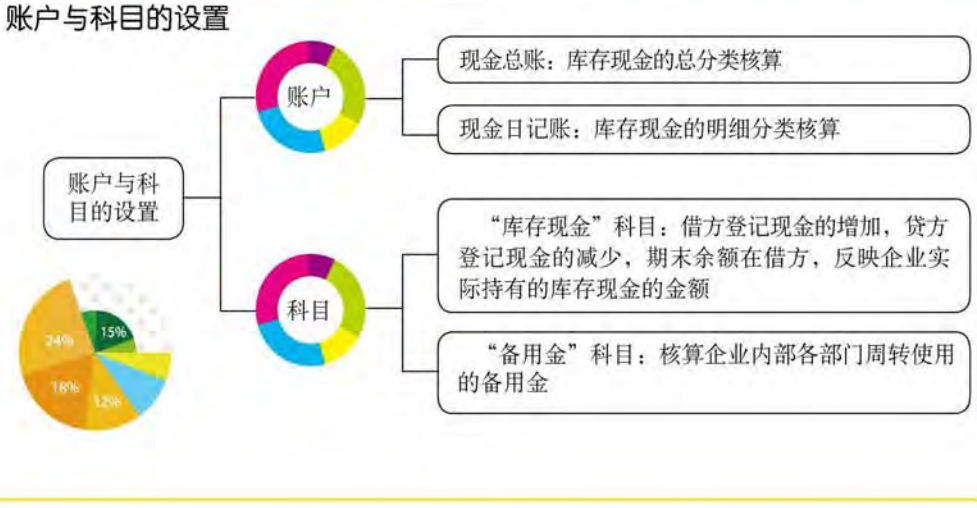
依据最新《企业会计准则》编写

房地产企业会计实务一本通

（图解版）

平 准／主编





详尽展示业务流程，全面阐述会计核算，系统介绍会计实操

中国纺织出版社

需要全本请访问 www.ertongbook.com

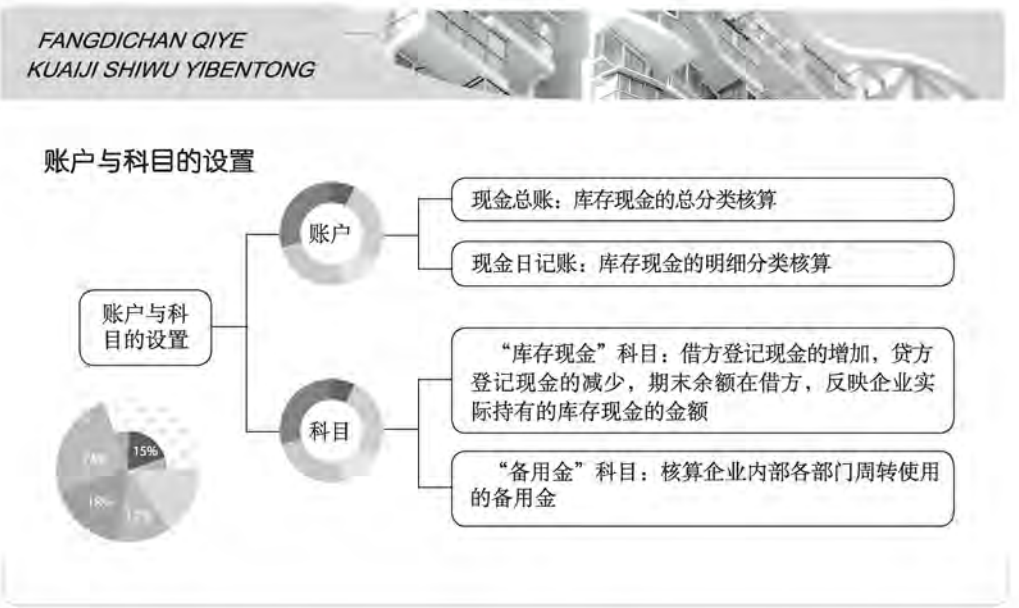
依据最新《企业会计准则》编写

房地产企业会计实务一本通

（图解版）

平 准／主编

FANGDICHAN QIYE
KUAIJI SHIWU YIBENTONG



详尽展示业务流程，全面阐述会计核算，系统介绍会计实操

中国纺织出版社

内 容 提 要

我国自1998年实行住房商品化改革以来，房地产开发行业取得了空前的发展，已成为当前我国经济发展的主要增长点之一。伴随着房地产行业的快速发展，无论是房地产项目的开发模式还是开发产品的种类，都呈现出多样化和复杂化的趋势。这种情况对房地产企业会计人员提出了更高的工作要求。

