

高等学校应用技术型经济管理系列教材
(会计系列) 总主编/李 雪 主审/徐国君

中级财务会计(下)

Intermediate Financial Accounting (Volume 2)

孙美杰/主编



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

014058868

F234. 4-43

254

V2

高等学校应用技术型经济管理系列教材

(会计系列) 总主编/李雪 主审/徐国君

中级财务会计

(下)

孙美杰/主编



(下) 中级财务会计

F-2344-43

254

V2



立信会计出版社



北航

C1746192

838820310

图书在版编目(CIP)数据

中级财务会计. 下 / 孙美杰主编. —上海: 立信会计出版社, 2014. 6

高等学校应用技术型经济管理系列教材. 会计系列

ISBN 978-7-5429-4315-6

I. ①中… II. ①孙… III. ①财务会计—高等学校—教材 IV. ①F234.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 180402 号

策划编辑 方士华

责任编辑 方士华 孙 勇

封面设计 周崇文

中级财务会计(下)

出版发行 立信会计出版社

地 址 上海市中山西路 2230 号

邮政编码 200235

电 话 (021)64411389

传 真 (021)64411325

网 址 www.lixinaph.com

电子邮箱 lxaph@sh163.net

网上书店 www.shlx.net

电 话 (021)64411071

经 销 各地新华书店

印 刷 常熟市梅李印刷有限公司

开 本 710 毫米×960 毫米 1/16

印 张 18

字 数 330 千字

版 次 2014 年 6 月第 1 版

印 次 2014 年 6 月第 1 次

印 数 1—3 100

书 号 ISBN 978-7-5429-4315-6/F

定 价 32.00 元

如有印订差错,请与本社联系调换

总 序

教材是高校实现人才培养目标的重要载体,教材及教材建设对高校发展具有举足轻重的作用。与培养模式相对应的教材是培养合格人才的基本保证,是实现培养目标的重要工具。由于历史的原因,在财经类教材的出版方面,相关出版社出版研究型本科或者高职高专、中等职业等层次的教材较多,也较成熟,而在应用技术型本科教材出版上比较欠缺,虽然近年来也出版了一些这方面的教材,但总体而言,还是缺乏权威性、普适性、实用性、创新性的财经类应用技术型本科教材。造成这种状况的原因主要在于:出版社对财经类应用技术型本科教材的出版还不够重视,没有进行有效的组织;财经类应用技术型本科院校多为新建院校,教材建设相对滞后,主观上也较愿意使用研究型本科教材;在教材使用中存在比较严重的混用现象,教材的目标读者群不明确,不少教材既适用于研究型本科又适用于应用技术型本科,或者既适用于本科又适用于高职高专。

由于目前应用技术型教材种类和数量匮乏或质量欠佳,使得应用技术型本科不得不沿用传统研究型教材,比如东北财经大学会计系列教材(包括《基础会计》、《中级财务会计》、《管理会计》、《高级财务会计》、《审计》等),中国人民大学会计系列教材(如《成本会计》),教育部统编教材(如《财务管理》)等国家级规划教材。这些教材本身的质量很好、级别很高,但是并不适用于应用技术型本科的教学,教师和学生普遍反映不好用。即使从全国范围看,也还没有相对成套、成熟的适合应用技术型高校使用的教材,不适应教育教学要求。存在的主要问题包括:①教材的定位和要求较高;②教材的内容多、难度大;③教材着重于理论解释,相关案例、实训等内容较少,缺乏普适性、实用性。所以,需要编写适应学生水平、便于学生接受的应用技术型教材。

我们组织具有多年应用技术型人才培养经验的优秀教师和实务界专家编写了这套教材。本套系列教材由《基础会计》、《中级财务会计》、《成本会计》、《管理会计》、《财务管理》、《审计学原理》、《审计实务》、《审计基础与实务》、《税法》、《经济法》、《西方经济学》、《金融学》等构成。为了保证教材的质量,本套系列教材聘请了

