

## 案例 房地产开发企业的存货核算

万科是我国著名的房地产上市公司,在其 2004 年年报中,披露了对存货的核算方式:

“存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

存货以成本与可变现净值孰低计量。各项存货按实际成本计价。低值易耗品在领用时按一次性摊销或分期摊销。

年末,在对存货进行全面盘点的基础上,对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,按单项、按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

出租开发产品是指本集团意图出售而暂以经营方式出租的物业,出租开发产品在预计可使用年限之内(12.5~25 年)分期摊销。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时,全部转入在建开发产品;项目分期开发时,将分期开发用地部分转入在建开发产品,后期未开发土地仍保留在本项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本,完工时,摊销转入住宅等可售物业的成本,但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施,单独计入‘出租开发产品,或‘已完工开发产品’。”

值得注意的是,在万科年报中披露的“出租开发产品”是作为存货进行核算,因为这是公司“意图出售而暂以经营方式出租的物业”。根据财政部 2004 年 5 月颁布的财会(2004)3 号“财政部关于印发‘关于执行(企业会计制度)和相关会计准则有关问题解答(四)’的通知”,对于以出租为目的的出租开发产品,作为资产负债表的“其他长期资产”项目核算,不再作为“存货”核算,其政策含义是将该类资产的核算按照持有目的进行分类处理。同处深圳的另一家房地产上市公司深长城 A 则根据这条法规对比较会计报表所属期间涉及的该事项进行了追溯调整,调减 2003 年年末存货 62 707 万元,调增 2003 年年末其他长期资产 62 707 万元。无疑,在会计新规则下,同样一项资产,由于管理当局的持有目的不同,在报表上的反映也就不相同,这充分体现了会计应当反映经济的本质属性。