

企业实物资产盘盈盘亏账务处理改进

丁秀平

(安徽中烟工业有限责任公司 安徽芜湖 241002)

【摘要】企业经济活动中资产的实物流转有别于会计核算中的成本流转,因此对于实物资产企业必须组织定期或者不定期的盘点,以保证账实相符。本文主要阐述了目前资产盘盈、盘亏的会计处理方式存在的缺陷,并提出了相应的修改建议。

【关键词】实物资产 盘盈 盘亏 会计处理

从资产种类来讲,与盘盈、盘亏有关的实物资产是指库存现金、存货和固定资产三类。库存现金和存货属于流动资产,同作为长期资产核算的固定资产在盘盈、盘亏的原因、金额大小以及对企业经济活动的影响方面存在诸多不同,会计处理方法也存在较大差异。

一、库存现金和存货盘盈、盘亏的会计处理方式

1. 对库存现金和存货盘盈、盘亏的会计处理。企业对库存现金的内部控制一般比较严格,出纳人员对库存现金的管理要做到“日清月结”。每日终了,出纳人员对库存现金进行盘点,当出现盘亏时,先通过“待处理财产损溢”挂账,但查明原因后,扣除责任人和保险公司赔偿部分,计入企业的管理费

用。当库存现金出现盘盈时,先通过“待处理财产损溢”挂账,属于企业多收或少付的部分,应当转入“其他应付款”账户,并及时偿付给相关人员,属于无法查明原因或者确实无法对外支付的部分应当计入营业外收入。

虽然同属于流动资产,但相比于库存现金,企业持有的存货种类繁多、收发频繁、单位金额较小,而且部分存货在自然状态下自身就可能发生增重使企业发生盘盈,或减重使企业发生盘亏。当企业存货发生盘亏时,会计处理方式与库存现金基本类似,只是如果存货盘亏属于非正常损失,如火灾、地震等,则应当计入营业外支出。如果存货发生盘盈,先通过“待处理财产损溢”挂账,经批准后,冲减企业的当期管理费用。

要素进行准确表达,则应是投资利润而不是开发利润,是项目开发商建立在对其所有投入资金标准上的希冀回报,则该扣除要素的确认公式应是:投资利润=投资总额×投资利润率。

在现行评估理论描述中,一方面将投资估算倒推原理作为假设开发法的理论依据,另一方面却在具体计算公式的列示中只以部分投资额为计算基数,这是存在矛盾的。

二、现金流折现模式应用

(一)基本运用描述

仍用前述传统核算模式中提到的实例(假设折现率为13%),若采用现金流折现模式,则一般的处理方式为:

1. 预期楼价折现值=2 310/(1+13%)²=1 809.07(万元)
2. 建筑费和专业费折现值=440×60%/(1+13%)^{0.5}+440×40%/(1+13%)^{1.5}=394.87(万元)
3. 销售税费=1 809.07×8%=144.73(万元)
4. 地价=1 809.07-394.87-144.73=1 269.47(万元)

(二)实际应用问题思考

1. 确认折现率时以银行贷款年利率和年成本利润率为综合考虑因素。银行贷款年利率反映资金提供者的平均投资收益,年成本利润率反映项目经营者的平均投资收益,将两个要素综合起来考虑确认折现率,传统模式中的利息和利润这两个扣除项目就隐含在了折现过程中,运用假设开发法现金流折现模式的计算公式就应为:地价=预期楼价现值-开发成

本现值-销售税费现值。在上例计算中,没有计算利息和利润,就说明该13%是综合了贷款利率和投资利润率两方面进行考虑的结果。

2. 确认折现率时以银行贷款年利率为主要考虑因素。在评估实务中,为了简化操作,也有直接将银行贷款年利率作为考虑因素确认折现率的情况,如以此为标准,就应注意折现过程只隐含了利息的因素,对于投资利润,仍需单独计算,并作为扣除项目处理,运用假设开发法现金流折现模式的计算公式就应为:地价=预期楼价现值-开发成本现值-销售税费现值-预期投资利润。

三、结束语

以上论述是结合假设开发法在地产评估实务中运用时遇到的某些显性问题进行的思考和探析,并不十分完备。由于包含了较多的预测因素,评估者在运用假设开发法时,除了注意以上要点外,还需多方面把握房地产市场趋势,并借鉴敏感分析、风险分析等相关手段,才能使预测值趋于合理,最终形成正确结果。

主要参考文献

1. 全国注册资产评估师考试用书编写组.资产评估.北京:经济科学出版社,2010
2. 肖旭.评估土地价值的最有效办法——假设开发法.科技资讯,2010;17

2. 库存现金和存货盘盈、盘亏的会计处理存在的问题。

①“管理费用”科目使用不恰当。按照规定,符合条件的存货盘亏,经批准后可以记入“管理费用”科目。《企业会计准则——应用指南》对“管理费用”科目核算范围限制在企业为组织和管理企业生产经营所发生的各项费用。而存货的盘亏既有可能是由于管理不善造成的,也有可能是由于存货的本身特质造成的,例如,农产品自然状态下就会发生缩水、减重,将这部分与企业管理行为无关的盘亏计入管理费用,有违管理费用的实质。将存货的盘盈用来冲减管理费用也缺乏理论支持,并不能认为是由于企业管理有效才造成存货盘盈。事实正相反,很多情况下,正是由于企业管理失误才会造成存货盘盈。另外,同盘亏一样,部分存货可能由于自身的吸水、繁殖而发生自然盘盈。②库存现金和存货盘盈、盘亏的会计处理缺乏统一性。一方面,非正常损失的存货盘亏可以计入营业外支出,而对于库存现金则没有此规定。虽然库存现金保管的安全性要高于存货,但也有可能因火灾、水灾等原因而发生非正常损失,应当比照存货进行处理。另一方面,库存现金的盘盈计入营业外收入,而存货的盘盈冲减管理费用,两个会计科目的性质、核算范围以及在利润表中的列示,完全不同,使二者的会计处理缺乏可比性。