著名高校的专家、教授对本套教材编写进行专门指导和审核。每本教材至少有一名本学科的知名专家或学科带头人提出审核指导意见,至少有一名高等院校教学一线的高级职称教师参与组织编写,至少有一名行业协会、实务界专家和教学研究机构人员提出编写建议。

本套系列教材的特色如下。

1. 应用性

应用技术型本科的教材建设应坚持培养应用技术型本科人才的定位,充分吸收和借鉴传统的普通本科教材与高职高专类教材建设的优点和经验,以就业为导向,做到理论上优于高职高专类教材、动手能力的培养上优于传统的本科院校教材。

本套系列教材体现了应用技术型本科的定位,体现了素质教育和“以学生发展为本”的教育理念,遵循了高等教育教学基本规律,重视知识、能力和素质的协调发展,根据应用技术型人才培养模式对学生的创新精神、实践能力和适应能力的要求,在内容选材、教学方法、学习方法、实验和实训配套等方面突出了应用性特征。

2. 针对性

本套系列教材的编写符合会计学、财务管理和审计学专业的培养目标、培养需求、业务规格(知识结构和能力结构)和教学大纲的基本要求,与各专业的课程结构和课程设置相对应,与课程平台和课程模块相对应。本套系列教材在结构的布局、内容重点的选取、示例习题的设计等方面符合教改目标和教学大纲的要求,把教师的备课、试讲、授课、辅导答疑等教学环节有机地结合起来。

3. 先进性

本套系列教材反映了应用技术型会计人才教育教学改革的内容,能够反映学科领域的新发展。本套系列教材的整体规划、每一种教材构造等均体现了实用性和创新性。本套系列教材还强调了系列配套,包括了教材、学习指导书、教学课件等。

4. 基础性

本套系列教材打破传统教材自身知识框架的封闭性,尝试多方面知识的融会贯通,注重知识层次的递进,体现每一门课程的基本内容,同时,在具体内容上突出实际的运用知识的能力,使本套系列教材做到“教师易教,学生乐学,技能实用”。

5. 易于自学性

自学能力的培养是高等教育应该教授给学生的一项基本能力。只有具备了自主学习的能力,才能最终建立起终身学习的保障体系,这也是应用技术型本科人才培养的客观要求。应用技术型高校的生源素质与其他高校相比存在较大差距,除一部分高考发挥失误的学生外,有相当一部分学生在学习习惯、基础知识等方面存在一定的欠缺,这要求本套系列教材要能调动这部分学生的学习积极性,在理论方面尽量通俗易懂,实践方面尽量采用案例式教学。为了有利于学生课后自主学习,本套系列教材配套了学习指导书和教学课件。

因此,本套系列教材的定位和特色把握准确,教材的特色明显,适用于应用技术型高等学校教学,容易得到学生和市场的认可,便于学生的自学和教师的教学。

高等学校应用技术型经济管理系列教材(会计系列)凝聚了众多领导、教授和专家多年来的经验和心血。当然,由于我们的经验和人力有限,教材中难免存在不足,我们期待着各位同行、专家和读者的批评指正。我们将随着经济发展和会计环境的变迁不断修订教材,以便及时反映学科的最新发展和人才培养的最新变化。

李 雪

2014年6月

前 言

本书为高等学校应用技术型经济管理系列教材(会计系列)之一,具有应用性、针对性、先进性、基础性、易于自学性的特点,在充分吸收和借鉴传统的普通本科教材与高职高专类教材建设的优点和经验的基础上,以就业为导向,做到理论上优于高职高专类教材、动手能力的培养上优于传统的本科院校教材。