为帮助房地产企业会计人员更好地做好会计实务工作，我们编写了这本《房地产企业会计实务一本通》。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，结合房地产企业的特点，对房地产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内容进行了较为全面的论述。本书强调基本理论、基本知识、基本方法、基本技能的结合，并在阐明基本理论、方法的基础上通过举例来解读有关准则内容，以帮助读者学习理解。

本书的主要特点是充分运用了图解的方式向读者讲授房地产企业会计知识，使得原本较枯燥的会计知识一目了然地展现在读者面前，帮助读者较快地掌握房地产会计知识的精髓。

图书在版编目（CIP）数据

房地产企业会计实务一本通：图解版 / 平准主编. —北京：中国纺织出版社，2013.1
ISBN 978-7-5064-9150-1

Ⅰ. ①房… Ⅱ. ①平… Ⅲ. ①房地产业—会计—图解 Ⅳ. ①F293.33-64

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第219991号

编委会成员：舒 霞 林金松 刘春云 刘晓翠 张淑娇 张剑锋 邵永为 邢铭强 张兴玉

策划编辑：丁守富 赫九宏 特约编辑：刘红艳 责任印制：陈 涛

中国纺织出版社出版发行
地址：北京东直门南大街6号 邮政编码：100027
邮购电话：010—64168110 传真：010—64168231
http：//www.c-textilep.com
E-mail：faxing@c-textilep.com
三河市华丰印刷厂印刷 各地新华书店经销
2013年1月第1版第1次印刷
开本：787×1092 1/16 印张：21.5
字数：377千字 定价：39.80元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社图书营销中心调换

前言
PREFACE

在全球经济快速发展的带动下，我国经济也得到迅猛发展。随着经济的进一步发展，我国企业纷纷与国际接轨，在企业面临着更多发展机会的同时，不得不考虑经济飞速发展带来的更多更复杂的挑战。在这种环境下，我国会计行业的努力也一直在进行。特别是近几年，我国财会制度的改革与创新越来越快。2007 年，财政部规定正式开始执行新的会计准则体系；2008 年，国家税务总局规定正式开始实行新的《企业所得税法》。新的会计准则理念先进、体系完善，充分体现了我国会计准则与国际准则的趋同，实现了与国际会计惯例的协调。这些改革与创新也极大地影响着现行各行各业的会计核算和财务业务，同时也对企业会计人员的职业能力提出了更高的要求。

我国自 1998 年结束了长达四十余年的福利分房制度，开始实行住房商品化改革以来，房地产开发行业取得了空前的发展，已成为当前我国经济发展的主要增长点。特别是最近几年该行业突飞猛进的发展，不得不引起我们对它的重视。伴随着房地产行业的快速发展，无论是项目的开发模式还是开发产品的种类都呈现出多样化和复杂化的趋势。在这种情况下，对房地产企业会计的学习就显得尤为重要。

为了满足房地产企业会计人员的需要，我们编写了这本《房地产企业会计实务一本通》。本书是为帮助房地产企业会计人员更好地依据新准则做好房地产企业会计实务工作编写的。全书结合房地产企业的特点，对房地产企业有关会计政策的选择、会计科目的设置和使用及相关信息的财务报告披露等方面作了较为详细的论述。另外，书中还强调基本理论、基本知识、基本方法与基本技能的结合，并在阐明基本理论、方法的基础上，通过举例来解读有关准则内容，以帮助读者理解。

本书的主要特点是：在以财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则指南》与《企业会计准则讲解》为依据，结合房地产企业特点的前提下，充分运用了图解的方式向读者讲授房地产企业会计的知识，使得原本较枯燥的内容能够一目了然地展现在读者的面前，这样不仅能使读者较快地掌握知识的精髓，也能加深对知识的