二、固定资产盘盈、盘亏的会计处理方式

1. 固定资产盘盈、盘亏的会计处理。企业中的固定资产一般数量少而金额大,会计年度内增减业务都不会很多,而且内部控制较为严密,因此正常情况下,固定资产很难发生盘盈和盘亏。当固定资产发生盘亏时,先通过待处理财产损溢过渡,待查明原因后,将扣除残值收入、相关责任人和保险公司赔偿款后的余额记入“营业外支出”账户。但固定资产发生盘盈时,要按照前期会计差错进行处理,将盘盈的固定资产按照重置价格记入“以前年度损益调整”账户,扣除企业需要缴纳的所得税款和其他费用后的余额调整企业的期初留存收益。

2. 固定资产盘盈、盘亏的会计处理存在的问题。一方面,固定资产的盘亏损失计入营业外支出,是因为在企业中固定资产属于长期资产,单位金额大,固定资产的盘亏不存在正常原因;另一方面,将盘亏损失计入营业外支出也可以使固定资产盘亏的会计处理与其他情况下固定资产处置的会计处理相一致。固定资产的盘盈没有计入营业外收入,而是计入以前年度损益调整的原因有两方面:一是固定资产属于企业的重要资产,金额大,内部控制严密,正常情况下不可能盘盈,如果盘盈一定是前期漏记,属于重大会计差错。二是如果允许企业将固定资产盘盈计入营业外收入,企业很可能通过前期“漏记”固定资产,后期再以“盘盈”的方式进行盈余管理。但是,固定资产盘盈、盘亏属于一项经济业务的两个方面,固定资产盘盈计入期初留存收益,而盘亏则计入当期损益,会使会计处理失去可比性,而且固定资产盘亏也有可能是由于前期重大会计差错引起的。

三、对资产盘盈、盘亏的会计处理完善建议

1. 对正常范围内的资产盘盈、盘亏只修正资产数量而不修正资产总金额。企业对资产进行盘点,盘点的实际上是资产

的数量。例如,企业存货明细账记录有100吨钢材价值1000万元,而盘点后发现库存实际只有95吨。这时,为了保证账实相符,从理论上讲,企业有两种方式可供选择,第一种方式是,会计人员将记录的100吨钢材改为95吨,而总金额1000万元不变,只是将每吨钢材的单价由原先的10万元/吨增加为10.53万元/吨,企业无需确认资产盘亏或盘盈损益;第二种方式是会计人员在减少账面钢材数量的同时,保持钢材单价不变,钢材总金额减少至950万元,确认50万元的资产盘亏损失。

当企业资产盘盈、盘亏数量属于合理范围内,如存货收发计量误差或资产状况的自然变化等原因引起的,应当采用第一种方法进行处理,不确认资产盘盈、盘亏损益。只有当资产盘盈、盘亏的数量超过正常范围时,才可以采用第二种方法进行会计处理,将资产盘盈、盘亏金额记入适当的账户之中。

2. 与前期会计差错更正的会计处理相联系。《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》将前期差错分为两类:一类是不重要的前期差错,无论是否涉及损益都直接调整发现差错当期的会计账户;另一类为重要的前期差错,需要按照追溯调整法,调整差错发现当期的前期比较数据和差错发生当期的资产、负债和所有者权益。无论是库存现金、存货还是固定资产的盘盈和盘亏都有可能是由于前期会计差错引起的,而目前的会计处理方法只有固定资产的盘盈是按照前期重大会计差错进行追溯调整。

对资产盘盈、盘亏不应当按照资产的流动性划分会计处理方式,而应当遵循《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规范,只要属于前期重大会计差错的,不论是何种资产,不论是盘盈还是盘亏都应当进行追溯调整。即使是库存现金和存货,如果金额较大的账实不符原因是由于前期重大会计差错引起的,也应当要求企业进行追溯调整。例如,企业2011年3月1日盘亏存货一批,价值10万元,经查明是由于企业会计2010年度未能正确核算出库商品数量引起的,那么存货的盘亏损失就不应当计入2011年度的营业外支出,而应当减少2010年度的未分配利润。

3. 修正资产盘盈、盘亏的入账会计科目。《企业会计准则——基本准则》对收入和费用的定义都强调是在企业日常活动中形成的。而资产盘盈、盘亏属于企业的偶发事件,显然不属于“收入”、“费用”的范畴,应当视同于企业的利得和损失。因此结合前述两条内容,资产的盘盈和盘亏可以归纳为三种处理方法:第一种,属于正常范围之内的,只调整账面资产数量和单价,不调整资产总金额,不进行会计处理;第二种,属于前期重大会计差错的,进行追溯调整,调整期初留存收益,不调整资产盘点当期损益;第三种,以上两种情况之外的,不分资产类型,全部视作企业的利得或损失,资产盘盈计入营业外收入,资产盘亏计入营业外支出,不再涉及“管理费用”科目。

主要参考文献

1. 财政部.企业会计准则2006.北京:经济科学出版社,2006
2. 财政部会计司.企业会计准则讲解2008.北京:人民出版社,2008