《中级财务会计》围绕编制通用财务报告展开,分为《中级财务会计(上)》和《中级财务会计(下)》两本教材,内容包括六大会计要素的会计处理,是基础会计知识的深入和升华。本书在《基础会计》的基础上,进一步深化了对会计目标和会计原则的深入理解,进一步阐述了在会计实践中会计要素和主要会计项目的会计处理方法、会计报表的编制方法以及会计信息的使用和分析方法。本书既有对财务会计的基本理论、基础知识和基本方法的阐述,又有对现行会计政策和会计准则的介绍与评价,同时更注重在现行的会计理论和会计政策下,对会计信息的处理方法和分析方法等实务的介绍。

本书为《中级财务会计(下)》,根据新企业会计准则体系会计改革的最新成果编写,全书共分为七章,主要内容包括投资性房地产、资产减值、负债、所有者权益、费用、收入和利润、财务报告。每章都结合相关案例对重点内容进行讲解,并加入“延伸阅读”、“会计职业道德”、“相关思考”、“账簿格式”、“与财务报告的关系”等内容,以培养学生的分析能力和创新能力;在讲解的过程中与实务工作紧密结合,以增强学生理论与实务相结合的能力;同时借助 T 形账户、图、表等方式进行讲解,便于学生理解掌握。本书主要作为普通高等教育经济管理类专业教材,也可供相关专业技术人员参考。

本书编写具有以下特点:

(1) 本书以国际会计惯例为依据,所依据的会计规范是最新的国际会计准则和我国最新的企业会计准则,体现会计准则最新动态,如营改增的相关内容。

(2) 重点突出会计实务,本书尽量完美地将理论知识与实务相结合,重视知识、能力和素质的协调发展,以培养应用型人才为目的,并提高学生的创新精神、实践能力和适应能力。比如,一项业务的会计处理存在不同的方法,则通过分析,最后提出实务中建议采用的方法,并说明原因。

(3) 在编写过程中,涉及会计处理、账户的设置、账簿设置等问题会与实务中

手工账和财务软件的处理方式相结合进行讲解,符合应用型会计人才的培养目标。

(4) 借助 T 形账户、图、表等工具进行讲解,图文并茂,并穿插鲜活案例,通俗易懂。

(5) 将会计报表中各项的填写穿插在各会计要素所在章节中进行讲解,即将各要素的讲解与财务报表结合起来,让学生建立框架思维并有利于学生掌握财务报表的编制。

(6) 配套资料丰富,本书配有《中级财务会计学习指导书》,以及多媒体课件等辅助资料。

本书由孙美杰主编,多位优秀教师和实务界专家参编。具体分工如下:第一章投资性房地产(刘英),第二章资产减值(李小林),第三章负债(高杉),第四章所有者权益(高杉),第五章费用(马俊云),第六章收入和利润(陈德英),第七章财务报告(陈德英)。

本书在编写过程中参考了大量相关教材和论著,在此向有关作者致以深深的谢意!

本书的编写先后经过多次讨论研究,力求内容编排合理、避免错误,但难免存在考虑不周、表达不妥当的地方。书中疏漏不足之处,敬请读者批评指正。

编者

2014 年 8 月

目 录

第一章 投资性房地产	1
第一节 投资性房地产概述	2
第二节 投资性房地产的初始计量	4
第三节 投资性房地产的后续计量	6
第四节 投资性房地产的后续支出	10
第五节 投资性房地产的转换	12
第六节 投资性房地产的处置	15
账簿格式	16
与财务报告的关系	16
本章小结	17
本章重要概念	17
推荐阅读资料	17
第二章 资产减值	18
第一节 资产减值概述	19
第二节 资产可收回金额的计量	21
第三节 资产减值损失的确认和计量	25
第四节 资产组的认定及减值处理	28
与财务报告的关系	33
本章小结	33
本章重要概念	33
推荐阅读资料	33
第三章 负债	34
第一节 负债概述	35
第二节 流动负债	38
第三节 非流动负债	76

