

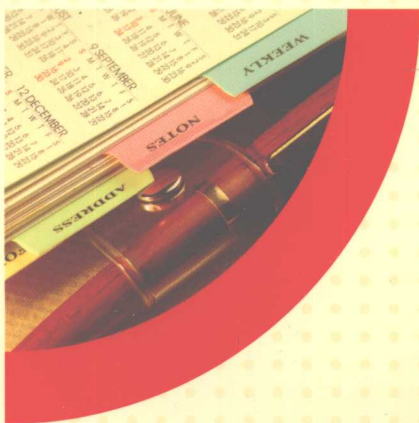


企业会计
实务丛书

根据2006年企业会计准则编写

房地产开发企业 会计实务

◎ 张志凤 许 群 郝建国 / 主编



中国市场出版社
China Market Press

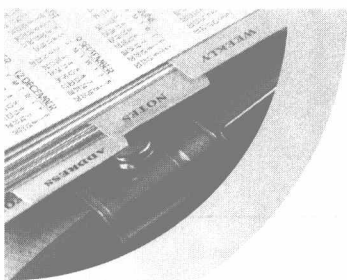


企业会计
实务丛书

根据2006年企业会计准则编写

房地产开发企业 会计实务

◎张志凤 许 群 郝建国/主编



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计实务/张志凤 许群 郝建国主编. —北京:
中国市场出版社, 2008. 4

ISBN 978 - 7 - 5092 - 0287 - 6

I. 房… II. ①张…②许…③郝… III. 房地产业 - 会计 IV. F293. 33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 194375 号

书 名: 房地产开发企业会计实务

主 编: 张志凤 许 群 郝建国

责任编辑: 胡超平

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68012468 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷包装有限责任公司

规 格: 787 × 1092 毫米 1/16 24.5 印张 580 千字

版 本: 2008 年 4 月第 1 版

印 次: 2008 年 4 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5092 - 0287 - 6

定 价: 48.00 元

前 言

房地产开发企业会计是房地产开发企业经济管理的重要组成部分，通过对房地产开发企业的经济活动进行全面、连续、系统的核算和监督，提供真实、可靠并与决策相关的会计信息，帮助其现实的或潜在的信息使用者了解企业的财务状况和经营成果等，进行相关的决策。

按照我国会计国际化趋同的改革目标，借鉴国际惯例，财政部于2006年制定并发布了企业会计准则体系，对规范我国会计的确认、计量、记录和报告等内容作出了明确的规定。为帮助房地产开发企业会计人员领会新企业会计准则的精髓、依据新准则做好房地产开发企业会计实务工作，我们编写了《房地产开发企业会计实务》一书。

本书的主要特点如下：

一是依据最新的企业会计准则及相关法规编写。本书以财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则指南》、《企业会计准则讲解》为依据，结合房地产开发企业的特点，对房地产开发企业有关会计政策的选择、会计科目的设置和使用、相关信息的财务报告披露等方面做了较为详细的论述。

二是突出房地产开发企业会计核算的特点。房地产开发企业从事房屋建设经营、土地开发建设活动，横跨第二、第三产业。其生产经营的核算内容综合性强，其会计核算与其他行业会计核算具有明显区别。本书突出房地产开发企业会计核算的特点，结合房地产开发企业业务特性介绍会计核算的内容和方法，将准则的统一性、原则性和企业业务的特殊性结合起来，针对性强。

三是简明实用，通俗易懂。本书强调基本理论、基本知识、基本方法、基本技能的结合，在阐明基本理论、方法的基础上，通过举例来解读有关准则内容，帮助读者理解和掌握有关经济业务事项的处理方法和财务会计报告披露的要求。

本书由张志凤、许群、郝建国担任主编，参加编写的有崔也光、郝建国、许群、黄毅勤、张志凤等。

由于水平有限，本书编写中对有些问题的讲解可能不尽完善，疏漏之处难以避免，敬请读者批评指正。

作 者

2008年1月

目 录

第一章 总 论

第一节 会计概述	1
一、会计的概念	1
二、会计的职能	1
第二节 会计核算的基本假设和会计信息质量要求	2
一、会计核算的基本假设	2
二、会计信息质量要求	3
第三节 会计要素	6
一、资产	6
二、负债	7
三、所有者权益	8
四、收入	8
五、费用	9
六、利润	9
第四节 会计计量	10
一、历史成本	10
二、重置成本	10
三、可变现净值	10
四、现值	10
五、公允价值	11
第五节 财务报告	11
一、财务会计报告的列报要求	11
二、资产负债表	13
三、利润表	13
四、现金流量表	13
五、会计报表附注	13
六、其他应当在财务会计报告中披露的相关信息和资料	14