理解。全书共分十七章，内容充分包含了房地产企业会计核算的全过程，内容丰富，表达准确，体系完整。

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，疏漏之处不可避免，敬请读者批评指正。

作者于 2012 年 10 月

需要全本请访问 www.ertongbook.com

目录

CONTENTS

第一章　会计理论基础 …… 1

第一节　房地产开发企业会计概述 …… 2

第二节　会计基本假设 …… 6

第三节　会计信息质量的要求 …… 7

第四节　会计要素及其确认 …… 8

第五节　我国企业会计核算法规体系 …… 12

第二章　货币资金 …… 16

第一节　库存现金 …… 16

第二节　银行存款 …… 20

第三节　其他货币资金 …… 23

第四节　银行结算 …… 26

第五节　外币交易 …… 32

第三章　应收款项 …… 42

第一节　应收票据 …… 42

第二节　应收账款 …… 47

第三节　预付账款 …… 49

第四节 其他应收款 …… 51

第五节　应收款项减值 …… 54

第四章　存货 …… 60

第一节　存货概述 …… 61

第二节　存货的计价 …… 63
第三节　库存材料的会计核算 …… 66
第四节　委托加工物资 …… 74
第五节　低值易耗品 …… 76
第六节　周转材料的核算 …… 78
第七节　开发产品的内容及核算 …… 82
第八节　存货清查 …… 85
第九节　存货跌价准备 …… 87

第五章　固定资产 …… 93
第一节　固定资产的概念与确认 …… 94
第二节　固定资产的初始计量 …… 95
第三节　固定资产折旧 …… 108
第四节　固定资产后续支出 …… 113
第五节　固定资产的处置 …… 120
第六节　固定资产清查 …… 122
第七节　固定资产减值 …… 123

第六章　金融资产 …… 125
第一节　以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 …… 125
第二节　持有至到期投资 …… 129
第三节　贷款和应收款项 …… 131

第七章　投资性房地产 …… 132
第一节　投资性房地产的概念与确认 …… 133
第二节　取得投资性房地产的会计核算 …… 134
第三节　投资性房地产的后续计量 …… 134
第四节　投资性房地产的转换 …… 137
第五节　投资性房地产的处置 …… 142



第八章 无形资产和其他资产 …… 145
第一节 无形资产概述 …… 146
第二节 无形资产的会计核算 …… 150
第三节 其他资产项目 …… 153

第九章 流动负债 …… 155
第一节 负债的概念与分类 …… 156
第二节 短期借款的会计核算 …… 157
第三节 应付票据 …… 159
第四节 应付账款的会计核算 …… 160
第五节 应付职工薪酬 …… 162
第六节 应交税费的会计核算 …… 171

第十章 非流动负债 …… 177
第一节 长期借款 …… 178
第二节 长期债券的会计核算 …… 183

第十一章 或有事项 …… 191
第一节 或有事项的特征 …… 192
第二节 或有事项的确认和计量 …… 193
第三节 或有事项会计处理原则的运用 …… 197

第十二章 所有者权益 …… 203
第一节 所有者权益的性质及内容 …… 203
第二节 实收资本 …… 204
第三节 资本公积 …… 208

第十三章 房地产开发企业成本的核算 …… 212
第一节 开发成本概述 …… 213
第二节 自营开发工程成本的核算 …… 216

第三节　发包开发工程及其价款结算的核算 …… 233
第四节　开发间接费用的核算 …… 235
第五节　土地开发成本的核算 …… 238
第六节　配套设施开发成本的核算 …… 243
第七节　房屋开发成本的核算 …… 248
第八节　代建工程开发成本的核算 …… 254

第十四章　房地产开发企业收入的核算 …… 257
第一节　房地产开发企业收入概述 …… 257
第二节　房地产开发企业销售开发产品的核算 …… 260
第三节　开发产品跌价准备提取的核算 …… 267

第十五章　房地产企业的期间费用与利润 …… 270
第一节　期间费用的核算 …… 271
第二节　利润的核算 …… 273

第十六章　所得税 …… 281
第一节　所得税会计概述 …… 282
第二节　计税基础和暂时性差异 …… 283
第三节　递延所得税资产及递延所得税负债的确认和计量 …… 286

第十七章　会计报表 …… 294
第一节　会计报表概述 …… 295
第二节　资产负债表 …… 298
第三节　利润表 …… 305
第四节　现金流量表 …… 309
第五节　所有者权益变动表 …… 313
第六节　一般企业报表附注 …… 316

参考文献 …… 335

需要全本请访问 www.ertongbook.com

第一章　会计理论基础

本章导读

2005 年至今，我国出台了一连串针对房地产市场的宏观调控措施，以抑制固定资产投资过快增长之势，虽然国家宏观调控目标趋于收紧房地产市场，但在 2011 年公布的财富榜中，超过 1/3 的受访富豪选择继续投资房地产，这一比例在过去 3 年都有所增长；选择投资股票的富豪只有 25%，虽然比去年略有增加，但还没有达到 3 年前的 33%。

