确地计算土地开发和各种房屋建设的工程成本,加强成本管理,降低成本;正确核算开发经营收支,加强经营管理,提高经济效益;强化商品房销售管理工作,及时收回价款;按照国家有关政策,

---

正确地对房地产企业利润进行分配。

由于房地产开发企业的各个阶段特点不同,其会计核算的侧重点也有所不同。具体来说,房地产开发阶段可分为房地产开发企业的设立阶段、开发项目准备阶段、项目开发阶段、房地产销售阶段及利润分配阶段。

#### (一) 设立阶段会计核算的主要内容

成立新的房地产开发企业必须按规定办理有关登记注册手续,包括办理房地产企业名称登记、验资、制定公司章程、办理营业执照、银行开户和纳税登记。因此,这一阶段的会计核算重点是注册资本金及筹建费用的核算,核算的难点是对投资方投入的非现金资产(包括存货、固定资产、无形资产)的计价。

#### (二) 开发项目准备阶段会计核算的主要内容

##### 1. 取得土地使用权的核算

取得土地使用权是房地产开发企业进行房地产开发的前提,也是开发产品成本的主要组成部分,因此加强土地使用权的核算显得尤为重要,在会计核算中要注重在不同方式下取得土地的核算。

##### 2. 取得项目借款

由于房地产开发项目所用资金量很大,项目借款一般期限较长,在会计上作“长期借款”进行核算。为了反映和监督房地产企业长期借款的借入、应计利息和归还本息的情况,应设置“长期借款”科目。核算的难点与重点是对借款利息费用的核算,包括借款利息费用资本化的计算与处理。

##### 3. 开发前物资准备

包括为开发商品房而购置原材料、固定资产等,会计核算要点是对购入物资的计价以及领用发出时的成本核算。

#### (三) 项目开发阶段会计核算的主要内容

房地产开发企业在这一阶段的会计核算重点:一是房地产开发成本的核算;二是房地产开发产品的核算。

##### 1. 房地产开发成本的核算

房地产开发成本的核算是指房地产企业将开发一定数量的商品房所支出的全部费用按成本项目进行归集和分配,最终计算出开发项目总成本和单位建筑面积成本的过程。主要包括土地开发成本、房屋开发成本、配套设施开发成本及代建工程开发成本的核算。为加强房地开发成本的核算,必须建立和完善成本核算基础工作,正确归集和分配开发成本及费用,准确、完整地提供成本核算资料,及时发现成本管理存在的问题。

##### 2. 房地产开发产品的核算

开发产品是指房地产企业已经完成全部开发建设过程,并已验收合格,符合国家建设标准和设计要求,可以按照合同规定的条件移交订购单位,或者作为对外销售、出租的产品,包括土地(建设场地)、房屋、配套设施和代建工程。为了正确核算开发产品的增加、减少、结存情况,开发企业应设置资产类“开发产品”账户。该账户借方登记已竣工验收的开发产品实际成本,贷方反映结转对外销售、转让、结算或出租的开发产品实际成本。月末借方余额表示尚未销售、转让、结算或出租的各种开发产品实际成本。

#### (四) 房地产销售阶段及利润分配阶段会计核算的主要内容

##### 1. 房地产销售阶段的会计核算

销售核算主要包括主营业务收入和其他业务收入的核算。房地产销售收入是指房地产开发企业自行开发的房地产在市场上进行销售获得的收入,包括土地转让收入、商品房(包括周转房)销售收入、配套设施销售收入等。

##### 2. 利润分配阶段的会计核算

利润分配是指房地产企业根据国家有关规定和公司章程、投资者协议等，对房地产企业当年可供分配的利润进行的分配。

可供分配利润=当年实现的净利润+年初未分配利润（或年初未弥补亏损）+其他转入

利润分配的顺序：第一，弥补以前年度亏损；第二，提取法定盈余公积；第三，提取任意盈余公积；第四，向投资者分配利润。

房地产企业应通过“利润分配”科目，核算房地产企业利润的分配。年度终了后，房地产企业应将全年实现的净利润或发生的亏损额，自“本年利润”科目转入“利润分配——未分配利润”，并将“利润分配”科目所属其他明细科目的余额转入“未分配利润”明细科目。结转后，“利润分配——未分配利润”科目如为贷方余额，表明累积未分配的利润数；如为借方余额，则表明累积未弥补的亏损数额。

## 十、小型房地产企业会计人员管理

根据会计工作的需要，小型房地产企业要配备一定的会计人员，会计机构所需的会计人员，既有领导人员、业务骨干，又有一般工作人员。为了使会计人员充分发挥自己的积极性，应当明确会计人员的职责、权限和任免规定，使会计人员的工作有明确的方向和办事准则，以便更好地发挥会计工作的作用，更好地完成会计工作任务。

### （一）小型房地产企业会计岗位的设置

#### 1. 小型房地产企业会计岗位的设置原则

《会计基础工作规范》规定：各单位应当根据会计业务需要设置会计工作岗位。在设置时要符合以下基本原则：

（1）符合内部牵制制度。

会计工作岗位可以一人一岗、一人多岗或者一岗多人。但出纳人员不得兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作。

（2）会计人员的工作岗位应当有计划地进行轮换。

（3）有利于建立岗位责任制。

#### 2. 小型房地产企业会计岗位的设置方法

通常，会计工作可以按照以下岗位设置：会计主管；出纳；存货核算；固定资产核算；职工薪酬核算；成本费用核算；财务成果核算；资金核算；往来结算；税费核算；总账报表；稽核；会计电算化管理；档案管理。

当然，小型房地产企业会计岗位的设置可适当简化。当会计人员只有 2~3 人时，可以参照表 1-2 设置。

表 1-2 小型房地产企业会计岗位设置

| 人员配置 | 岗位分工                                                                     |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2 人  | 会计（总账报表、往来结算、资金核算、财务成果核算、稽核、档案管理）；出纳（出纳、存货核算、固定资产核算、职工薪酬核算、成本费用核算、纳税核算等） |
| 3 人  | 会计主管（总账报表、财务成果核算、稽核）；会计（往来结算、资金核算、档案管理）；出纳（出纳、职工薪酬核算、存货核算、固定资产核算、纳税核算等）  |

#### 3. 小型房地产企业各会计岗位的职责

（1）小型房地产企业会计主管的职责。

- 
- 1) 遵守国家法规, 制定会计制度。
  - 2) 组织筹集资金, 节约使用资金。
  - 3) 认真研究税法, 督促足额上缴。
  - 4) 组织分析活动, 参与经营决策。
  - 5) 参与审查合同, 维护企业利益。
  - 6) 提出财务报告, 汇报财务工作。
  - 7) 组织业务学习, 考核调配人员。

(2) 小型房地产企业出纳岗位的职责。

1) 严格按照本单位的货币资金内部控制办法的规定, 对原始凭证进行复核, 办理款项收付。

- 2) 办理银行结算业务, 规范使用支票。
- 3) 认真登记日记账, 保证日清月结, 及时查询未达账项。
- 4) 保管库存现金、有价证券和有关印章, 登记注销支票。
- 5) 审核收入凭证, 及时办理销售款项的结算, 督促有关部门催收销售货款。

(3) 小型房地产企业存货核算岗位的职责。

- 1) 会同有关部门拟定材料物资管理的办法, 建立健全存货收、发、存的核算制度。
- 2) 审查采购计划, 控制采购成本, 防止盲目采购。
- 3) 负责存货明细核算, 对已验收入库尚未付款的材料, 月终要估价入账。
- 4) 配合有关部门制定材料消耗定额, 编制材料计划成本目录。
- 5) 参与库存盘点, 处理清查账务。
- 6) 分析储备情况, 防止呆滞积压。对于超过正常储备和长期呆滞积压的存货, 要分析原因, 提出处理意见和建议, 督促有关部门处理。

(4) 小型房地产企业固定资产核算岗位的职责。

- 1) 会同有关部门拟订固定资产管理与核算、实施办法。
- 2) 参与核定固定资产需用量, 参与编制固定资产更新改造和大修理计划。
- 3) 计算提取固定资产折旧。
- 4) 参与固定资产的清查盘点与报废。
- 5) 分析固定资产的使用效果。

(5) 小型房地产企业职工薪酬核算岗位的职责。

- 1) 按照国家有关规定合理确定和监督职工薪酬的支出。
- 2) 正确计算、审核和发放工资、奖金等职工薪酬性支出。
- 3) 按照税法有关规定代扣代缴个人所得税。
- 4) 负责职工薪酬分配和结算的核算工作。

(6) 小型房地产企业成本费用核算岗位的职责。

- 1) 会同有关部门制定成本、费用管理与核算办法。
- 2) 核对各项原材料、物品、产成品、在产品入库领用事项及收付金额。
- 3) 编制材料领用转账凭证。
- 4) 审核委托及受托外单位加工事项。
- 5) 计算生产与销售成本及各项费用。
- 6) 进行成本、费用的分配及账目之间的调整。
- 7) 分析比较销售成本, 做好成本日常控制。
- 8) 进行内部成本核算及业绩考核。
- 9) 编制小型房地产企业有关成本报表。
- 10) 其他与成本核算、分析、控制有关的事项。