第六节 房地产开发企业会计核算的特点	14
一、房地产开发企业生产经营的特点	15
二、房地产开发企业会计核算的方法	15
三、房地产开发企业会计科目	16

第二章 金融资产

第一节 金融资产概述	19
一、金融资产的概念	19
二、金融资产分类	19
第二节 货币资金	19
一、货币资金概述	19
二、库存现金的核算	20
三、银行存款的核算	21
四、其他货币资金	22
第三节 交易性金融资产	24
一、交易性金融资产的概念	24
二、交易性金融资产初始成本的确认	25
三、交易性金融资产的现金股利和利息	26
四、交易性金融资产的期末计量	27
五、交易性金融资产的处置	27
第四节 持有至到期投资	28
一、持有至到期投资的概念	28
二、持有至到期投资的核算	30
第五节 可供出售金融资产	33
一、可供出售金融资产的概念	33
二、可供出售金融资产的核算	33
第六节 应收款项	35
一、应收款项的概念	35
二、应收票据的核算	35
三、应收账款的核算	38
四、预付账款的核算	40
五、其他应收款的核算	41
第七节 坏账	42
一、坏账的确认	42

二、估计坏账损失的方法	42
三、坏账准备的核算	44

第三章 存 货

第一节 存货的概述	47
一、存货的定义	47
二、存货按用途分类	47
第二节 存货的确认和初始计量	48
一、存货的确认	48
二、存货的初始计量	48
第三节 存货收发核算的实际成本计价法	49
一、存货按实际成本核算的特点	49
二、原材料入库的核算	49
三、原材料发出的计量与核算	52
第四节 存货收发核算的计划成本计价法	57
一、存货按计划成本核算的特点	57
二、原材料入库的核算	57
三、原材料发出的计量与核算	58
第五节 存货的期末计量和披露	60
一、存货数量的盘存方法	60
二、存货的盘盈盘亏处理	60
三、期末存货价值的确定	62
四、存货的披露	63

第四章 固 定 资 产

第一节 固定资产概述	64
一、固定资产的概念	64
二、固定资产的分类	64
第二节 固定资产的确认和初始计量	65
一、固定资产的确认	65
二、固定资产的初始计量	66
三、固定资产增加的核算	67

第三节 固定资产折旧	70
一、固定资产折旧的概述	70
二、影响折旧额的因素	70
三、固定资产折旧的范围	70
四、固定资产的折旧方法	71
五、固定资产折旧的核算	73
第四节 固定资产后续支出	74
一、资本化的后续支出	74
二、费用化的后续支出	75
第五节 固定资产的处置	75
一、固定资产终止确认的条件	75
二、固定资产处置的核算	75

第五章 无形资产

第一节 无形资产概述	80
一、无形资产的概念	80
二、无形资产的核算内容	81
第二节 无形资产的确认和初始计量	82
一、无形资产的确认	82
二、无形资产的初始计量	83
三、无形资产取得的核算	84
第三节 开发支出	85
一、开发支出的概念	85
二、开发支出的核算	86
第四节 无形资产的后继计量	87
一、无形资产摊销的核算	87
二、无形资产处置的核算	89
第五节 无形资产的期末计量和减值	91
一、无形资产的期末清查	91
二、无形资产的期末计量	91
三、无形资产减值的核算	92

第六章 投资性房地产

第一节 投资性房地产概述	93
一、投资性房地产的特点	93
二、投资性房地产的范围	93
三、投资性房地产的后续计量模式	94
第二节 投资性房地产的确认和初始计量	94
一、投资性房地产的确认	94
二、投资性房地产科目的设置	94
三、投资性房地产的初始计量	95
第三节 投资性房地产的后续计量	96
一、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	96
二、采用公允价值模式进行后续计量投资性房地产	97
三、投资性房地产后续计量模式的转换处理	98
四、投资性房地产的后续支出	99
第四节 投资性房地产的转换和处置	99
一、投资性房地产的转换	99
二、投资性房地产的处置	101
三、投资性房地产的披露	102