胡润研究院指出，有 2/3 的受访富豪表示拥有度假房，比 2 年前多 1/3。写字楼和各种商铺，近年来成为富豪们投资的热点。仲量联行 12 日发布的报告称，由于受投资影响，北京、上海、广州等地写字楼和商铺租金大涨，尤其是北京，写字楼价格已达到历史最高水平。明天信华投资副总经理陈云峰表示，在通胀预期下，由于缺乏更多的投资渠道，出于资产保值升值的考量更多人依旧往买房大军中挤。这与抢黄金、抢古董没有太大差别。在各种因素的叠加效应下，房地产仍是最适合投资的渠道之一。

为了适应经济发展的需求，2007 年我国会计行业也制定了新的会计准则。我国新实施的《企业会计准则》是一部跨行业、跨所有制的指导企业进行会计核算的法规，不同的行业在实施《企业会计准则》过程中，不同的行业有不同的处理特点，而这对于大多数的非会计专业人员是有一定难度的，所以本章将在《企业会计准则》的基础上对房地产企业会计进行简单的总结和介绍，希望能对初涉会计行业的非科班会计人员有所帮助。

在本章中，我们重点学习房地产业的概念、特点、会计核算，掌握房地产开发企业会计的职能与任务，理解房地产开发企业的会计假设，掌握房地产开发企业会计对会计信息质量的原则与要求，以及什么是会计要素，房地产开发企业会计包括哪些会计要素？并学习我国企业会计核算的基本法规。

第一节　房地产开发企业会计概述

一、房地产开发企业的主要业务及经营特征

房地产是房产与地产的总称。房地产开发可将土地和房屋合在一起开发，也可将土地和房屋分开开发。房地产开发企业就是从事房地产开发和经营的企业，它既是房地产产品的生产者，又是房地产商品的经营者。