---

(7) 小型房地产企业财务成果核算岗位的职责。

- 1) 计算与分析利润计划的完成情况，督促实现目标。
- 2) 结转收入、成本与费用，严格审查营业外支出，正确核算利润。对小型房地产企业所得税有影响的项目，应注意调整应纳税所得额。
- 3) 按规定计算利润和利润分配，计算应缴所得税。
- 4) 按规定计提盈余公积。
- 5) 负责向股东（投资者）分配利润的核算。
- 6) 编制利润及利润分配报表，分析盈亏原因。

(8) 小型房地产企业资金核算岗位的职责。

- 1) 反映资金预算的执行及控制状况。
  - 2) 筹措及调度资金。
  - 3) 办理借贷款项及其清偿。
  - 4) 办理投资业务。
  - 5) 记录、保管各种有价证券。
  - 6) 与财务调度有关的其他事项。
- (9) 小型房地产企业往来结算岗位的职责。
- 1) 执行往来结算清算办法，防止坏账损失。对购销业务以外的暂收、暂付、应收、应付、备用金等债权债务及往来款项，要严格清算手续，加强管理，及时清算。
  - 2) 办理往来款项的结算业务。对购销业务以外的各种应收、暂付款项，要及时催收结算；应付、暂收款项，要抓紧清偿。对确实无法收回的应收账款和无法支付的应付账款，应查明原因，按照规定报经批准后处理。

3) 负责往来结算的明细核算。对购销业务以外的各项往来款项，要按照单位和个人分户设置明细账，根据审核后的记账凭证逐笔登记，并经常核对余额。年终要抄列清单，并向领导或有关部门报告。

(10) 小型房地产企业税费核算岗位的职责。

- 1) 会同有关部门进行纳税筹划，制定纳税核算办法。
- 2) 根据税法规定正确计算各应纳税项目的应纳税额。
- 3) 按税法规定及时申报和缴纳各种税款。
- 4) 正确、及时地对各应纳税项目进行会计处理。
- 5) 负责登记有关纳税项目的明细账及有关报表。
- 6) 积极配合有关部门的税务稽查。

(11) 小型房地产企业总账报表岗位的职责。

- 1) 负责保管总账和明细账，年底按会计档案的要求整理与装订总账及明细账。
- 2) 编制会计报表并进行分析，写出综合分析报告。
- 3) 其他与账务处理有关的事项。

(12) 小型房地产企业稽核岗位的职责。

- 1) 审查财务收支。根据财务收支计划和财务会计制度，逐笔审核各项收支，对计划外或不符合规定的收支，应提出意见，并向领导汇报，采取措施，进行处理。
- 2) 复核各种记账凭证。复核凭证是否合法，内容是否真实，手续是否完备，数字是否正确，记账分录是否符合制度规定。
- 3) 对账簿记录进行抽查，看其是否符合要求，并将计算机中的数据与会计凭证进行核对。
- 4) 独立获取银行对账单，对银行存款日记账进行定期审核。定期核对财产账与盘存、收发数额，定期进行财产清查。

---

5) 复核各种会计报表是否符合制度规定的编报要求。复核中发现问题和差错,应通知有关人员查明、更正和处理。稽核人员要对审核签署的凭证、账簿和报表负责。

(13) 小型房地产企业会计电算化管理岗位的职责。

- 1) 负责协调计算机及会计软件系统的运行工作。
- 2) 掌握计算机的性能和财务软件的特点,负责财务软件的升级与开发。
- 3) 对计算机的文件进行日常整理,对财务数据盘进行备份并妥善保管。
- 4) 监督计算机及会计软件系统的运行,防止利用计算机进行舞弊。
- 5) 经常进行杀病毒工作,保证计算机的正常使用。

(14) 小型房地产企业档案管理岗位的职责。

1) 依据《会计档案管理办法》的规定,建立会计档案的立卷、归档、保管、查阅和销毁等管理制度。

- 2) 确保会计档案的妥善保管、有序存放、方便查阅。
- 3) 严防会计档案毁损、散失和泄密。

## **(二) 小型房地产企业会计人员的基本职责**

会计人员的职责,概括起来就是及时提供真实可靠的会计信息,认真贯彻执行和维护国家财经制度和财经纪律,积极参与经营管理,提高经济效益。根据会计法的规定,会计人员的基本职责是包括以下几项。

(1) 进行会计核算。会计人员要以实际发生的经济业务为依据,记账、算账、报账,做到手续完备,内容真实,数字准确,账目清楚,日清月结,按期报账,如实反映财务状况、经营成果和财务收支情况。进行会计核算,及时提供真实可靠的、能满足各方需要的会计信息,是会计人员最基本的职责。

(2) 实行会计监督。小型房地产企业的会计机构、会计人员对本单位实行会计监督。会计人员对不真实、不合法的原始凭证,不予受理;对记载不准确、不完整的原始凭证,予以退回,要求更正补充;发现账簿记录与实物、款项不符的时候,应当按照有关规定进行处理;无权自行处理的,应当立即向本单位行政领导人报告,请求查明原因,做出处理;对违反国家统一的财政制度、财务制度规定的收支,不予办理。

(3) 拟订本单位办理会计事务的具体办法。

(4) 参与拟订经济计划、业务计划,考核、分析预算、财务计划的执行情况。

(5) 办理纳税等其他会计事务。

## **(三) 小型房地产企业会计人员的配备**

一个单位究竟需要配备多少会计人员,设置多少会计岗位,没有什么统一的标准,小型房地产企业可以根据本单位的组织结构形式和业务工作量、经营规模等因素来进行设置。如果岗位设置较少,也要求在职责划分上注意不相容职责的分离,如出纳、总账与稽核,出纳与总账、明细账的分离等。

一般来说,由于小型企业业务量较少,会计核算只能采用集中核算方式,即由会计机构统一办理。又由于小型企业人员较少,从事会计工作的人员也不会太多,从内部控制要求看,一般以 2~10 人为宜,可不单独设置会计机构,而在管理部门设会计组织,并指派一人担任财务主管。

## **(四) 小型房地产企业会计从业资格**

为了加强会计从业资格管理,规范会计人员行为,根据《中华人民共和国会计法》(以

---

下简称《会计法》)及相关法律的规定,财政部 2012 年 12 月 10 日公布了《会计从业资格管理办法》(以下简称本办法),自 2013 年 7 月 1 日起施行。

在小型房地产企业中担任会计机构负责人(会计主管)的人员,以及从事下列会计工作的人员应当取得会计从业资格:

- 出纳。
- 稽核。
- 资本、基金核算。
- 收入、支出、债权债务核算。
- 职工薪酬、成本费用、财务成果核算。
- 财产物资的收发、增减核算。
- 总账。
- 财务会计报告编制。
- 会计机构内会计档案管理。
- 其他会计工作。

小型房地产企业不得任用(聘用)不具备会计从业资格的人员从事会计工作。不具备会计从业资格的人员,不得从事会计工作,不得参加会计专业技术资格考试或评审、会计专业技术职务的聘任,不得申请取得会计人员荣誉证书。

除本办法另有规定外,县级以上地方人民政府财政部门负责本行政区域内的会计从业资格管理。

### 1. 小型房地产企业会计从业资格的取得

国家实行会计从业资格考试制度。符合下列条件的人员,可以申请参加会计从业资格考试:遵守会计和其他财经法律、法规;具备良好的道德品质;具备会计专业基础知识和技能。

因有《会计法》第四十二条、第四十三条、第四十四条所列违法情形,被依法吊销会计从业资格证书的人员,自被吊销之日起 5 年以内不得参加会计从业资格考试,不得重新取得会计从业资格证书。

因有提供虚假财务会计报告,做假账,隐匿或者故意销毁会计凭证、会计账簿、财务会计报告,贪污、挪用公款,职务侵占等与会计职务有关的违法行为,被依法追究刑事责任的人员,不得参加会计从业资格考试,不得取得或者重新取得会计从业资格证书。

县级以上地方人民政府财政部门、新疆生产建设兵团财务局、中共中央直属机关事务管理局、国务院机关事务管理局、铁道部(现为中国铁路总公司)、中国人民解放军总后勤部、中国人民武装警察部队后勤部(以下简称会计从业资格管理机构)应当对申请参加会计从业资格考试人员的条件进行审核,符合条件的,允许其参加会计从业资格考试。

会计从业资格考试科目为:财经法规与会计职业道德、会计基础、会计电算化(或者珠算)。会计从业资格考试大纲、考试合格标准由财政部统一制定和公布。会计从业资格考试科目实行无纸化考试,无纸化考试题库由财政部统一组织建设。会计从业资格无纸化考试管理相关规定由财政部另行制定。

会计从业资格各考试科目应当一次性通过。会计从业资格管理机构应当在考试结束后及时公布考试结果,通知考试通过人员在考试结果公布之日起 6 个月内,到指定的会计从业资格管理机构领取会计从业资格证书。通过会计从业资格考试的人员,应当持本人有效身份证件原件,在规定的期限内,到指定的地点领取会计从业资格证书。通过会计从业资格考试的人员,可以委托代理人领取会计从业资格证书。代理人领取会计从业资格证书时,应当持本人和委托人的有效身份证件原件。