第七章 长期股权投资

第一节 长期股权投资概述	103
一、长期股权投资的概念	103
二、长期股权投资核算需设置的会计科目	103
第二节 长期股权投资的初始计量	104
一、长期股权投资初始计量原则	104
二、企业合并形成的长期股权投资的初始计量	104
三、非企业合并形成的长期股权投资的初始计量	108
第三节 长期股权投资的后续计量	111
一、长期股权投资核算的成本法	111
二、长期股权投资核算的权益法	114
三、成本法与权益法的转换	119
第四节 长期股权投资的期末计量与处置	125
一、长期股权投资的期末计量	125
二、长期股权投资的处置	125

第五节 长期股权投资的披露	127
---------------------	-----

第八章 非货币性资产交换

第一节 非货币性资产交换概述	128
一、非货币性资产交换的概念	128
二、商业实质的判断	128
三、公允价值的可靠计量	129
四、补价的一般判别标准	129
第二节 非货币性资产交换的核算	130
一、单项非货币性资产交换未涉及补价的核算	130
二、单项非货币性资产交换涉及补价的核算	132
三、多项非货币性资产交换未涉及补价的核算	134
四、多项非货币性资产交换涉及补价的核算	135
第三节 非货币性资产交换的披露	136
一、信息披露要求	136
二、信息披露实务	136

第九章 资产减值

第一节 资产减值概述	139
一、资产减值的概念	139
二、资产可能发生减值的认定	139
第二节 资产可收回金额的计量和减值损失的认定	140
一、可收回金额的定义	140
二、公允价值减去处置费用后的净额	140
三、预计未来现金流量的现值	140
四、资产减值损失的确定	142
五、资产减值损失的核算	142
第三节 资产组的认定及减值处理	144
一、资产组的认定	144
二、资产组减值测试	144
三、总部资产减值测试	146
第四节 商誉减值测试及处理	149
一、商誉减值测试的基本要求	149
二、商誉减值测试的方法与核算	149

第五节 资产减值的披露	151
-------------------	-----

第十章 负 债

第一节 负债概述	153
第二节 流动负债	153
一、短期借款的核算	153
二、交易性金融负债的核算	154
三、应付票据的核算	155
四、应付和预收款项的核算	156
五、应交税费的核算	158
六、应付利息的核算	161
七、其他应付款的核算	162
第三节 应付职工薪酬	162
一、职工薪酬的概念	162
二、职工薪酬的核算	164
三、现金股份支付的核算	166
第四节 非流动负债	168
一、长期借款的核算	168
二、应付债券的核算	169
三、长期应付款的核算	173

第十一章 借 款 费 用

第一节 借款费用概述	174
一、借款费用的概念	174
二、专门借款和一般借款	175
第二节 借款费用的确认和计量	176
一、借款费用的确认	176
二、借款费用的计量	180
第三节 借款费用的披露	184
一、当期资本化的借款费用金额	184
二、当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率	185

第十二章 收入、费用和利润

第一节 收 入	186
一、收入的概述	186

二、营业收入的确认	187
三、商品房销售收入金额的确定	190
四、主营业务收入的核算	190
五、其他业务收入的核算	196
第二节 费 用	198
一、费用概述	198
二、开发产品成本的核算	199
三、期间费用的核算	214
第三节 利 润	216
一、利润概述	216
二、利润形成的核算	217
三、利润分配的核算	220

第十三章 所有者权益

第一节 所有者权益概述	222
一、所有者权益的内容	222
二、所有者权益的特点	223
第二节 投入资本的核算	223
一、企业组织形式和资本金投入的有关规定	223
二、资本金投入的核算	225
三、实收资本（或股本）的增减变动	226
第三节 资本公积的核算	228
一、资本公积的内容	228
二、资本溢价（或股本溢价）的核算	228
三、其他资本公积的核算	230
第四节 权益结算的股份支付	231
第五节 留存收益的核算	232
一、留存收益的内容	233
二、留存收益的核算	233

第十四章 所 得 税

第一节 所得税会计概述	237
一、所得税会计的特点	237
二、所得税会计核算的一般程序	237

三、确认递延所得税的必要性	238
第二节 计税基础及暂时性差异	239
一、资产的计税基础	239
二、负债的计税基础	243
三、暂时性差异	245
四、特殊项目产生的暂时性差异	247
第三节 递延所得税负债及递延所得税资产的确认和计量	248
一、递延所得税负债的确认和计量	248
二、递延所得税资产的确认和计量	251
三、适用税率变化对已确认递延所得税资产和递延所得税 负债的影响	254
第四节 所得税费用的确认和计量	256
一、当期所得税	256
二、递延所得税	256
三、所得税费用	257
四、资产负债表债务法的会计处理	257
第五节 所得税的披露	260
一、所得税列示要求	260
二、所得税披露要求	260

