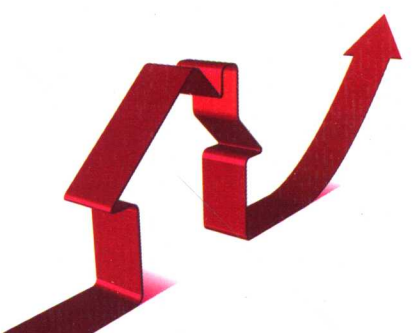


房地产 开发企业 会计与财务管理



最短的时间，掌握最有价值的房地产财会知识

陈玉洁 刘新国 著

地产人士不可不读的最新业务流程操作手册

解决房地产开发企业的财务问题，摒弃理论，结合案例，叙述详细！

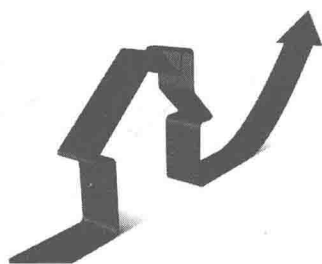
房地产是一种特殊商品，房地产业是一个特殊产业，从事房地产经营管理需要具备有关房地产的广博知识、丰富经验和良好的职业道德。

紧密结合房地产开发企业实际情况编写而成

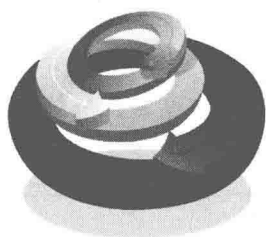


中华工商联合出版社

房地产 开发企业 会计与财务管理



陈玉洁 刘新国 著



中华工商联合出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计与财务管理/陈玉洁, 刘新国

著. --北京: 中华工商联合出版社, 2014. 3

ISBN 978 - 7 - 5158 - 0582 - 5

I. ①房… II. ①陈… ②刘… III. ①房地产企业 - 会计 ②房地产企业 - 企业管理 - 财务管理 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 319842 号

房地产开发企业会计与财务管理



作者: 陈玉洁 刘新国

责任编辑: 于建建

封面设计: 张蕊

责任印制: 迈致红

出版发行: 中华工商联合出版社有限责任公司

印刷: 北京盛源印刷有限公司

版次: 2014 年 3 月第 1 版

印次: 2014 年 3 月第 1 次印刷

开本: 700mm × 1000mm 1/16

字数: 220 千字

印张: 20

书号: ISBN 978 - 7 - 5158 - 0582 - 5

定价: 49.80 元

服务热线: 010 - 58301130

销售热线: 010 - 58302813

地址邮编: 北京市西城区西环广场 A 座

19 - 20 层, 100044

<http://www.chgslcbs.cn>

E-mail: cicap1202@sina.com (营销中心)

E-mail: gslzbs@sina.com (总编室)

工商联版图书

版权所有 盗版必究

凡本社图书出现印装质量问题,
请与印务部联系。

联系电话: 010 - 58302915

前言

房地产是一种稀缺的资源、重要的生产要素和生活必需品。房地产业在我国是一个既古老又年轻的产业。我国社会主义市场经济的迅猛发展,带动了我国房地产业的投资热潮,使房地产业逐渐成为了国民经济中一个重要的产业。

现代房地产业在我国的兴起,虽然只是最近一二十年的事情,但来势迅猛,富有生命力,为社会所聚焦。房地产企业的生产经营活动非常广泛,也非常复杂。房地产开发具有所需资金大、开发建设周期长、开发经营复杂、开发建设多样性、开发产品商品性等特点。我们应该看到,房地产是一种特殊商品,房地产业是一个特殊产业,从事房地产经营管理需要具备有关房地产的广博知识、丰富经验和良好的职业道德,而我国目前的房地产市场高素质的房地产经营管理人才还很缺乏。

为了使房地产投资者、经营者、管理者充分了解我国的房地产制度,掌握相关知识,提高房地产服务的质量和水平,我们编写了《房地产开发企业会计与财务管理》这本书。

本书共分为两篇:上篇 会计实务篇;下篇 财务管理实务篇。

“会计实务篇”对房地产企业会计知识作了较为系统的介绍,以现行的《企业会计准则》为依据,吸收借鉴国内外最新研究成果,针对房地产开发企业的特点,全面系统地阐述了房地产企业会计的基本理论、基本方法及操作程序,以实际经济业务为例说明其主要会计业务的账务处理、核算程序和报表列示方法,特别对货币资金、存货、固定资产、负债等重要项目作了重点说明。

“财务管理实务篇”对房地产开发企业财务管理理论和方法进行了详细的介绍。重点包括:房地产开发企业项目投资管理、房地产开发企业筹资管理、利润及其分配管理。其中,房地产开发企业项目投资管理一章,针

对房地产开发企业在项目开发之前，如何做好开发项目可行性研究、如何预测市场的有效需求、如何分析项目的投资财务效益等问题，进行了详细的阐述。

本书自 2004 年 7 月出版以来，多次修订再版，一直深受读者好评，销量一直呈平稳走势。本次修订以简单实用、重点突出、便于学习为宗旨，将会计理论与会计实务紧密结合。针对会计法规的新变化，对全书作出全面补充和修订，删除旧版中已经过时的一些内容，加入一些反映会计政策变化内容，力求内容新颖，结构严谨。