会计从业资格考试收费标准按照国家物价管理部门的有关规定执行。

财政部统一规定会计从业资格证书样式和编号规则。省级财政部门负责本地区会计从业

---

资格证书的印制；新疆生产建设兵团财务局和中央主管单位分别负责本部门、本系统会计从业资格证书的印制。

会计从业资格证书是具备会计从业资格的证明文件，在全国范围内有效。持有会计从业资格证书的人员（以下简称持证人员）不得涂改、出借会计从业资格证书。

## 2. 小型房地产企业会计从业资格管理

持证人员应当接受继续教育，提高业务素质和会计职业道德水平。持证人员参加继续教育采取学分管理制度。持证人员继续教育相关规定由财政部另行制定。

会计从业资格管理机构应当加强对持证人员继续教育工作的监督、指导。小型房地产企业应当鼓励和支持持证人员参加继续教育，保证学习时间，提供必要的学习条件。

会计从业资格管理机构应当对开展会计人员继续教育的培训机构进行监督和指导，规范培训市场，确保培训质量。

会计从业资格实行信息化管理。会计从业资格管理机构应当建立持证人员从业档案信息系统，及时记载、更新持证人员下列信息：

- （1）持证人员的相关基础信息。
- （2）持证人员从事会计工作情况。
- （3）持证人员的变更、调转登记情况。
- （4）持证人员换发会计从业资格证书情况。
- （5）持证人员接受继续教育情况。
- （6）持证人员受到表彰奖励情况。
- （7）持证人员因违反会计法律、法规、规章和会计职业道德被处罚情况。

持证人员的姓名、有效身份证件及号码、照片、学历或学位、会计专业技术职务资格、开始从事会计工作时间等基础信息，以及第（5）和第（6）项内容发生变化的，应当持相关有效证明和会计从业资格证书，到所属会计从业资格管理机构办理从业档案信息变更。会计从业资格管理机构应当在核实相关信息后，为持证人员办理从业档案信息变更。持证人员的其他相关信息发生变化的，应当登陆所属会计从业资格管理机构指定网站进行信息变更，也可以到所属会计从业资格管理机构办理。

持证人员所属会计从业资格管理机构发生变化的，应当及时办理调转登记手续。持证人员所属会计从业资格管理机构在各省级财政部门、新疆生产建设兵团财务局、中央主管单位各自管辖范围内发生变化的，应当持会计从业资格证书、工作证明（或户籍证明、居住证明）到调入地所属会计从业资格管理机构办理调转登记。持证人员所属会计从业资格管理机构在各省级财政部门、新疆生产建设兵团财务局、中央主管单位管辖范围之间发生变化的，应当及时填写调转登记表，持会计从业资格证书，到原会计从业资格管理机构办理调出手续。持证人员应当自办理调出手续之日起3个月内，持会计从业资格证书、调转登记表和在调入地的工作证明（或户籍证明、居住证明），到调入地会计从业资格管理机构办理调入手续。

持证人员应当妥善保管会计从业资格证书。如有遗失，持证人员应当在履行公告程序后，填写补发申请表，持有关证明材料，向所属会计从业资格管理机构申请补发会计从业资格证书。会计从业资格管理机构核实无误后，应当自受理之日起20个工作日内予以补发。如有毁损，持证人员应当填写补发申请表，持毁损证书原件，向所属会计从业资格管理机构申请补发会计从业资格证书。会计从业资格管理机构核实无误后，应当自受理之日起20个工作日内予以补发。

会计从业资格证书实行6年定期换证制度。持证人员应当在会计从业资格证书到期前6个月内，填写定期换证登记表，持有效身份证件原件和会计从业资格证书，到所属会计从业资格管理机构办理换证手续。

有下列情形之一的，会计从业资格管理机构可以撤销持证人员的会计从业资格：

---

(1) 会计从业资格管理机构工作人员滥用职权、玩忽职守，做出给予持证人员会计从业资格决定的。

(2) 超越法定职权或者违反法定程序，做出给予持证人员会计从业资格决定的。

(3) 对不具备会计从业资格的人员，做出给予会计从业资格决定的。

持证人员以欺骗、贿赂、舞弊等不正当手段取得会计从业资格的，会计从业资格管理机构应当撤销其会计从业资格。

持证人员具有下列情形之一的，会计从业资格管理机构应当注销其会计从业资格：

(1) 死亡或者丧失行为能力的。

(2) 会计从业资格被依法吊销的。

会计从业资格管理机构应当将领取会计从业资格证书和办理会计从业资格证书换发、调转、变更登记的条件、程序、期限以及需要提交的材料和相关申请登记表格示范文本等在办公场所公示，或者在会计从业资格管理机构指定网站进行公示。相关申请登记表格示范文本应当置放于会计从业资格管理机构办公场所，免费提供，或者由申请人从会计从业资格管理机构指定网站下载。

会计从业资格管理机构应当对下列情况实施监督检查：

(1) 从事会计工作的人员持有会计从业资格证书情况。

(2) 持证人员换发、调转、变更登记会计从业资格证书情况。

(3) 持证人员从事会计工作和执行国家统一的会计制度情况。

(4) 持证人员遵守会计职业道德情况。

(5) 持证人员接受继续教育情况。

会计从业资格管理机构在实施监督检查时，持证人员应当如实提供有关情况和材料，有关单位应当予以配合。

单位和个人对违反本办法规定的行为有权检举，会计从业资格管理机构应当及时核实、处理，并为检举人保密。

持证人员对会计从业资格管理机构的处理处罚决定，享有陈述权、申辩权；有权依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

### **3. 法律责任**

参加会计从业资格考试舞弊的，2年内不得参加会计从业资格考试，由会计从业资格管理机构取消其考试成绩，已取得会计从业资格的，由会计从业资格管理机构撤销其会计从业资格。

持证人员具有下列情形之一的，由会计从业资格管理机构责令其限期改正：

(1) 不参加继续教育或参加继续教育未取得规定学分的；

(2) 未按照本办法规定办理调转登记的；

(3) 未按照本办法规定进行信息更新的。

会计从业资格管理机构及其工作人员在实施会计从业资格管理中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

会计从业资格管理机构工作人员违反本办法规定，将检举人姓名和检举材料转给被检举单位或个人，或者将应当保密的检举信息对外泄露的，由所在单位或者有关单位依法给予处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## **(五) 小型房地产企业会计机构负责人的任职资格和条件**

### **1. 政治素质**

从政治方面，要求会计机构负责人、会计主管人员要遵纪守法，坚持原则，廉洁奉公，

---

具备良好的职业道德。财务会计工作是经济工作的基础，国家的许多法律、法规，尤其是财经方面的法律、法规的贯彻执行，都要通过会计工作来贯彻执行。会计人员，特别是会计机构负责人，如不能遵纪守法，必将给国家造成经济损失。会计人员直接处理经济业务，经济上的问题必然会在会计处理中反映出来。不能坚持原则，就不可能大胆地去维护国家的财经纪律，不可能大胆地坚持单位的规章制度，就不会去纠正违反财经纪律和财务会计制度的行为。会计工作时时要与钱、物打交道，没有廉洁奉公的品质和良好的职业道德，就可能经不住金钱的诱惑，还可能犯下通同作弊的错误甚至走上违法犯罪的道路。

## **2. 专业技术资格条件**

《会计法》规定，担任单位会计机构负责人（会计主管人员）的，除取得会计从业资格证书外，还应当具备会计师以上专业技术职务资格或者从事会计工作3年以上经历。会计工作具有很强的专业性，要求会计人员必须具备必要的专业知识和专业技能。对会计机构负责人或会计主管人员来讲，要全面组织和负责一个单位的会计工作，对其专业技术方面的要求也就更高。目前，主要是通过设置会计专业职务和会计专业技术资格考试来考核和确认会计人员的专业知识和业务技能。

## **3. 工作经历**

鉴于会计工作专业性、技术性强的特点，要求会计机构负责人（会计主管人员）必须具有一定的实践经验。《会计法》规定“从事会计工作三年以上经历”，是对会计机构负责人或会计主管人员的最低要求。

## **4. 政策业务水平**

在政策业务方面，要求会计机构负责人、会计主管人员熟悉国家财经法律、法规、规章制度，掌握财务会计理论及本行业业务的管理知识。市场经济是法制经济，在市场经济中，任何单位的经济业务都要直接或间接地受制于有关法律、规章的规定。从事财务会计工作，尤其是作为会计机构的负责人（会计主管人员），必须熟悉和掌握国家有关的法律、法规、规章制度和与会计工作相关的理论和知识，否则，不但不能很好地完成本职工作，还会使单位的经营管理工作走入法律的“误区”，给单位和个人带来危险的后果。

会计工作又是技术性很强的工作，随着我国社会主义市场经济体制的建立，经济改革和对外开放的不断深入，经济生活中出现了许多过去不曾遇到过的新问题，会计也面临着许多全新的课题，会计理论、会计知识都以前所未有的速度更新。作为一个单位会计工作具体组织领导者的会计机构负责人（会计主管人员），如果没有过硬的会计理论知识和专业业务水平，将很难适应会计改革发展的需要和本 ze 工作的要求。

## **5. 组织能力**

作为会计机构的负责人（会计主管人员），不仅要求自己是会计工作的行家里手，更重要的是要领导和组织好本单位的会计工作，必须具备一定的领导才能和组织能力，包括协调能力、综合分析能力等。