（一）房地产开发企业的主要业务

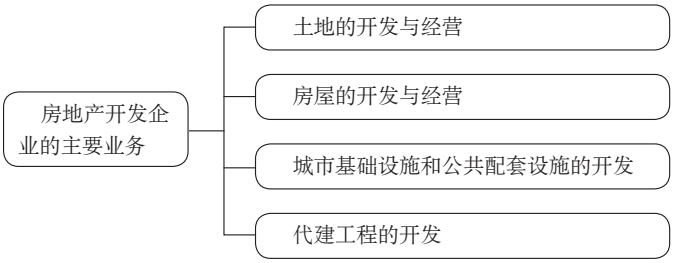


图 1–1　房地产开发企业的主要业务

（二）房地产开发企业的经营特点

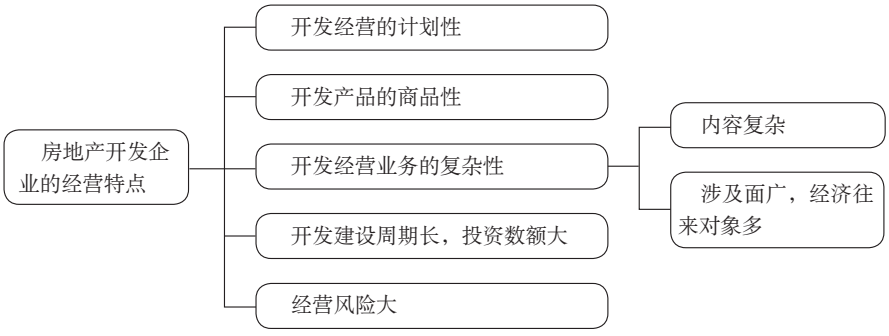


图 1–2　房地产开发企业的经营特点

二、房地产开发企业会计的概念与主要核算内容

房地产开发企业会计是指在土地和房屋及配套设施的开发过程中，对其劳动成果及相应的劳动耗费进行计量的专门化的会计。

（一）房地产开发企业会计概念

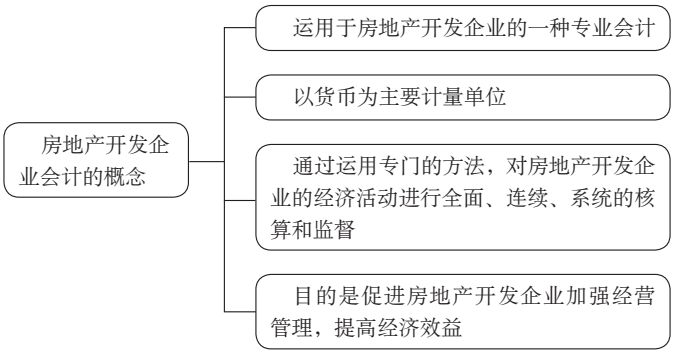
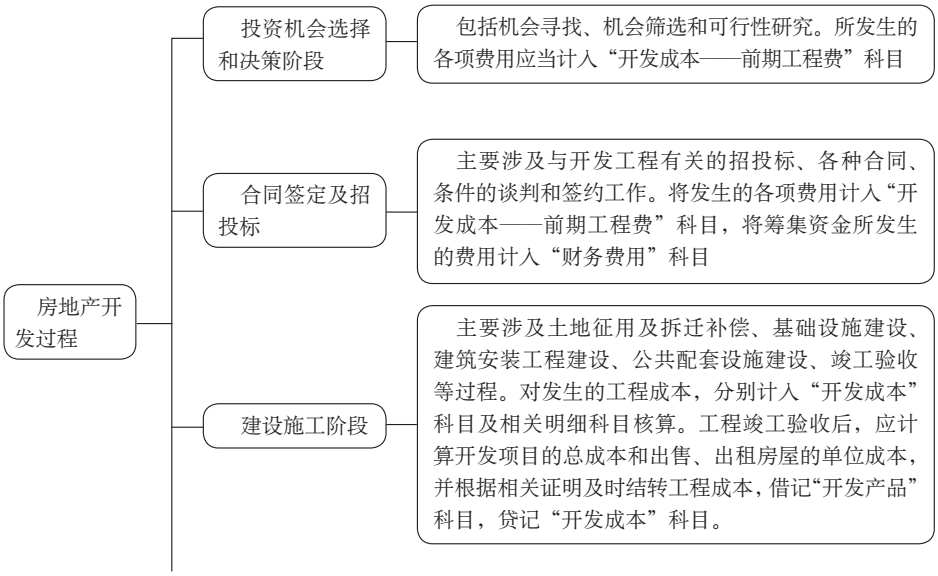


图 1–3　房地产开发企业会计的概念

（二）房地产开发过程的主要五个阶段



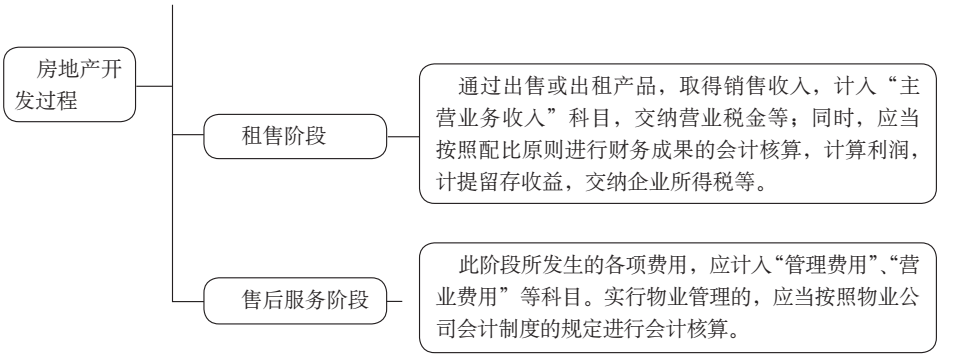


图 1–4　房地产开发过程

三、房地产开发企业会计的职能

房地产开发企业会计的职能是会计在经济管理过程中所具有的功能，在不同的经济发展水平下，在不同管理水平的企业中，会计职能的发挥有很大的不同。

（一）我国当前会计实践和会计法规的规定

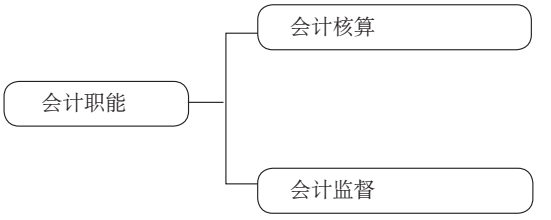
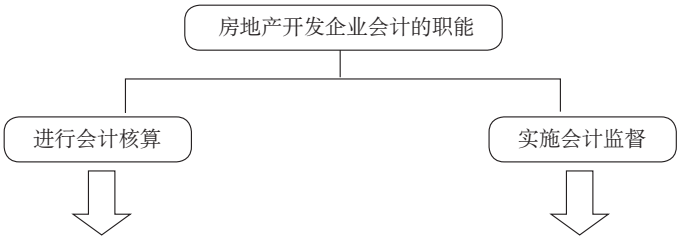