账簿格式	84
与财务报告的关系	87
本章小结	91
本章重要概念	91
推荐阅读资料	91
第四章 所有者权益	92
第一节 所有者权益概述	93
第二节 投入资本	97
第三节 留存收益	107
账簿格式	115
与财务报告的关系	116
本章小结	117
本章重要概念	117
推荐阅读资料	117
第五章 费用	119
第一节 费用概述	120
第二节 生产成本	125
第三节 期间费用	139
账簿格式	146
与财务报告的关系	150
本章小结	150
本章重要概念	150
推荐阅读资料	150
第六章 收入和利润	151
第一节 收入	152
第二节 利润	184
第三节 所得税	192
账簿格式	209
与财务报告的关系	211
本章小结	211
本章重要概念	211

推荐阅读资料	211
第七章 财务报告	212
第一节 财务报告概述	213
第二节 资产负债表	216
第三节 利润表	230
第四节 现金流量表	238
第五节 所有者权益变动表	266
第六节 财务报表附注	270
本章小结	275
本章重要概念	276
推荐阅读资料	276

第一章 投资性房地产

- 内容简介
- 学习目的和要求
- 引例
- 第一节 投资性房地产概述
- 第二节 投资性房地产的初始计量
- 第三节 投资性房地产的后续计量
- 第四节 投资性房地产的后续支出
- 第五节 投资性房地产的转换
- 第六节 投资性房地产的处置
- 账簿格式
- 与财务报告的关系
- 本章小结
- 本章重要概念
- 推荐阅读资料

内容简介

企业持有的房屋建筑物或土地使用权并非全部自用,还有部分用于出租,用于出租的部分应该在“投资性房地产”账户中核算。本章主要讲解投资性房地产核算的范围及初始计量;投资性房地产的后续计量模式——成本模式、公允价值模式;房屋建筑物或土地使用权用途改变导致投资性房地产与固定资产、无形资产相互转换的核算方法以及投资性房地产的处置。

学习目的和要求

通过本章学习,学生应掌握投资性房地产的核算范围、初始入账成本、投资性房地产两种后续计量方式在会计处理上的区别;了解投资性房地产初始计量、后续计量等问题的有关会计规定。



引例 企业持有的房屋建筑物是否全部在固定资产账户中核算

企业持有的房屋建筑物及构筑物应该在哪个账户中核算?是全部在“固定资产”账户中核算吗?假如企业购入的房屋建筑物不是自用,而是通过经营租赁方式对外出租,企业是否应该将出租的房屋建筑物及构筑物单独在财务报表中反映?

为了更加清晰地反映企业所持有房地产的构成情况和盈利能力,需要将出租的房地产与自

用的房地产以及作为存货的房地产区别开来,单独作为一个资产项目予以核算和反映。本章所学的“投资性房地产”账户是用来核算出租的建筑物和土地使用权,以及准备增值后转让以赚取增值收益的土地使用权。

第一节 投资性房地产概述

一、投资性房地产的定义及范围

(一) 投资性房地产的定义

房地产是房屋和土地及其权属的总称。其中,房屋是指土地上的建筑物及构筑物;土地是指土地使用权。

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产;主要包括已出租的建筑物、已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产应能够单独确认和计量。

投资性房地产的主要形式是出租建筑物、出租土地使用权,这实质上属于一种让渡资产使用权行为。房地产租金就是让渡资产使用权取得的使用费收入,是企业为完成其经营目标所从事的经营性活动以及与之相关的其他活动形成的经济利益总流入。投资性房地产的另一种形式是持有并准备增值后转让的土地使用权,尽管其增值收益通常与市场供求、经济发展等因素有关,但其目的是为了增值后转让以赚取增值收益,这也是企业为完成其经营目标所从事的经营性活动以及与之相关的其他活动形成的经济利益总流入。