## **6. 身体条件**

会计工作劳动强度大、技术难度高，作为会计机构负责人（会计主管人员），必须身体状况良好，以适应和胜任本职工作。

# **（六）小型房地产企业会计人员的专业技术职务**

会计人员是会计机构内部从事会计工作的全体成员，按职责不同可分为总会计师、会计主管、出纳员、成本员、稽核员等，按职称不同可分为高级会计师、会计师、助理会计师、会计员。各种职称的会计人员应具备的主要条件如下。

### 1. 会计员

会计员应为中等专业学校财经专业毕业生或具有同等学历、见习一年期满；具有会计核算和财务管理的基础知识、掌握一般的计算技术；熟悉有关财务会计制度，并能遵照执行；能够担任和完成一般财务会计工作。

### 2. 助理会计师

助理会计师应为高等院校财经专业本科毕业生或具有同等学历者、见习一年期满；具有一定的财务会计专业基础理论和专业知识；熟悉有关方针、政策、法令和制度，并能贯彻执行；熟悉本职工作和有关的生产经营管理知识；能负担某一方面的财务会计工作并较好地完成任务。

### 3. 会计师

会计师应为助理会计师或具有同等业务水平的人；必须较系统地掌握财务会计专业的基础理论和专业知识；具有一定的政策水平，能正确贯彻执行有关方针、政策、法令和制度；具有较丰富的财务会计工作经验和有关的生产经营管理知识；能独立组织和指导一般小型房地产企业的财务会计工作或一个部门的主要财务会计工作；能处理业务中较复杂的问题，在工作上有一定成绩；掌握一门外国语。

### 4. 高级会计师

高级会计师应为会计师或具有同等业务水平的；必须系统地掌握经济和财务会计的理论知识；对财务会计专业或某领域有较深的研究和造诣，取得较大的成果，并有较高水平的学术论著或工作报告；具有较高的政策水平；能对本部门、本单位的经济活动进行全面分析并提出有价值的改进意见；具有丰富的财务会计工作经验，能组织和指导一个部门或一个大型经济单位的经济核算和财务工作；能解决业务中的重大问题，在加强经济核算、提高经济效益和培养人才方面成绩显著；熟练地掌握一门外国语。

确定和晋升会计技术职称必须经过考核；对于有突出成绩的，可破格晋升。

## （七）小型房地产企业会计人员的任职要求

### 1. 小型房地产企业一般会计人员的任职要求

（1）要持证上岗。《会计法》规定：“从事会计工作的人员，必须取得会计从业资格证书。”持证者才能上岗，这既是对用人单位的要求，也是对用人单位利益的保护。

（2）应具备必要的专业知识、专业技能和良好的职业道德。《会计基础工作规范》规定：“会计人员应当具备必要的专业知识和专业技能，熟悉国家有关法律、法规、规章和国家统一会计制度，遵守职业道德。”这是对会计人员最基本的要求。目前主要通过设置会计专业职务和会计专业技术资格考试对会计人员进行考核和确认其专业知识和业务技能。

（3）要按照规定参加会计业务培训。《会计基础工作规范》规定：“会计人员应当按照国家有关规定参加会计业务的培训。各单位应当合理安排会计人员的培训，保证会计人员每年有一定时间用于学习和参加培训。”

### 2. 小型房地产企业会计机构负责人、会计主管人员的任职资格和条件

《会计法》规定：“担任单位会计机构负责人（会计主管人员）的，除取得会计从业人员资格证书外，还应当具备会计师以上专业技术职务资格或者从事会计工作三年以上经历。”对于小型房地产企业来说，只要具备从事会计工作三年以上经历就可以担任会计机构负责人（会计主管人员）了。

《会计基础工作规范》规定：“会计机构负责人、会计主管人员应当具备下列基本条件：

1）坚持原则，廉洁奉公。

- 
- 2) 具有会计专业技术资格。
  - 3) 主管一个单位或者单位内一个重要方面的财务会计工作时间不少于二年。
  - 4) 熟悉国家财经法律、法规、规章和方针、政策，掌握本行业业务管理的有关知识。
  - 5) 具有较强的组织能力。
  - 6) 身体状况能够适应本职工作的要求。”

### **(八) 小型房地产企业会计人员的素质**

会计人员素质是会计人员从事会计工作具有的品质和能力。会计人员的素质不是一成不变的，它会通过不断的教育和再教育，以及实践经验的积累不断地提高。现阶段会计人员应具备以下素质：

#### **(1) 政治思想素质。**

会计人员应树立正确的世界观、人生观和价值观，拥护中国共产党，热爱祖国、热爱人民，坚持四项基本原则，廉洁奉公，自觉地抵制不正之风的侵袭。

#### **(2) 业务素质**

会计人员必须努力钻研业务，不断丰富会计理论知识，提高业务水平，具有会计核算、管理、组织的工作能力，依法正确处理账务和各种关系，促进单位提高经济效益，完成会计工作任务，做好本职工作。会计人员的业务素质具体表现在：

1) 核算能力。正确地编制会计凭证，登记会计账簿，计算成本和利润，编制会计报表，处理其他会计事项。

2) 组织能力。科学地组织会计工作，正确地处理好本部门同其他各部门的业务关系，在工作中具有运用计算机的能力和进行调查研究的能力。

3) 语言能力。能以口头方式和书面形式正确地宣传和解释党和国家有关的政策、法规和制度。

#### **4) 文字能力**

能正确地编写经济活动分析报告、会计报表说明、调查报告、工作总结和与会计相关的其他资料。

#### **(3) 文化素质**

会计人员必须掌握现代科学技术和文化知识，具体包括：基础知识、专业知识、其他相关知识等。

### **(九) 小型房地产企业会计人员职业道德**

#### **1. 爱岗敬业**

热爱本职工作，是做好一切工作的出发点。只有热爱本职工作，才会勤奋、努力钻研业务技术，使自己的知识和技能适应会计工作的要求。

#### **2. 熟悉法规**

会计工作不只是单纯的记账、算账、报账工作，会计工作时时、事事、处处涉及到执法守规问题。会计人员应当熟悉财经法律、法规和国家统一的会计制度，在处理各项经济业务时知法依法、知章循章，依法把关守口，同时还要进行法规宣传，提高法制观念。

#### **3. 依法办事**

按照《会计法》要求保证会计信息真实、完整的规定，会计人员必须依法办事，树立自己职业的形象和人格的尊严，敢于抵制歪风邪气，敢于同一切违法乱纪的行为作斗争。

---

#### 4. 客观公正

会计人员在办理会计事务中，应当实事求是、客观公正。这是一种工作态度，也是会计人员追求的一种境界。做好会计工作，不仅要有过硬的技术本领，也同样需要实事求是的精神和客观公正的态度。否则，就会把知识和技能用错了地方，甚至参与弄虚作假或者通同作弊。

#### 5. 搞好服务

会计工作的特点，决定了会计人员应当熟悉本单位的生产经营和业务管理情况，因此，会计人员应当积极运用所掌握的会计信息和会计方法，为改善单位的内部管理、提高经济效益服务。

#### 6. 保守秘密

会计人员应当保守本单位的商业秘密，除法律规定和单位负责人同意外，不能私自向外界提供或者泄露单位的会计信息。泄密是一种不道德行为，会计人员应当确立泄露商业秘密为大忌的观念，对于自己知悉的内部机密，在任何时候、任何情况下都要严格保守，不能随意向外界泄露商业秘密。

为了不断提高会计人员职业道德和业务水平，应当加强对会计人员的继续教育。会计人员继续教育的对象为在职会计人员（从事会计工作并已取得会计从业资格的会计人员）。会计人员继续教育的主要内容包括会计理论与实务、财务会计法规制度、会计职业道德规范、其他相关的知识与法规等。会计人员继续教育的形式包括接受培训和自学两种。参加会计人员继续教育的方式也很多，既有面授，也有函授、录像、网络等。目前，认真学习、贯彻落实财政部颁布的《小企业会计准则》是当务之急。

### （十）小型房地产企业会计人员的考核和聘任

为加强会计队伍建设，提高会计人员素质，科学、客观、公正地评价会计专业人员的学识和业务能力，完善会计专业技术人才的选拔机制，根据《会计专业技术资格考试暂行规定》，只有参加全国统一考试，取得会计专业技术资格的会计人员，才表明其已具备担任相应级别会计专业技术的任职资格。

聘任或任命专业职务，应由本人申请、单位推荐，经会计专业技术资格考试合格或经会计专业职务评审委员会考核评议，确认符合相应的任职条件。

单位行政领导人应根据工作需要和规定的限额，在经会计专业技术资格考试合格或经会计专业职务评审委员会考核评议，确认符合任职条件的人员中聘任或任命；未经会计专业技术资格考试合格或会计专业职务评审委员会确认符合任职条件的，不得聘任或任命。会计专业职务一般任期不超过 5 年；根据工作需要可续聘或连任。

会计专业技术资格分为：初级资格、中级资格和高级资格。会计专业资格实行统一考试后，不再进行相应会计职务任职资格的评审工作，凡通过考试者，证明其已具备担任相应会计专业职务的水平和能力。根据有关规定，按照德才兼备的原则，单位从获得专业技术资格的会计人员中择优聘任。