图 1–5　当前会计职能

（二）房地产开发企业的具体会计职能



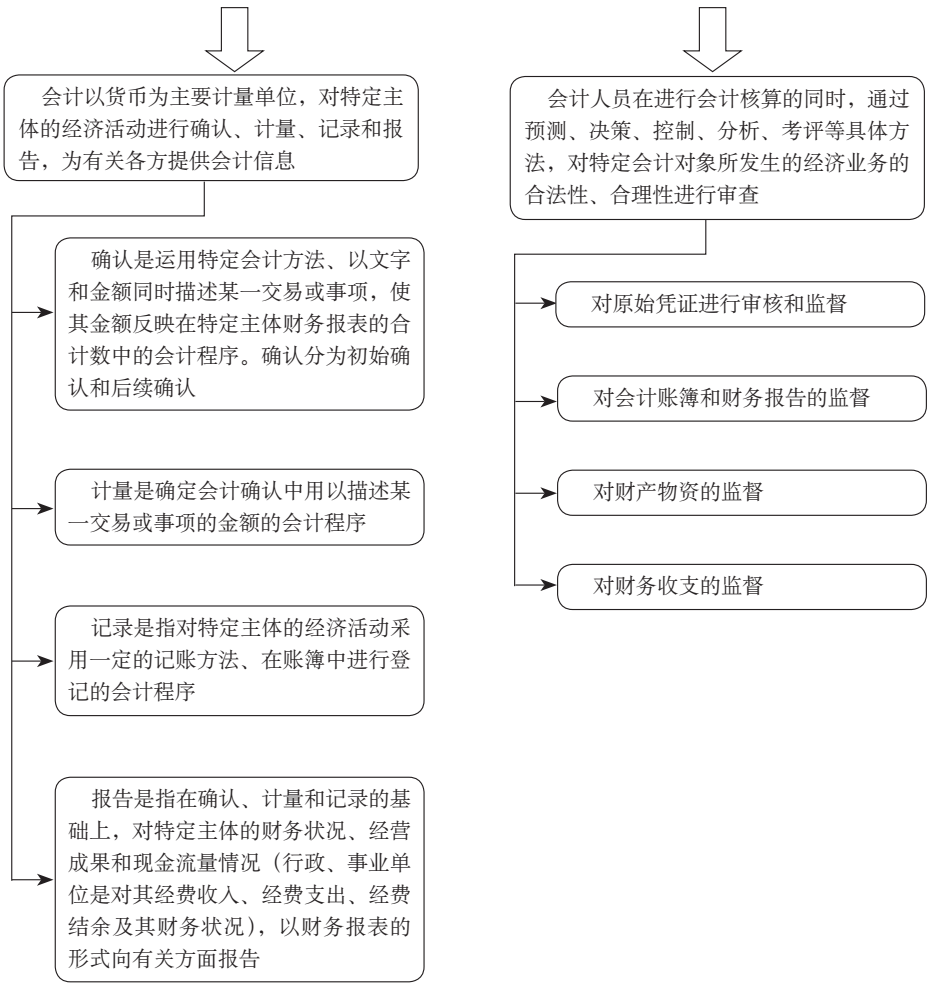


图 1–6　房地产开发企业会计的职能

四、房地产开发企业会计核算的主要内容

房地产开发企业的资金运作方式主要表现在以下几个方面：取得或者筹集资金，在生产过程中运营资金，通过产品（商品）销售收回资金，计算经营成果，使部分资金退出企业，部分资金重新进入企业。