由于时间紧迫，作者水平有限，本书疏漏之处在所难免，请读者不吝指教。

上篇 会计实务篇

第1章 房地产开发企业会计与一般企业会计的比较 / 3

1.1 房地产开发企业会计对象的特殊性 / 5

1.2 会计任务与会计核算 / 8

1.2.1 会计任务 / 8

1.2.2 会计核算 / 10

1.3 对会计工作组织的特殊要求 / 13

1.3.1 建立健全会计机构 / 13

1.3.2 制定合理的会计制度 / 13

1.3.3 加强会计队伍建设 / 14

第2章 几个重要的会计科目 / 15

2.1 货币资金：企业生存和发展的血液 / 17

2.1.1 库存现金的核算 / 17

2.1.2 银行存款的核算 / 20

2.1.3 其他货币资金的核算 / 27

2.2 应收款项 / 30

2.2.1 应收票据的核算 / 30

2.2.2 应收账款的核算 / 33

2.2.3 预付账款的核算 / 37

2.2.4 其他应收款的核算 / 40

2.3 存货：房地产开发企业的重要资产 / 41

2.3.1 存货的概念 / 41

2.3.2 存货取得与发出的核算 / 42

2.3.3 材料采购的核算 / 46

2.3.4 委托加工物资的核算 / 51

2.3.5 周转材料的核算 / 53

2.3.6 开发产品的内容及核算 / 55

2.3.7 存货清查的核算 / 61

2.3.8 存货跌价准备的核算 / 63

2.4 固定资产：维持企业正常运营的关键 / 65

2.4.1 概述 / 65

2.4.2 固定资产的计价 / 66

2.4.3 固定资产的取得核算 / 68

2.4.4 固定资产折旧的核算 / 72

2.4.5 固定资产修理的核算 / 77

2.4.6 固定资产清理、盘点与减值准备提取的核算 / 79

2.4.7 固定资产租赁的核算 / 83

2.5 无形资产的核算 / 84

2.5.1 无形资产的确认和计价 / 84

2.5.2 无形资产转让、出租和转销的核算 / 87

2.6 负债：影响企业安全的重要科目 / 88

2.6.1 概述 / 88

2.6.2 流动负债的核算 / 90

2.6.3 非流动负债的核算 / 98

2.7 所有者权益的核算 / 104

2.7.1 所有者权益的概念 / 104

2.7.2 投入资本的核算 / 105

2.7.3 资本公积的核算 / 106

2.7.4 留存收益的核算 / 106

第3章 房地产开发企业项目开发成本核算 / 109

3.1 项目开发成本的构成 / 111

3.2 土地开发成本的核算 / 113

3.2.1 土地开发成本核算对象的确定 / 113

3.2.2 土地开发成本项目的设置 / 113

3.2.3 已开发完土地开发成本的结转 / 116

3.3 配套设施开发成本 / 117

3.3.1 配套设施开发成本核算对象的确定 / 118

3.3.2 配套设施开发成本核算项目的设置 / 118

3.3.3 配套设施开发成本的核算 / 119

3.3.4 已完设施开发成本的核算 / 120

3.4 房屋开发成本的核算 / 120

3.4.1 房屋开发成本核算对象的确定 / 120

3.4.2 房屋开发成本项目的设置 / 122

3.4.3 房屋开发成本的核算 / 122

3.5 开发间接费用的核算 / 126

3.5.1 开发间接费用的组成 / 127

3.5.2 开发间接费用的核算 / 128

3.5.3 开发间接费用的分配 / 128

第4章 房地产开发企业收入与利润的核算 / 131

4.1 房地产开发企业的产品销售、转让核算 / 133

4.1.1 房屋销售核算 / 133

4.1.2 土地转让核算 / 136

4.1.3 代建工程结算收入核算 / 136

4.2 产品出租的核算 / 138

4.2.1 出租产品投入经营的核算 / 138

4.2.2 出租开发产品销售或转让的核算 / 141

4.3 房地产经营利润的核算 / 142

4.3.1 经营收入的核算 / 142

4.3.2 经营成本的核算 / 143

4.4 成本费用的核算 / 144

4.4.1 成本费用核算的基本要求 / 144

4.4.2 成本费用的归集和分配 / 145

4.5 利润与利润分配的核算 / 151

4.5.1 房地产企业利润的构成 / 151

4.5.2 利润分配的核算 / 156

第5章 财务会计报告与财务报表分析 / 159

5.1 财务会计报告的种类及作用 / 161

5.1.1 财务会计报告的种类 / 161

5.1.2 财务会计报告的作用 / 162

5.2 资产负债表 / 163

5.2.1 资产负债表结构 / 163

5.2.2 资产减值准备明细表 / 167

5.3 利润表 / 168

5.3.1 利润表结构 / 168

5.3.2 利润表编制方法 / 169

5.3.3 利润分配表的作用和结构 / 170

5.3.4 利润分配表的编制 / 171

5.4 现金流量表 / 172

5.4.1 现金流量表结构 / 172

