

B10		=IRR(B4:B7)					
	A	B	C	D	E	F	G
1	固定资产未确认融资费用分摊表 单位:元						
2	项目	净现金流量	期初应付本金余额	每年租金	确认的融资费用	应付本金减少额	期末应付本金余额
3	租赁付款额现值	5597909.68					
4	固定资产入账价值	5400000.00					
5	第1年	-2000000.00	5400000.00	2000000.00	427854.80	1572145.40	3827854.80
6	第2年	-2000000.00	3827854.80	2000000.00	303299.85	1696710.15	2131144.45
7	第3年	-2300000.00	2131144.45	2000000.00	168855.55	1831144.45	300000.00
8	合计	-6300000.00		6000000.00	900000.00	5100000.00	
9	租赁内含利率	6.00%					
10	分摊率	8%					

图2 固定资产未确认融资费用分摊模型 II

表3 固定资产未确认融资费用分摊模型 II 公式

B5=-2000000	B6=-2000000	B7=-2300000	B9=6%	B3=-NPV(B9,B5:B7)
B4=5400000	B10=IRR(B4:B7)			
C5=B4	D5=2000000	E5=C5*\$B\$10	F5=D5-E5	G5=C5-F5
C6=G5	D6=2000000	E6=C6*\$B\$10	F6=D6-E6	G6=C6-F6
C7=G6	D7=2000000	E7=C7*\$B\$10	F7=D7-E7	G7=C7-F7
B8=SUM(B5:B7)	D8=SUM(D5:D7)	E8=SUM(E5:E7)	F8=SUM(F5:F7)	

② 2007年至2009年每年折旧额=(5 400 000-300 000)÷3=1 700 000(元)

2007年12月31日融资租入固定资产会计分录:

支付租金,  
借: 长期应付款 2 000 000  
贷: 银行存款 2 000 000  
分摊融资费用,  
借: 财务费用 427 854.60  
贷: 未确认融资费用 427 854.60  
计提折旧,  
借: 制造费用 1 700 000  
贷: 累计折旧 1 700 000

2008、2009年融资租入固定资产会计分录略。

③ 2009年12月31日归还生产线会计分录:

借: 长期应付款 300 000  
累计折旧 5 100 000  
贷: 固定资产——融资租入固定资产 5 400 000

(作者单位: 泰山职业技术学院财经系)

责任编辑 刘忻

建议

## 防范房地产开发风险的几点建议

唐丽

1、规避开发风险源地。要了解国家政策并预测未来房地产政策的变化, 尽量避开风险源地; 仔细分析房地产开发周期并预测其变动, 以选择最佳开发时机; 分析房地产开发所涉及的地理环境条件并预测其变化, 及早投资开发具有价值增长潜力的地块; 分析社会对房地产市场的需求类型和需求量并预测其变化, 以确定开发项目和开发规模; 利用所掌握的信息资料, 尽可能准确地预测拟开发项目的费用与收益。

2、进行多样化投资组合。把资金有选择地投放到不同类型的房地产开发项目上。因为各种不同类型房地产的开发风险大小不一, 收益高低也相应不同。因此, 可投资建造不同收入层次居民所需的不同类型住宅、写字楼、商店和娱乐场等, 以减少未来收益的不确定性。

3、用财务方式控制风险。(1)对某些超过开发商能力的风险, 或无法提供保险的情况下, 通过正当、合法的非保险手段将风险转移给其他经济单位, 如实行项目股份化, 将经营风险分散到全体股东身上等。(2)通过向保险公司投保, 将风险转移给保险公司承担。(3)将预计有可能发生的损失直接摊入日常经营成本, 或建立风险损失补偿基金或建立自保公司。

4、提前与客户签订租约或预售合同。工程完工后房地产空置的风险、租金下降的风险、售价跌落的风险, 都可通过预租、预售来避免。当然, 预租、预售在降低开发商风险的同时意味着与其交易的客户的风险提高。所以, 开发期越长, 客户就越不愿意签订固定价格的合同, 租金、售价就会被压得较低。开发商必须通过必要的手段, 提高客户对开发商的信任度, 通过签约固定那些对利润敏感的变量, 如, 通过签订固定利率借款合同来减小利息支出增长的风险; 通过与建筑企业签订固定预算合同来减小建造费用增加的风险, 通过承包合同中延期罚款的条款来降低工程不能按期完工的风险。

5、尽早完成开发项目, 以降低在开发期内由于社会经济条件的变化而带来的风险, 并在开发过程中加强项目管理, 控制成本, 保证质量。

(作者单位: 克拉玛依职业技术学院)

责任编辑 屈艳贞