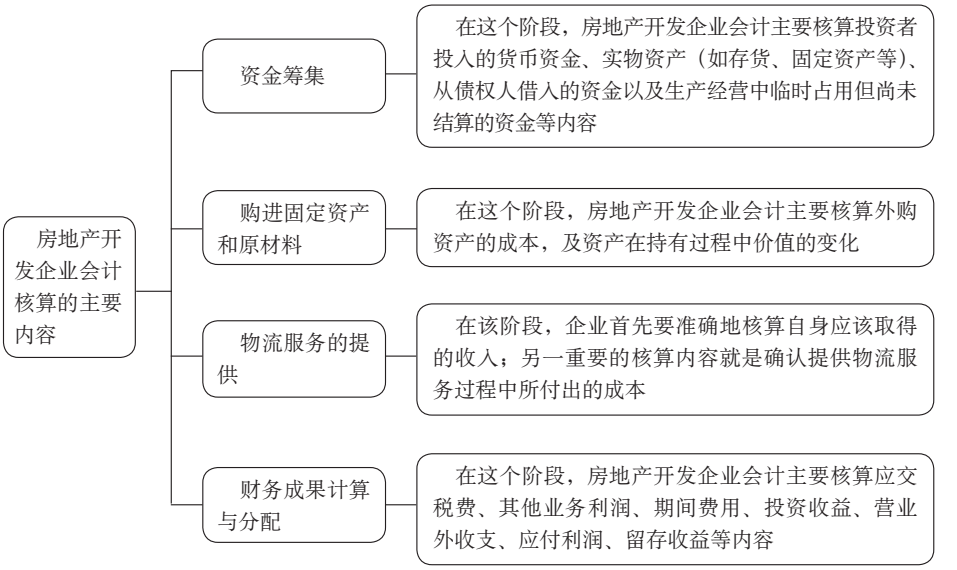
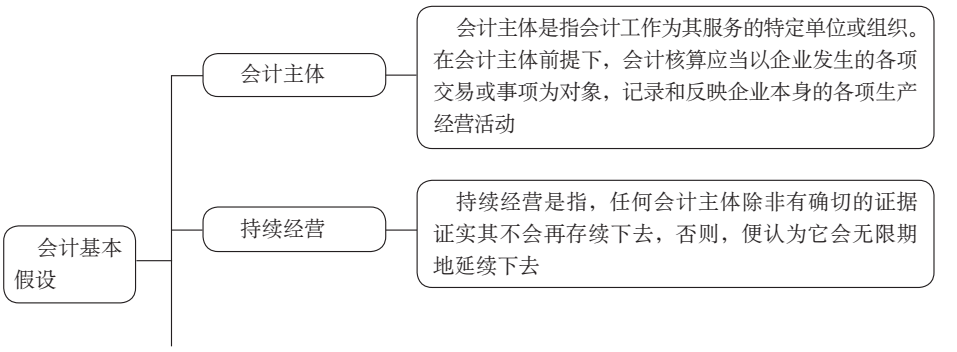


图 1–7　房地产开发企业会计核算的主要内容

第二节　会计基本假设

会计基本假设是企业会计确认、计量和报告的前提，是对会计核算所处时间、空间环境等所作的合理设定。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。



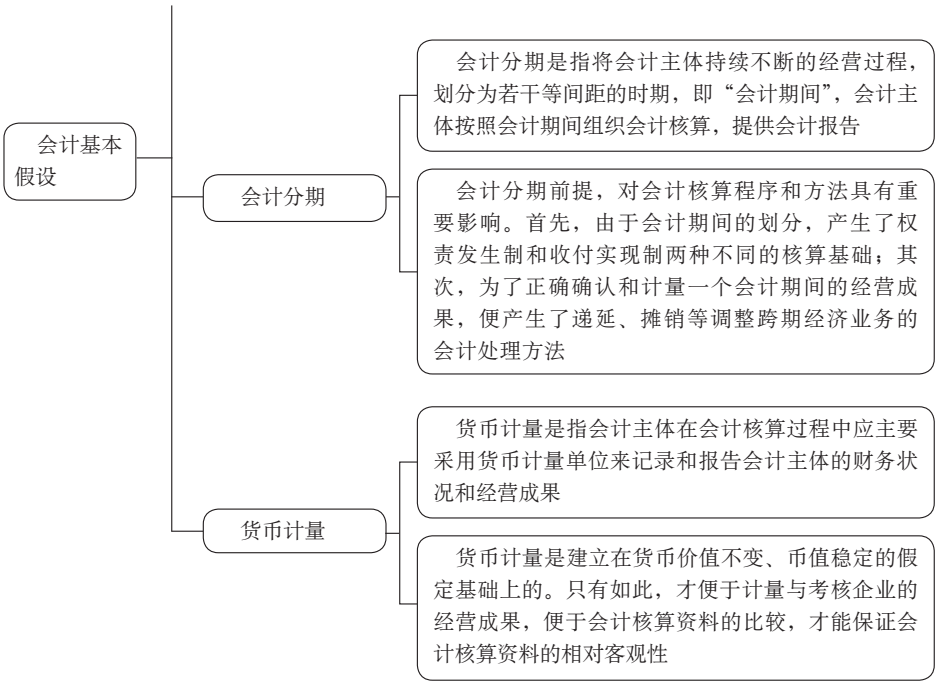
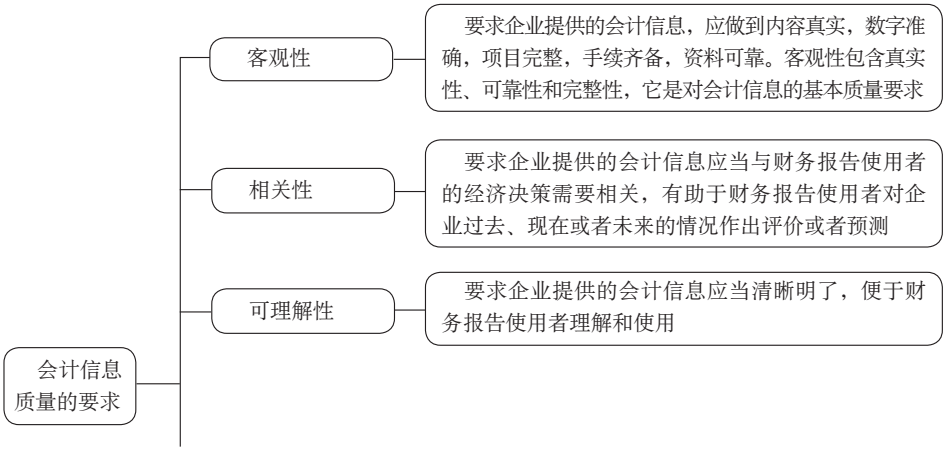