第十五章 债务重组

第一节 债务重组概述	261
一、债务重组的概念	261
二、债务重组的方式	262
三、债务重组利得和损失的核算原则	262
第二节 债务重组的核算	262
一、以现金清偿债务的会计核算	262
二、以非现金资产清偿债务的核算	264
三、债务转为资本的核算	265
四、修改其他债务条件的核算	266
五、混合重组方式的核算	270
第三节 债务重组的披露	270
一、债务人的披露	270
二、债权人的披露	271

第十六章 租 赁

第一节 租赁概述	272
一、租赁的概念及相关定义	272
二、租赁的分类	273
第二节 经营租赁的核算	275
一、经营租赁的核算	275
二、融资租赁的核算	277
三、售后租回交易的核算	281
第三节 租赁的披露	283
一、经营租赁的披露	283
二、融资租赁的披露	284
三、售后租回的披露	284

第十七章 会 计 调 整

第一节 会计政策及其变更	285
一、会计政策及其变更的概念	285
二、会计政策变更的条件	286
三、会计政策变更的核算方法	286
四、会计政策变更的核算	287
第二节 会计估计及其变更	289
一、会计估计及其变更的概念	289
二、会计估计变更的核算	290
第三节 前期差错更正	291
一、前期差错及其更正的概念	291
二、前期差错更正的核算	292

第十八章 关联方披露

第一节 关联方关系的判断及关联方交易的类型	294
一、关联方关系的判断	294
二、关联方交易的类型	296
第二节 关联方关系及其交易的披露	297
一、关联方关系披露的原则	297
二、关联方交易的披露原则	298

第十九章 或有事项

第一节 或有事项概述	300
一、或有事项的概念及其特征	300
二、或有负债和或有资产	301
第二节 或有事项的核算	303
一、预计负债的确认	303
二、预计负债的计量	304
三、或有事项的核算	307
第三节 或有事项的披露	311
一、预计负债的披露	311
二、或有负债的披露	311
三、或有资产的披露	312

第二十章 资产负债表日后事项

第一节 资产负债表日后事项概述	313
一、资产负债表日后事项的定义	313
二、资产负债表日后事项涵盖的期间	314
三、资产负债表日后事项的内容	314
四、持续经营	315
第二节 资产负债表日后调整事项的核算	316
一、调整事项的核算原则	316
二、调整事项的具体核算方法	316
第三节 资产负债表日后非调整事项	326
一、非调整事项的核算原则	326
二、非调整事项的具体核算方法	326

第二十一章 财务报告

第一节 财务报告概述	329
一、财务报告的概念	329
二、财务报告的构成	329

第二节 财务报表列报	330
一、财务报表列报的基本要求	330
二、资产负债表	332
三、利润表	339
四、现金流量表	342
五、所有者权益变动表	353
六、财务报表附注	356

1

CHAPTER

第一章 总论

第一节 会计概述

一、会计的概念

会计是以货币为主要计量单位，以经济活动过程中产生的会计资料为依据，采用专门的技术方法，对会计主体的经济活动进行核算与监督并提供会计信息的一种管理活动。

会计通过对经济业务事项的确认、计量、记录和报告，提供真实、准确、可靠的会计信息。其目标是向会计信息使用者提供与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息，反映企业管理层受托责任履行情况，有助于财务会计信息使用者作出经济决策。

二、会计的职能

会计具有会计核算与会计监督两项基本职能。会计的基本职能反映的是会计在对经济过程的控制和观念（结果）的总结方面所发挥的作用。

会计核算是指会计对经济业务事项的确认、计量、记录、算账和报账的工作过程。确认，是指是否将发生的经济业务事项作为资产、负债等会计要素加以记录和列入报表的过程；计量，是用货币或其他量度单位计算各项经济业务事项和结果的过程；记录，是用专门的会计方法在会计凭证、会计账簿、财务会计报告中登记经济业务事项的过程；算账，是指在记账的基础上，对一定时期的收入、费用（成本）、利润和一定时期的资产、负债、所有者权益进行的计算过程；报账，是指在算账的基础上，对一定时期的财务状况、经营成果和现金流量情况，以财务会计报告的形式向有关方面进行的报告过程。

会计监督是指会计对经济业务事项的合法性、真实性、准确性、完整性进行审查的工作过程。合法性，是指会计确认经济业务事项或生成会计资料的程序必须符合会计法律法规和其他相关法律法规的规定；真实性，是指会计计量、记录的经济业务事项必须