(二) 投资性房地产的范围

1. 已出租的建筑物

已出租的建筑物是指企业拥有产权并以经营租赁方式出租的房屋等建筑物。

(1) 已出租的建筑物是指企业拥有产权的建筑物,以经营租赁方式租入再转租的建筑物不属于投资性房地产。

【例 1-1】 华夏公司与甲公司签订了一项经营租赁合同,华夏公司将其拥有产权的一栋房屋建筑物出租给甲公司使用,以赚取租金,为期 10 年。甲公司后将此房屋建筑物转租给乙公司,以赚取租金差价,为期 3 年。

本例中,对华夏公司而言,自租赁期开始日起,此房屋建筑物属于其投资性房地产。但是对于甲公司而言,由于其不拥有产权,因此该房屋建筑物不属于甲公司的投资性房地产。

(2) 已出租的建筑物是企业已经与其他方签订了租赁协议,约定以经营租赁

方式出租的建筑物。自租赁协议规定的租赁期开始日起,该建筑物才属于投资性房地产。

(3) 企业将建筑物出租,按租赁协议向承租人提供的相关辅助服务在整个协议中不重大的,该出租建筑物才属于投资性房地产。(重大:出租人出租房屋的主要目的不是赚取租金,而是主要赚取包含租金在内的整个劳务收入。比如,企业拥有并自行经营的旅馆饭店,在向顾客提供住宿服务的同时,还提供餐饮、娱乐等其他服务,其经营目的主要是向客户提供服务取得劳务收入,因此不属于投资性房地产。)

【例 1-2】 华夏公司拥有产权的某办公楼,共 10 层,将底层经营出租给某家大型超市,2~6 层经营出租给甲公司,7~10 层经营出租给乙公司,华夏公司同时为整栋楼提供保安、清洁、维修等日常辅助服务。

本例中,华夏公司将写字楼出租,同时提供的辅助服务不重大。对华夏公司而言,这栋写字楼属于华夏公司的投资性房地产。需要注意的是,企业出租给本企业职工居住的宿舍,虽然也收取租金,但间接为企业的生产经营服务,因此具有自用房地产的性质,不属于投资性房地产。

(4) 对企业持有以备经营出租的空置建筑物,如果企业董事会或类似机构作出正式书面决议,明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的,即使尚未签订租赁协议,也应视为投资性房地产。

空置建筑物,是指企业新购入、自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物,以及不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状态的建筑物。

2. 已出租的土地使用权

已出租的土地使用权是指企业通过出让或转让方式取得的、以经营租赁方式出租的土地使用权。同已出租的房屋建筑物一样,企业必须拥有土地使用权,以经营租赁方式租入再转租的不属于本企业的投资性房地产。

3. 持有并准备增值后转让的土地使用权

持有并准备增值后转让的土地使用权是指企业通过出让或转让方式取得并准备增值后转让的土地使用权。



相关思考 1-1

是否所有的持有并准备增值后转让的土地使用权都属于投资性房地产

企业依法取得土地使用权后,应当按照相关规定的期限动工开发建设,超过规定的期限未动工开发建设的属于闲置土地。其是否属于持有并准备增值后转让的土地使用权,是否属于投资性房地产?

(三) 不属于投资性房地产的范围

1. 自用房地产

自用房地产是指为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产,如企业自用的厂房和办公楼(属于固定资产)。

2. 作为存货的房地产

作为存货的房地产,是指房地产开发企业销售的或为销售而正在开发的商品房和土地。这部分房地产属于房地产开发企业的存货(房地产企业持有并准备增值后转让的土地使用权不属于投资性房地产,属于存货)。

延伸阅读 1-1

一处房地产部分出租、部分自用的处理

部分用于赚取租金或资本增值,部分用于生产商品、提供劳务或经营管理;能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分,应当确认为投资性房地产;不能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分,不确认为投资性房地产(因为投资性房地产确认的其中一个条件是能单独计量和出售),应当确认为固定资产或无形资产。

二、投资性房地产的确认条件

投资性房地产只有在符合定义的前提下,并同时满足下列条件的,才能予以确认:

(1) 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。

(2) 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

对于已出租的土地使用权和已出租的建筑物,确认为投资性房地产的时点一般为租赁期开始日,即土地使用权和建筑物已进入出租状态、开始赚取租金的日期,但企业持有以备经营出租、可视投资性房地产的空置建筑物,确认为投资性房地产的时点为企业董事会或类似机构就该事项作出正式书面决议的日期。对于持有并准备增值后转让的土地使用权,确认为投资性房地产的时点是企业将自用土地使用权停止自用、准备增值后转让的日期。

第二节 投资性房地产的初始计量

一、外购

外购投资性房地产的成本,包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出(达到预定可使用状态的合理支出)。

对于企业外购的房地产,只有在购入房地产的同时开始对外出租或用于资本增值的,才能称为外购的投资性房地产。企业购入房地产,自用一段时间之后再改为出租或用于资本增值的,应当先将外购的房地产确认为固定资产或无形资产,自租赁期开始日或用于资本增值之日起,再从固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

租赁期开始日:开始赚取租金的日期。

资本增值之日:自用土地使用权停止自用,准备增值后转让的日期。

【例 1-3】 2×12 年 7 月 1 日,华夏公司购买一栋写字楼用于对外出租,支付价款为 3 000 万元。董事会明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的。租赁期开始日为 2×12 年 7 月 1 日,并已与甲公司签订了经营租赁合同。

本例中,由于企业董事会明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化,所以购买的此栋写字楼应列入“投资性房地产”核算。

(1) 若华夏公司采用成本模式进行后续计量:

借:投资性房地产——写字楼

30 000 000

贷:银行存款

30 000 000

(2) 若华夏公司采用公允价值模式进行后续计量:

借:投资性房地产——写字楼——成本

30 000 000

贷:银行存款

30 000 000

二、自行建造

企业自行建造的投资性房地产,其成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成,包括土地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等。建造过程中发生的非正常性损失直接计入当期损益营业外支出,不计入建造成本。

【例 1-4】 2×12 年 3 月,华夏公司从其他单位购入一块土地的使用权,并在该块土地上开始自行建造三栋厂房。2×12 年 8 月,华夏公司预计厂房即将完工,与甲公司签订了经营租赁合同,将其中的一栋厂房租赁给甲公司使用。租赁合同约定,该厂房屋于完工(达到预定可使用状态)时开始起租。2×12 年 8 月 15 日,三栋厂房同时完工(达到预定可使用状态)。该块土地使用权的成本为 900 万元;三栋厂房的造价均为 1 000 万元,能够单独出售。

华夏公司对于投资性房地产的账务处理如下:

土地使用权中的对应部分同时转换为投资性房地产 300 万元 $[900 \times (1\,000 \div$

3 000)]。

借: 投资性房地产——厂房

10 000 000

贷: 在建工程

10 000 000

借: 投资性房地产——土地使用权

3 000 000

贷: 无形资产——土地使用权

3 000 000

第三节 投资性房地产的后续计量

一、投资性房地产的后续计量模式

投资性房地产的后续计量具有成本模式和公允价值模式两种模式。企业通常采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以采用公允价值计量模式。企业选择公允价值模式,就应当对其所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,不得对一部分投资性房地产采用成本模式进行后续计量,而对另一部分投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

在极少情况下,采用公允价值对投资性房地产进行后续计量的企业,有证据表明,当企业首次取得某项投资性房地产(或某项现有房地产在完成建造或开发或改变用途后首次成为投资性房地产)时,该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的,应当对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置,并且假设无残值。但是,采用成本模式对投资性房地产进行后续计量的企业,即使有证据表明,当企业首次取得某项投资性房地产时,该投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,该企业仍应对该投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

采用公允价值模式计量投资性房地产,应当同时满足以下两个条件:

- (1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- (2) 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出科学合理的估计。

二、投资性房地产的后续计量

(一) 不同模式下的会计处理

1. 涉及的会计账户

不同模式下涉及的会计账户如表 1-1 所示。