5.4.2 现金流量表的编制 / 175

5.5 财务报表综合分析 / 183

5.5.1 财务状况的综合分析评价 / 183

5.5.2 杜邦财务分析体系 / 185

下篇 财务管理实务篇

第6章 房地产开发企业财务管理概述 / 191

6.1 房地产开发企业财务管理的对象与目标 / 193

6.1.1 财务管理对象 / 193

6.1.2 财务管理目标 / 195

6.2 房地产开发企业财务管理环境 / 198

6.2.1 经济体制环境 / 198

6.2.2 市场环境 / 198

6.2.3 金融环境 / 200

6.2.4 财税环境 / 201

6.2.5 法律环境 / 201

6.3 房地产开发企业财务管理观念 / 202

6.3.1 资金时间价值观 / 202

6.3.2 资金风险价值观 / 206

第 7 章 房地产开发企业项目投资管理 / 209

7.1 如何做好项目开发的可行性研究 / 211

7.1.1 可行性研究概述 / 211

7.1.2 项目开发方案选择 / 215

7.2 投资经济效益评价 / 221

7.2.1 开发项目投资支出的估算 / 221

7.2.2 开发项目经营收入、成本、费用和税金估算 / 223

7.2.3 开发项目财务状况分析 / 230

7.2.4 项目投资经济效益评价 / 232

7.3 项目开发的成本、费用计划与控制 / 235

7.3.1 成本费用计划 / 235

7.3.2 成本费用控制 / 245

7.4 项目开发风险分析 / 251

7.4.1 风险概述 / 252

7.4.2 项目风险预测 / 257

7.4.3 项目风险控制 / 261

7.5 案例 / 265

第 8 章 房地产开发企业筹资管理 / 269

8.1 资金筹集渠道分析 / 271

8.1.1 自有资金 / 271

8.1.2 银行贷款 / 272

8.1.3 集资 / 273

8.1.4 利用外资 / 275

8.1.5 预售款 / 276

8.1.6 财政拨款 / 276

8.1.7 承包商带资承包 / 276

8.2 资金成本的计算 / 277

8.2.1 影响筹资成本的主要因素分析 / 277

8.2.2 筹资成本的计算 / 278

8.3 财务风险与资本结构优化 / 282

8.3.1 财务风险 / 282

8.3.2 资本结构优化 / 283

8.4 案例 / 284

第9章 利润及其分配管理 / 291

9.1 利润的构成及其对企业发展的作用 / 293

9.1.1 企业利润的构成 / 293

9.1.2 企业利润的作用 / 297

9.2 企业利润最大化目标管理 / 298

9.2.1 制定目标利润所要考虑的因素 / 298

9.2.2 目标利润的制定 / 299

9.2.3 目标利润的控制 / 301

9.3 企业利润的分配管理 / 303

9.3.1 应纳所得税的计算和缴纳 / 303

9.3.2 税后利润的分配 / 305

参考书目 / 307

上 篇

会计实务篇

本篇主要内容

- 第 1 章 房地产开发企业会计与一般企业会计的比较
- 第 2 章 几个重要的会计科目
- 第 3 章 房地产开发企业项目开发成本核算
- 第 4 章 房地产开发企业收入与利润的核算
- 第 5 章 财务会计报告与财务报表分析

第1章

房地产开发企业会计 与一般企业会计比较

本章主要内容

- 1.1 房地产开发企业会计对象的特殊性
- 1.2 会计任务与会计核算
- 1.3 对会计工作组织的特殊要求



1.1

房地产开发企业会计对象的特殊性

会计对象是指会计所要核算和监督的内容。从一般意义上说,凡是能以货币表现的经济活动,都是会计核算和监督的内容。房地产会计的对象,是指房地产会计核算和监督的内容。房地产会计的对象取决于房地产业的经济活动内容及其特点,并受会计职能的制约。会计的具体对象是会计要素的增减变化,我国所确定的企业会计要素有六大类:资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润,而房地产企业与普通企业在各要素的具体内容上有不同。下面我们就从这六大要素来讨论房地产企业会计的对象。

➤ 1. 资产

资产是由过去的交易和事项所引起的、企业拥有或控制的、能带来未来经济效益的经济资源。房地产开发企业是从事房地产开发和经营的企业,它要从事开发经营活动,除了要有人这个决定性因素外,还要拥有材料、施工机械、运输设备等生产资料,即资产。房地产开发企业的资产,按其在开发经营过程中所起的作用,分为流动资产、固定资产、无形资产、递延资产、长期投资等。

流动资产包括货币资金、结算资金、短期投资、劳动对象和劳动产品。固定资产包括企业所有机械设备、运输设备等劳动资料和非开发经营用的房屋和设备。无形资产是指那些不具备实物形态,而以某种特殊权利、技术、信誉等价值形态存在于企业,并对企业长期发挥作用而且能取得经济效益的资产。递延资产又叫做长期待摊费用,是指企业发生的不能全部计入成本费用,应在以后年度内分期摊销的各项费用。长期投资是指企业不准备在1年内(含1年)