图 1–8　会计基本假设

第三节　会计信息质量的要求



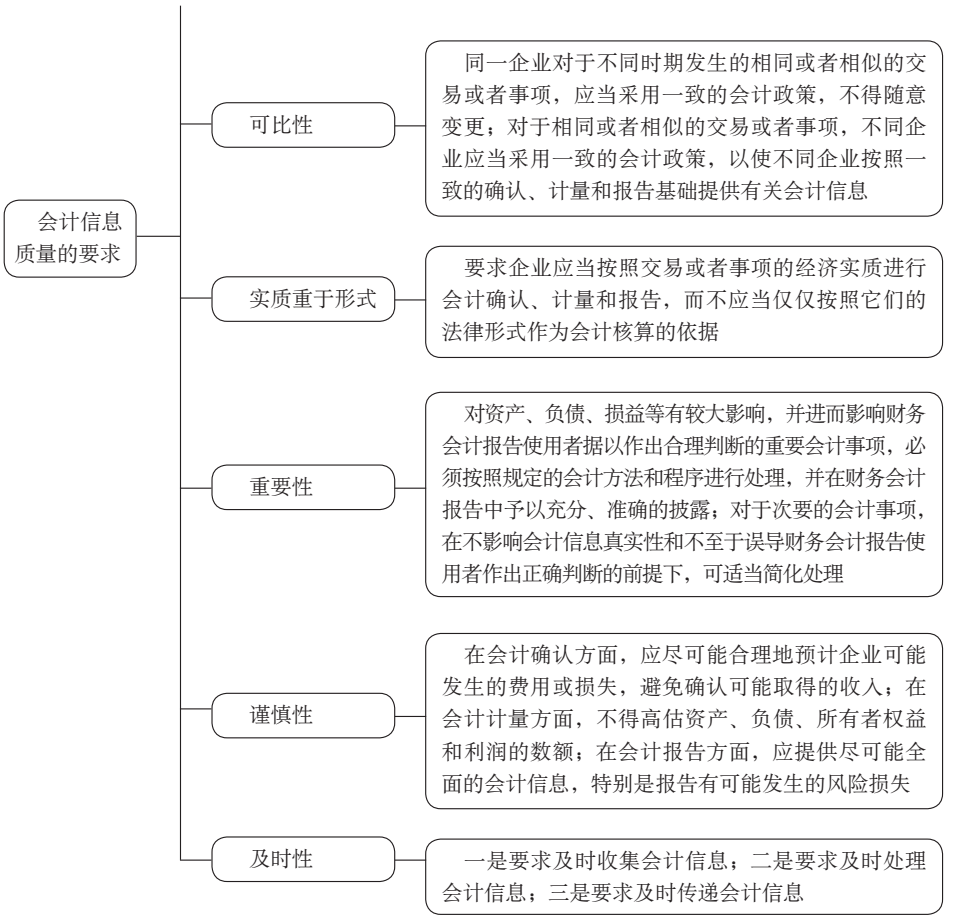


图 1-9　会计信息质量的要求

第四节　会计要素及其确认

一、会计要素概念

会计要素，是指按照交易或者事项的经济特征所作的基本分类，分为反映企业财务状况的会计要素和反映企业经营成果的会计要素。

需要全本请访问 www.ertongbook.com