### （十一）小型房地产企业会计工作的交接

#### 1. 需要办理会计工作交接的情形

《会计基础工作规范》对此做了如下规定。

（1）临时离职或因病不能工作、需要接替或代理的，会计机构负责人（会计主管人员）或单位负责人必须指定专人接替或者代理，并办理会计工作交接手续。

（2）临时离职或因病不能工作的会计人员恢复工作时，应当与接替或代理人员办理交

---

接手续。

(3) 移交人员因病或其他特殊原因不能亲自办理移交手续的，经单位负责人批准，可由移交人委托他人代办交接，但委托人应当对所移交的会计凭证、会计账簿、财务会计报告和其他有关资料的真实性、完整性承担法律责任。

## 2. 会计工作交接前需要完成的工作

(1) 已经受理的经济业务尚未填制会计凭证的应当填制完毕。

(2) 尚未登记的账目应当登记完毕，结出余额，并在最后一笔余额后加盖经办人印章。

(3) 整理好应该移交的各项资料，对未了事项和遗留问题要写出书面说明材料。

(4) 编制移交清册，列明应该移交的会计凭证、会计账簿、财务会计报告、公章、现金、有价证券、支票簿、发票、文件、其他会计资料和物品等内容；实行会计电算化的单位，从事该项工作的移交人员应在移交清册上列明会计软件及密码、会计软件数据盘、磁带等内容。

(5) 会计机构负责人（会计主管人员）移交时，应将财务会计工作、重大财务收支问题和会计人员的情况等向接替人员介绍清楚。

(6) 需要移交的遗留问题，应当写出书面材料。

## 3. 小型房地产企业会计工作交接的基本程序

(1) 移交点收。移交人员离职前，必须将本人经管的会计工作在规定的期限内全部向接管人员移交清楚。接管人员应认真按照移交清册逐项点收。具体要求是：

1) 现金要根据会计账簿记录余额进行当面点交，不得短缺，接替人员发现不一致或“白条抵库”现象时，移交人员在规定期限内负责查清处理。

2) 有价证券的数量要与会计账簿记录一致，有价证券面额与发行价不一致时，按照会计账簿余额交接。

3) 会计凭证、会计账簿、财务会计报告和其他会计资料必须完整无缺，不得遗漏。如有短缺，必须查清原因，并在移交清册中加以说明，由移交人负责。

4) 银行存款账户余额要与银行对账单核对相符，如有未达账项，应编制银行存款余额调节表调节相符；各种财产物资和债权债务的明细账户余额，要与总账有关账户的余额核对相符；对重要实物要实地盘点，对余额较大的往来账户要与往来单位、个人核对。

5) 公章、收据、空白支票、发票、科目印章以及其他物品等必须交接清楚。

6) 实行会计电算化的单位，交接双方应在电子计算机上对有关数据进行实际操作，在确认有关数字正确无误后，方可交接。

(2) 专人负责监交。为了明确责任，会计人员办理工作交接时，必须有专人负责监交。通过监交，保证双方都按照国家有关规定认真办理交接手续，防止流于形式，保证会计工作不因人员变动而受影响；保证交接双方处在平等的法律地位上享有权利和承担义务，不允许任何一方以大压小，以强凌弱，或采取非法手段进行威胁。移交清册应当经过监交人员审查和签名、盖章，作为交接双方明确责任的证件。

(3) 交接后的有关事宜。

1) 会计工作交接完毕后，交接双方和监交人在移交清册上签名或盖章，并应在移交清册上注明单位名称，交接日期，交接双方和监交人的职务、姓名，移交清册页数以及需要说明的问题和意见等。

2) 接管人员应继续使用移交前的账簿，不得擅自另立账簿，以保证会计记录前后衔接，内容完整。

3) 移交清册一般应填制一式三份，交接双方各执一份，存档一份。

---

## 十一、小型房地产企业电脑软件记账

### （一）小型房地产企业会计电算化的内容

#### 1. 小型房地产企业开展会计电算化的意义

（1）会计电算化是会计工作的发展方向，各级领导都应当重视这一工作

小型房地产企业应当逐步创造条件，适时开展会计电算化工作。

（2）开展会计电算化工作，是促进会计基础工作规范化和提高经济效益的重要手段和有效措施。

小型房地产企业要把会计电算化作为建立现代企业制度和提高会计工作质量的一项重要工作来抓。

#### 2. 小型房地产企业实施会计电算化的要求

（1）会计电算化是一项系统工程，涉及单位内部各个方面，小型房地产企业负责人应当亲自组织领导会计电算化工作，主持拟定本单位会计电算化工作规划，协调单位内各部门共同搞好会计电算化工作。小型房地产企业的财务会计部门是会计电算化工作的主要承担者，在各部门的配合下，财务会计部门负责和承担会计电算化的具体组织实施工作，负责提出实现本单位会计电算化的具体方案。

（2）小型房地产企业开展会计电算化工作，可根据本单位具体情况，按照循序渐进、逐步提高的原则进行。例如，可先实现账务处理、报表编制、应收应付账款核算、工资核算等工作电算化，然后实现固定资产核算、存货核算、成本核算、销售核算等工作电算化，再进一步实现财务分析和财务管理工作电算化；在技术上，可先采用微机单机运行，然后逐步实现网络化。也可根据单位实际情况，先实现工作量大、重复劳动多、见效快项目的电算化，然后逐步向其他项目发展。

（3）小型房地产企业要积极支持和组织本单位会计人员分期分批进行会计电算化知识培训，逐步使多数会计人员掌握会计软件的基本操作技能；具备条件的单位，使部分会计人员能够负责会计软件的维护，并培养部分会计人员逐步掌握会计电算化系统分析和系统设计工作。

（4）会计电算化工作应当讲求成本效益原则，处理好及时采用新技术和新设备与勤俭节约的关系，既不要盲目追求采用最新技术和先进设备，也不要忽视技术的发展趋势，造成设备很快陈旧过时；对于一些投资大的会计电算化项目，有关部门应当加强监督指导。

（5）各级财政部门应加强对基层单位会计电算化工作的指导，在硬软件选择、建立会计电算化内部管理制度方面，积极提出建议，帮助基层单位解决工作中遇到的困难，使会计电算化工作顺利进行。

（6）会计电算化工作取得一定成果的单位，要研究并逐步开展其他管理工作电算化或与其他管理信息系统联网工作，逐步建立以会计电算化为核心的单位计算机管理信息系统，做到单位内部信息资源共享，充分发挥会计电算化在单位经营管理中的作用。

### （二）实施会计电算化对小型房地产企业软、硬件的要求

小型房地产企业应根据实际情况和财力状况，选择与本单位会计电算化工作规划相适应的计算机机种、机型和系统软件及有关配套设备。具备一定硬件基础和技术力量的单位，可充分利用现有的计算机设备建立计算机网络，做到信息资源共享和会计数据实时处理。

---

### 1. 软件要求

(1) 会计核算软件设计应当符合我国法律、法规、规章和国家统一的会计制度的规定，保证会计资料真实、完整，提高会计工作效率。

(2) 配备会计软件是会计电算化的基础工作，选择会计软件的好坏对会计电算化的成败起着关键性的作用。配备会计软件主要有选择通用会计软件、定点开发会计软件、通用与定点开发会计软件相结合三种方式，小型房地产企业应根据实际需要和自身的技术力量选择配备会计软件的方式。

选择通用会计软件的投资少，见效快，在软件开发或服务单位的协助下易于应用成功。

选择通用会计软件应注意软件的合法性、安全性、正确性、可扩充性和满足审计要求等方面的问题，以及软件服务的便利，软件的功能应该满足本单位当前的实际需要，并考虑到今后工作发展的要求。

小型房地产企业会计业务相对比较简单，应以选择投资较少的微机通用会计软件为主。

(3) 配备的会计软件应达到财政部《会计核算软件基本功能规范》的要求，满足本单位的实际工作需要。

### 2. 硬件要求

由于财务会计部门处理的数据量大、数据结构复杂、处理方法要求严格和安全性要求高，小型房地产企业用于会计电算化工作的电子计算机设备，应由财务会计部门管理，硬件设备比较多的单位，财务会计部门可单独设立计算机室。

## (三) 替代手工记账

采用电子计算机替代手工记账，是指应用会计软件输入会计数据，由电子计算机对会计数据进行处理，并打印输出会计账簿和报表。替代手工记账是会计电算化的目标之一。

### 1. 替代手工记账的单位应具备的条件

- (1) 配备了适用的会计软件和相应的计算机硬件设备。
- (2) 配备了相应的会计电算化工作人员。
- (3) 建立了严格的内部管理制度。

### 2. 替代手工记账前的工作

具备条件的单位应尽快采用计算机替代手工记账。替代手工记账之前，地方单位应根据当地省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）的规定，中央直属单位应根据国务院业务主管部门的规定，计算机与手工并行 3 个月以上（一般不超过 6 个月），且计算机与手工核算的数据相一致，并应接受有关部门的监督。

### 3. 替代手工记账的过程

替代手工记账的过程是会计工作从手工核算向电算化核算的过渡阶段，由于计算机与手工并行工作，会计人员的工作强度比较大，小型房地产企业需要合理安排财务会计部门的工作，提高工作效率。

计算机与手工并行工作期间，可采用计算机打印输出的记账凭证替代手工填制的记账凭证，根据有关规定进行审核并装订成册，作为会计档案保存，并据以登记手工账簿。如果计算机与手工核算结果不一致，要由专人查明原因并向本单位领导书面报告。

记账凭证的类别，可以采用一种记账凭证或收、付、转三种凭证的形式；也可以在收、付、转三种凭证的基础上，按照经济业务和会计软件功能模块的划分进一步细化，以方便记账凭证的输入和保存。

---

#### 4. 替代手工记账应注意的问题

(1) 采用电子计算机打印输出书面会计凭证、账簿、报表的,应当符合国家统一会计制度的要求,采用中文或中外文对照,字迹清晰,作为会计档案保存,保存期限按《会计档案管理办法》的规定执行。

(2) 在当期所有记账凭证数据和明细分类账数据都存储在计算机内的情况下,总分类账可以从这些数据中产生,因此可以用“总分类账户本期发生额及余额对照表”替代当期总分类账。

(3) 库存现金日记账和银行存款日记账的打印,由于受到打印机条件的限制,可采用计算机打印输出的活页账页装订成册,要求每天登记并打印,每天业务较少、不能满页打印的,可按旬打印输出。

(4) 在保证凭证、账簿清晰的条件下,计算机打印输出的凭证、账簿中表格线可适当减少。

#### 5. 实现替代手工记账后应注意的问题

替代手工记账后,小型房地产企业应做到当天发生业务,当天登记入账,期末及时结账并打印输出会计报表;要灵活运用计算机对数据进行综合分析,定期或不定期地向单位领导报告主要财务指标和分析结果。

#### 6. 采用磁盘等介质存储会计账簿、报表,作为会计档案保存的单位,应满足的要求

采用磁带、磁盘、光盘、微缩胶片等介质存储会计账簿、报表,作为会计档案保存的单位,应满足以下要求:

(1) 采用磁带、磁盘、光盘、微缩胶片等介质存储会计数据,不再定期打印,输出会计账簿,应征得同级财政部门的同意。

(2) 保存期限同打印输出的书面形式的会计账簿、报表。

(3) 记账凭证、总分类账、库存现金日记账和银行存款日记账仍需要打印输出,还要按照有关税务、审计等管理部门的要求,及时打印输出有关账簿、报表。

### (四) 小型房地产企业会计电算化内部管理制度的建立

#### 1. 会计电算化岗位责任制

建立会计电算化岗位责任制,要明确各个工作岗位的职责范围,切实做到事事有人管,人人有专责,办事有要求,工作有检查。会计电算化的工作岗位可分为基本会计岗位和电算化会计岗位。基本会计岗位可包括:会计主管、出纳、会计核算各岗、稽核、会计档案管理等工作岗位。电算化会计岗位包括直接管理、操作、维护计算机及会计软件系统的工作岗位。

#### 2. 电算化会计岗位和工作职责的划分

(1) 电算化主管。负责协调计算机及会计软件系统的运行工作,要求具备会计和计算机知识,以及相关的会计电算化组织管理的经验。电算化主管可由会计主管兼任,采用中小型计算机和计算机网络会计软件的单位,应设立此岗位。

(2) 软件操作。负责输入记账凭证和原始凭证等会计数据,输出记账凭证、会计账簿、报表和进行部分会计数据处理工作,要求具备会计软件操作知识,达到会计电算化初级知识培训的水平。小型房地产企业应鼓励基本会计岗位的会计人员兼任软件操作岗位的工作。

(3) 审核记账。负责对输入计算机的会计数据(记账凭证和原始凭证等)进行审核,操作会计软件登记机内账簿,对打印输出的账簿、报表进行确认。此岗位要求具备会计和计算机知识,达到会计电算化初级知识培训的水平,可由主管会计兼任。

(4) 电算化维护。负责保证计算机硬件、软件的正常运行,管理机内会计数据。此岗位要求具备计算机和会计知识,经过会计电算化中级知识培训;采用大型、小型计算机和计算

---

机网络会计软件的单位，应设立此岗位，此岗在大中型企业中应由专职人员担任。

（5）电算化审查。负责监督计算机及会计软件系统的运行，防止利用计算机进行舞弊。要求具备会计和计算机知识，达到会计电算化中级知识培训的水平，此岗可由会计稽核人员兼任；采用大型、小型计算机和大型会计软件的单位，可设立此岗位。

（6）数据分析。负责对计算机内的会计数据进行分析。要求具备计算机和会计知识，达到会计电算化中级知识培训的水平；采用大型、小型计算机和计算机网络会计软件的单位，可设立此岗位，由主管会计兼任。

### **3. 建立会计电算化操作管理制度**

（1）明确规定上机操作人员对会计软件的操作工作内容和权限，对操作密码要严格管理，指定专人定期更换密码，杜绝未经授权人员操作会计软件。

（2）预防已输入计算机的原始凭证和记账凭证等会计数据未经审核而登记机内账簿。

（3）操作人员离开机房前，应执行相应命令退出会计软件。

（4）根据本单位实际情况，由专人保存必要的上机操作记录，记录操作人、操作时间、操作内容、故障情况等内容。

### **4. 建立计算机硬件、软件和数据管理制度**

（1）保证机房设备安全和计算机正常运行是进行会计电算化的前提条件，要经常对有关设备进行保养，保持机房和设备的整洁，防止意外事故的发生。

（2）确保会计数据和会计软件的安全保密，防止对数据和软件的非法修改和删除；对磁性介质存放的数据要进行双备份。

（3）对正在使用的会计核算软件进行修改、对通用会计软件进行升版和计算机硬件设备进行更换等工作，要有一定的审批手续；在软件修改、升版和硬件更换过程中，要保证实际会计数据的连续和安全，并由有关人员进行监督。

（4）健全计算机硬件和软件出现故障时进行排除的管理措施，保证会计数据的完整性。

（5）健全必要的防治计算机病毒的措施。

### **5. 建立电算化会计档案管理制度**

（1）电算化会计档案，包括存储在计算机硬盘中的会计数据，以其他磁性介质或光盘存储的会计数据和计算机打印出来的书面等形式的会计数据；会计数据是指记账凭证、会计账簿、会计报表（包括报表格式和计算公式）等数据。

（2）电算化会计档案管理是重要的会计基础工作，要严格按照财政部有关规定的要求对会计档案进行管理，由专人负责。

（3）对电算化会计档案管理要做好防磁、防火、防潮和防尘工作，重要会计档案应准备双份，存放在两个不同的地点。

（4）采用磁性介质保存会计档案，要定期进行检查，定期进行复制，防止由于磁性介质损坏，而使会计档案丢失。

（5）通用会计软件、定点开发会计软件、通用与定点开发相结合会计软件的全套文档资料以及会计软件程序，视同会计档案保管，保管期截至该软件停止使用或有重大更改之后的五年。

## **十二、小型房地产企业会计记账方法**

小型房地产企业应当采用借贷记账法记账。

### （一）小型房地产企业会计科目

会计工作的基本任务就是反映资产、负债等会计要素的信息。为了全面了解小型房地产企业的财务状况和经营成果，还需要对这些资产、负债等加以细化，以具体了解其内部的组成情况。比如，对于货币资金而言，其中，库存现金、银行存款、其他货币资金各有多少；对于存货而言，其中，材料物资、周转材料、库存商品、委托加工物资等各有多少。因此，在具体的会计核算工作中，需要对会计要素的内容进行分类核算，这些分类核算的项目就是会计科目。

会计科目是在小型房地产企业会计核算中，为了分析、反映和监督各种经济业务，而对会计核算对象的具体内容进行分类核算的项目。设置会计科目是会计核算的一种专门方法。

小型房地产企业单位的资金运动总是体现在资金的增减变化之中，通过设置会计科目，可以把资金的增减变化分门别类地予以反映，保证小型房地产企业能取得经济管理所需的会计核算资料，并可以为编制会计报表、进行会计分析和会计检查提供客观、真实、可靠的资料。为了保证会计核算资料在全国范围内口径统一，便于国家经济宏观调控部门对会计资料的综合汇总和分析利用，会计科目的名称、编号、核算内容和科目对应关系都由国家统一规定，各企业、单位必须按照国家统一规定的会计科目来设置账户，对其各项经济业务进行日常核算，以正确、全面、系统反映各企业、单位的经营活动。

#### 1. 会计科目的设置原则

（1）会计科目的设置要保持会计指标体系的完整和统一，要在会计要素的基础上对会计对象的具体内容做进一步分类，达到既能全面而概括地反映小型房地产企业资金运动情况，满足国家宏观经济管理的要求和有关各方了解小型房地产企业财务状况和经营成果的需要，又要适合小型房地产企业经营活动的特点，满足企业内部经营管理的需要。

（2）会计科目的设置要讲究实用，以便清晰地提供经营管理上所需要的资料。

（3）会计科目的含义要简单明了，能确切地表达其所要反映的经济业务。同时，会计科目应保持相对稳定。

#### 2. 会计科目结构和会计科目一览表

国家统一制定的会计科目由三部分组成，即会计科目名称和编号，会计科目使用说明和主要会计事项分类举例。

小企业会计科目一览表如表 1-3 所示。

表 1-3 小企业会计科目一览表

| 顺序号 | 编 号  | 会计科目名称       |
|-----|------|--------------|
|     |      | <b>一、资产类</b> |
| 1   | 1001 | 库存现金         |
| 2   | 1002 | 银行存款         |
| 3   | 1012 | 其他货币资金       |
| 4   | 1101 | 短期投资         |
| 5   | 1121 | 应收票据         |
| 6   | 1122 | 应收账款         |
| 7   | 1123 | 预付账款         |
| 8   | 1131 | 应收股利         |
| 9   | 1132 | 应收利息         |
| 10  | 1221 | 其他应收款        |

|    |      |      |
|----|------|------|
| 11 | 1401 | 材料采购 |
| 12 | 1402 | 在途物资 |
| 13 | 1403 | 原材料  |

续表

| 顺序号 | 编 号  | 会计科目名称          |
|-----|------|-----------------|
| 14  | 1404 | 材料成本差异          |
| 15  | 1405 | 库存商品            |
| 16  | 1407 | 商品进销差价          |
| 17  | 1408 | 委托加工物资          |
| 18  | 1411 | 周转材料            |
| 19  | 1421 | 消耗性生物资产         |
| 20  | 1501 | 长期债券投资          |
| 21  | 1511 | 长期股权投资          |
| 22  | 1601 | 固定资产            |
| 23  | 1602 | 累计折旧            |
| 24  | 1604 | 在建工程            |
| 25  | 1605 | 工程物资            |
| 26  | 1606 | 固定资产清理          |
| 27  | 1621 | 生产性生物资产         |
| 28  | 1622 | 生产性生物资产累计折旧     |
| 29  | 1701 | 无形资产            |
| 30  | 1702 | 累计摊销            |
| 31  | 1801 | 长期待摊费用          |
| 32  | 1901 | 待处理财产损溢         |
|     |      | <b>二、负债类</b>    |
| 33  | 2001 | 短期借款            |
| 34  | 2201 | 应付票据            |
| 35  | 2202 | 应付账款            |
| 36  | 2203 | 预收账款            |
| 37  | 2211 | 应付职工薪酬          |
| 38  | 2221 | 应交税费            |
| 39  | 2231 | 应付利息            |
| 40  | 2232 | 应付利润            |
| 41  | 2241 | 其他应付款           |
| 42  | 2401 | 递延收益            |
| 43  | 2501 | 长期借款            |
| 44  | 2701 | 长期应付款           |
|     |      | <b>三、所有者权益类</b> |
| 45  | 3001 | 实收资本            |
| 46  | 3002 | 资本公积            |
| 47  | 3101 | 盈余公积            |
| 48  | 3103 | 本年利润            |

| 49  | 3104 | 利润分配         |
|-----|------|--------------|
| 续表  |      |              |
| 顺序号 | 编 号  | 会计科目名称       |
|     |      | <b>四、成本类</b> |
| 50  | 4001 | 生产成本         |
| 51  | 4101 | 制造费用         |
| 52  | 4301 | 研发支出         |
| 53  | 4401 | 工程施工         |
| 54  | 4403 | 机械作业         |
|     |      | <b>五、损益类</b> |
| 55  | 5001 | 主营业务收入       |
| 56  | 5051 | 其他业务收入       |
| 57  | 5111 | 投资收益         |
| 58  | 5301 | 营业外收入        |
| 59  | 5401 | 主营业务成本       |
| 60  | 5402 | 其他业务成本       |
| 61  | 5403 | 营业税金及附加      |
| 62  | 5601 | 销售费用         |
| 63  | 5602 | 管理费用         |
| 64  | 5603 | 财务费用         |
| 65  | 5711 | 营业外支出        |
| 66  | 5801 | 所得税费用        |

会计科目和主要账务处理依据小企业会计准则中确认和计量的规定制定，涵盖了各类小企业的交易和事项。小企业在不违反会计准则中确认、计量和报告规定的前提下，可以根据本企业的实际情况自行增设、分拆、合并会计科目。小企业不存在的交易或者事项，可不设置相关会计科目。对于明细科目，小企业可以比照本附录中的规定自行设置。会计科目编号供小企业填制会计凭证、登记会计账簿、查阅会计账目、采用会计软件系统参考，小企业可结合本企业的实际情况自行确定其他会计科目的编号。

### 3. 会计科目的分类

会计科目的分类是按照不同的标准对会计科目的归类。在实际工作中，对会计科目的分类一般有以下两种方法。

(1) 按列入的会计报表分类。会计科目表中的科目，根据期末时列入会计报表的种类，主要分为资产负债表科目和利润表科目。资产负债科目主要包括资产类、负债类和所有者权益三种，它们分别与资产负债表中这三类项目对应。此外，成本类科目的“生产成本”，如果有期末余额，也将作为“存货”项目的一部分列入资产负债表。因此，它们也属于资产负债表科目。利润表科目包括会计科目中的所有损益类科目。

(2) 按其经济内容分类。每个会计科目核算的经济内容是不同的，据此，会计科目可以分为6类，即资产类、负债类、所有者权益类、收入类、费用类和利润类。这种分类，对于正确使用会计科目、运用复式记账法有着重要意义。

## (二) 小型房地产企业会计账户

账户是根据会计科目设置的，具有一定格式和结构，用于分类反映会计要素各项目增减

变动情况及其结果的载体。根据一级会计科目设置的账户，称为总分类账户；根据明细会计科目设置的账户，称为明细分类账户。

在实际工作中，对账户和会计科目一般不做严格区分，往往相互通用。

### 1. 账户的结构

为反映经济业务的具体内容，账户除了要有明确的会计处理内容外，还要有一定的结构。账户在结构上一般分为两个基本部分，用以分别记录资产、负债和所有者权益的增减数。在实际工作中，通常把账户分为左、右两方，一方登记增加，一方登记减少。账户的这种结构可用“T”字形账户表示。

在账户登记中，账户的左、右两方，具体到哪一方登记增加，哪一方登记减少，则要视所记录经济业务和账户的性质。登记本期增加的金额，称为本期增加额；登记本期减少的金额，称为本期减少额；增减相抵后的差额，称为余额。其余额按照时间的不同，分为期初余额和期末余额。基本关系可表示为：

$$\text{期末余额} = \text{期初余额} + \text{本期增加额} - \text{本期减少额}$$

在借贷记账法下，把账户的左方称为借方，右方称为贷方，但到底是“借方”登记增加，还是“贷方”登记增加，则要根据在借贷记账法下账户所反映的经济内容来确定。其一般规则为：

- (1) 资产的增加数记入左方（借方），减少数记入右方（贷方）。
- (2) 负债的增加数记入右方（贷方），减少数记入左方（借方）。
- (3) 所有者权益增加数记入右方（贷方），减少数记入左方（借方）。

### 2. 账户与会计科目的关系

会计科目与会计账户是两个不同的概念，两者之间既有区别又有联系。

(1) 会计科目与会计账户的区别。会计科目是对会计核算对象的具体内容进行分类核算的项目，只有分类的名称，没有一定的格式，不能把发生的经济业务连续、系统地记录下来；会计账户不仅有名称，而且有一定的结构（格式），能把发生的经济业务系统地记录下来，具有反映和监督资金增减变化的独特作用。

(2) 会计科目与会计账户的联系。会计科目和会计账户是分门别类地反映小型房地产企业资金变化的经济内容，会计账户是根据会计科目来设置的，会计科目的名称就是会计账户名称，会计科目规定的会计处理内容就是会计账户应记录反映的内容。在实际工作中，会计科目和会计账户往往是相互通用的。

### 3. 账户的分类

(1) 按照账户所反映的会计要素的具体内容进行分类。按照账户所反映的会计要素的具体内容，可以分为资产类、负债类、所有者权益类、共同类、成本类和损益类。

(2) 按照账户所提供信息的详细程度及其统驭关系进行分类。按照账户所提供信息的详细程度及其统驭关系，可以分为总分类账户和明细分类账户。总分类账户用来对会计要素具体内容进行总括分类，提供总括信息；明细分类账户用来对总分类账户做进一步分类，提供更详细更具体的会计信息。

1) 总分类账户，又称一级账户，是指按照各项资产、负债以及所有者权益分别设置的，仅以货币计量单位进行登记，用来提供总括核算资料的账户。利用总分类账户提供各种总括核算资料，可概括地了解一个单位的各项资产与负债及所有者权益的增减情况及其结果。但是，总分类账户并不能提供关于各项资产、负债及所有者权益的增减变动情况及其结果的详细资料，从而也就难以满足经济管理上的具体需要。因此，小型房地产企业在设置总分类账户的同时，还应当根据实际需要，在某些总分类账户的统驭之下，分别设置若干明细分类账户。

2) 明细分类账户, 是指根据总分类账户核算内容的具体分类, 分别设置的用来提供详细核算资料的账户。例如, 为了具体了解各种商品收、发、结存情况, 就有必要在“库存商品”总分类账户下, 按照商品的类型设置明细分类账户。又如, 为了具体掌握小型房地产企业与各供应单位之间的货款结算情况, 就应在“应付账款”总分类账户下, 按各供应单位名称分别设置明细分类账户。在明细分类账户中, 除了以货币计量单位进行金额核算外, 还要用实物计量单位进行数量核算, 以便通过提供数量方面的资料, 对总分类账户进行必要的补充。

3) 总分类账户与明细分类账户的关系。总分类账户是所属明细分类账户的统驭账户, 对所属明细分类账户起着控制作用; 而明细分类账户则是某一总分类账户的从属账户, 对其所隶属的总分类账户起着辅助作用。某一总分类账户及其所属明细分类账户的会计处理内容是相同的, 它们所提供的会计处理资料的详细程度是不同的。因此, 总分类账户与明细分类账户应当平行登记。

平行登记的要点有如下几点:

- ① 对于每一项经济业务, 一方面要记入有关总分类账户, 另一方面要记入它所属的一个或几个明细分类账户。
- ② 在某一总分类账户及其所属的明细分类账户中登记经济业务时, 方向必须相同, 即在总分类账户中记入借方, 在其所属的明细分类账户中也应记入借方; 在总分类账户中记入贷方, 在其所属的明细分类账户中也应记入贷方。
- ③ 记入某一总分类账户的金额必须与记入其所属的一个或几个明细分类账户的金额合计数相等。

(三) 小型房地产企业会计记账方法

1. 复式记账法

复式记账法是指根据资产与负债和所有者权益的平衡原理, 对于每一项经济业务所引起的资金运动, 都必须用相等的金额同时在两个或两个以上的相互联系的账户中进行全面登记的一种科学的记账方法。

由于科目分类、记账符号、记账规则和试算平衡等方面有所不同, 可以将复式记账法分为不同种类, 如图 1-2 所示。

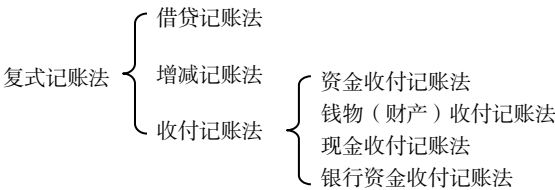


图 1-2 复式记账法的种类

(1) 复式记账法的优点。复式记账法是从单式记账法发展而来的。单式记账法是一种比较原始的、不完整的记账方法, 它是就经济业务的单方面或一个方面来记账。最早的单式簿记是以现金为主体来进行的。采用单式记账方法, 账户设置要求不严格, 记录比较简单, 账务处理不严密, 内容不完整, 各账户之间的记录互不联系, 也没有明显的平衡关系。因此, 这种记账方法无法适应社会经济发展的客观需要, 目前已不再采用。

复式记账法克服了单式记账法的缺点, 扩大了记账法的应用领域, 提高了记账质量。其优点表现在以下几个方面。

- 1) 设置了较完整的会计科目, 各个会计科目固定了一定的经济内容, 明确了账户的用

---

途和结构，使会计科目系统化。

2) 对发生的每一项经济业务，都要将相同的金额在两个或两个以上相互联系的账户中按规定的会计科目，并以分类的形式来进行登记，显示出它们的对应关系。

3) 使用复式记账法可使经济业务的本期发生额和期末结余额均能自行保持平衡关系，保证了会计记录的正确性。所以，记账方法从单式发展到复式，是会计方法上一个重大进步。使用复式记账法，能够保证会计在反映、监督和分析经济业务的发生更加合理化和科学化，促使会计管理更好地发挥它应有的职能使用。

(2) 复式记账法的基本内容。复式记账法以“资产=负债+所有者权益”的平衡公式作为其理论依据。按照这个平衡原理，任何一项经济业务的发生，都会引起资金运用和来源或者它们两者之间内部关系发生增减变化，这种变化通过两个或两个以上的账户（科目），以相同的金额，相互联系地全面地反映出来。

采用复式记账法，首先，必须制定会计科目，其次，根据会计科目开设相应的账户，这样才能把发生的每一项经济业务，以相等的金额，记入两个或两个以上相互关联的账户中。

采用复式记账法时，对所有的账户都要固定记账方向，表示这个方向的记号，就是记账符号。如小型房地产企业资产增加记在这个方向，负债和所有者权益减少记在那个方向等，都要事先确定记账符号，才能进行复式记账。

采用复式记账时，必须根据资金增减变化的客观规律制定记账规则，以便每发生一项经济业务，都按照记账规则去记账。填制记账凭证、登记账簿和编制报表都必须严格遵守记账规则，以取得正确的会计资料。

会计分录，又称记账公式，是指经济业务所运用的账户、记账方向（即记账符号，如收付、借贷、增减等）和入账金额的一种记录。编制会计分录是对经济业务的发生或完成进行反映和监督的一种形式，也是保证记账正确的重要手段。由于各种记账方法的记账符号、记账规则不同，因此，编制会计分录的表达方式也不同。

会计分录始终保持平衡关系是复式记账法的基本要求。平衡关系可用公式表示为：

资产类所有账户借方余额合计=负债类所有账户贷方余额合计+所有者权益类所有账户贷方余额合计。

通过平衡公式的计算，就可以根据经济业务所编制的分录和入账金额进行发生额和余额的试算平衡，以检查会计记录是否正确无误。

## 2. 借贷记账法

借贷记账法是历史上第一个复式记账法，也是当前世界各国普遍使用的一种记账方法。借贷记账法开始是单式记账法，到了 15 世纪逐步形成比较完备的复式记账法。采用“借”和“贷”这两字，其目的是适应借贷资本家记录其货币的存入和支出的需要。随着资本主义的发展，记账的内容不断扩大，用来记录各种经济业务，借贷两字也就逐渐失去了原来的含义，而转化为纯粹的记账符号，变成了会计上的专用术语。

借贷记账法以“借”和“贷”作为记账符号，以“有借必有贷，借贷必相等”作为记账规则，对每一项经济业务，都在两个或两个以上账户中，以相等的金额、相反的方向，全面地、相互联系地记录经济业务。

(1) 借贷记账法的基本原理。

1) 理论依据。借贷记账法一般以“资产=负债+所有者权益”平衡公式为理论基础。这种资金平衡关系是借贷记账法进行记账的必然结果。

2) 账户结构。在借贷记账法下，任何账户都分为借、贷两方，一方登记数额的增加，另一方登记数额的减少。在资产类账户中，习惯上用借方登记它的增加数，贷方登记它的减少数，而在负债及所有者权益中，则用贷方登记它的增加数，借方登记它的减少数。在资产类账户中，其减少额不可能大于它的期初余额与本期增加额之和，所以期末如有余额，必定

在借方。而在负债及所有者权益账户中,其增加额与期初余额之和,通常要大于本期减少数,所以,期末如有余额,必定在贷方。资产类账户和负债及所有者权益类账户期末余额计算公式:

资产类账户余额=期初余额+本期借方发生额-本期贷方发生额

负债及所有者权益类账户余额=期初余额+本期贷方发生额-本期借方发生额

3) 记账规则。采用借贷记账法,对每一项经济业务,不论其只涉及资产或负债与所有者权益的方面的账户,还是同时涉及资产和负债与所有者权益两方面的账户,都必须记入一个账户的借方和另一个账户的贷方,而且记入借方与记入贷方的数额必须相等。因此,借贷记账法的记账规则可概括为:有借必有贷,借贷必相等。

 **【例 1-4】** 贵琛房地产公司购买一台不需要安装即可投入使用的设备,已投入使用,货款尚未支付,形成应付账款。对于这笔采购业务,如果其符合会计要素的确认标准,那么,贵琛房地产公司一方面要在借方记录资产类账户“固定资产”的增加,另一方面要在贷方记录负债类账户“应付账款”的增加。

以上对某项经济业务标明其应借应贷账户及其金额的记录,我们将其称为会计分录。

按照所涉及账户的多少,会计分录分为简单会计分录和复合会计分录。简单会计分录是指只涉及一个账户借方和另一个账户贷方的会计分录,即一借一贷的会计分录;复合会计分录是指由两个以上(不含两个)对应账户所组成的会计分录,即一借多贷或一贷多借的会计分录。通常情况下,复合会计分录可以分解为若干个简单会计分录。

(2) 借贷记账法的试算平衡。试算平衡,是指根据资产、负债和所有者权益的会计等式以及借贷记账法的记账规则,检查所有账户记录是否正确。它是通过编制总分类账户试算平衡表来进行的。

试算平衡有发生额试算平衡法和余额试算平衡法。

1) 发生额试算平衡法。发生额试算平衡法是根据本期所有账户借方发生额合计等于贷方发生额合计的恒等关系,检查本期发生额记录是否正确的方法。

计算公式:

全部账户本期借方发生额合计=全部账户本期贷方发生额合计

2) 余额试算平衡法。余额试算平衡法是根据本期所有账户借方余额合计与贷方余额合计的恒等关系,检查本期账户记录是否正确的方法。

根据余额时间的不同,又分为期初余额平衡与期末余额平衡两种。期初余额平衡是期初所有账户借方余额合计与贷方余额合计相等。期末余额平衡是期末所有账户借方余额合计与贷方余额合计相等。

计算公式:

全部账户的借方期初余额合计=全部账户的贷方期初余额合计

全部账户的借方期末余额合计=全部账户的贷方期末余额合计