



# 房地产 企业会计

FANGDICHAN  
QIYE KUAIRI

席军◎编著



• 案例经典 • 内容全面 • 轻松掌握 •



 中华工商联合出版社

# 房地产 企业会计

FANGDICHAN  
QIYE KUAJI

席 军◎编著



中华工商联合出版社

图书在版编目 ( CIP ) 数据

房地产企业会计 / 席军编著. —北京: 中华工商联合出版社, 2013.7  
ISBN 978-7-5158-0540-5

I. ①房… II. ①席… III. ①房地产业-会计  
IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 116106 号

房地产企业会计

---

编 著: 席 军  
策划编辑: 傅德华  
责任编辑: 楼燕青  
封面设计: 任燕飞装帧设计工作室  
责任审读: 郭敬梅  
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: 三河市华丰印刷厂  
版 次: 2013 年 7 月第 1 版  
印 次: 2013 年 7 月第 1 次印刷  
开 本: 710mm × 1020mm 1/16  
字 数: 230 千字  
印 张: 15.25  
书 号: ISBN 978-7-5158-0540-5  
定 价: 36.00 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 侵权必究

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

# 目 录

## 01

### 第一章 房地产会计总论

---

- 一、房地产开发企业概述 // 001
- 二、房地产开发企业会计要素 // 002
- 三、房地产开发企业会计科目 // 006

## 02

### 第二章 货币资金的核算

---

- 一、库存现金的核算 // 014
- 二、银行存款的核算 // 017
- 三、其他货币资金的核算 // 025

## 03

### 第三章 应收及预付款项的核算

---

- 一、应收票据的核算 // 029
- 二、应收账款的核算 // 031
- 三、预付账款的核算 // 033
- 四、其他应收款的核算 // 034



五、坏账损失的核算 // 036

## 04

### 第四章 存货的核算

---

- 一、存货的概述 // 040
- 二、存货的确认和初始计量 // 041
- 三、原材料的核算 // 044
- 四、委托加工物资的核算 // 056
- 五、周转材料的核算 // 058
- 六、开发产品核算 // 061
- 七、存货的清查和期末计价 // 064

## 05

### 第五章 投资的核算

---

- 一、交易性金融资产的核算 // 069
- 二、持有至到期投资的核算 // 073
- 三、可供出售金融资产的核算 // 078
- 四、长期股权投资的核算 // 082
- 五、长期投资减值和处置的核算 // 089

## 06

### 第六章 投资性房地产

---

- 一、投资性房地产概述 // 091
- 二、投资性房地产的初始计量 // 092
- 三、投资性房地产的后续支出 // 094
- 四、投资性房地产的后续计量 // 095
- 五、投资性房地产的转换和处置 // 098

## 07

### 第七章

#### 固定资产的核算

---

- 一、固定资产概述 // 106
- 二、固定资产的分类 // 107
- 三、固定资产的确认 // 107
- 四、固定资产的初始计价 // 108
- 五、固定资产增加的核算 // 111
- 六、固定资产折旧的核算 // 122
- 七、固定资产的后续支出 // 129
- 八、固定资产的处置 // 131
- 九、固定资产清查 // 134
- 十、固定资产减值核算 // 136

## 08

### 第八章

#### 无形资产和其他资产的核算

---

- 一、无形资产概述 // 138
- 二、无形资产核算 // 140
- 三、其他资产的核算 // 147

## 09

### 第九章

#### 负债的核算

---

- 一、负债的概述 // 149
- 二、流动负债的核算 // 150
- 三、非流动负债的核算 // 165

## 10

### 第十章

#### 所有者权益核算

---

- 一、所有者权益概述 // 171



- 二、实收资本的核算 // 172
- 三、资本公积的核算 // 176
- 四、留存收益的核算 // 178
- 五、未分配利润的核算 // 180

## 11

### 第十一章 开发产品成本的核算

---

- 一、开发产品成本概述 // 182
- 二、土地开发成本核算 // 184
- 三、房屋开发成本核算 // 187
- 四、开发间接费用的核算 // 191
- 五、配套设施开发成本核算 // 193

## 12

### 第十二章 房地产开发企业收入、费用和利润的核算

---

- 一、收入的核算 // 197
- 二、费用的核算 // 203
- 三、利润及利润分配的核算 // 206
- 四、以前年度损益调整的核算 // 215

## 13

### 第十三章 房地产开发企业财务报表

---

- 一、财务报表 // 217
- 二、资产负债表 // 218
- 三、利润表 // 227
- 四、现金流量表 // 230

# 第一章 房地产会计总论

## 一、房地产开发企业概述

### (一) 房地产会计的概念及内容

房地产会计的概念及内容如表 1-1 所示。

表 1-1 房地产会计的概念及内容

项 目	详细说明
概 念	是指运用会计的基本原则和核算方法,以货币的形式对房地产开发、经营的全过程进行反映和监督的管理活动,是房地产开发行业的专业会计
内 容	房地产开发企业的会计业务
	建筑房地产开发企业的会计业务

### (二) 房地产开发企业经营业务的内容

房地产开发企业经营业务的内容如表 1-2 所示。

表 1-2 房地产开发企业经营业务的内容

项 目	详细说明
土地开发	是指将土地平整及进行相应配套设施,使土地成为符合建设要求的开发产品
房屋开发	是指按照开发经营的要求,建设完工的房屋



项目	详细说明
配套设施开发	不能有偿转让的公共配套设施,如水域、锅炉房、居委会、派出所、消防、自行车棚等设施
	能有偿转让的大配套设施,如商店、银行、邮局等
物业管理	是指房地产企业服务性项目的经营业务,主要是对开发小区的环境、保安、生活服务等的管理

### (三) 房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业的经营特点如图 1-1 所示。

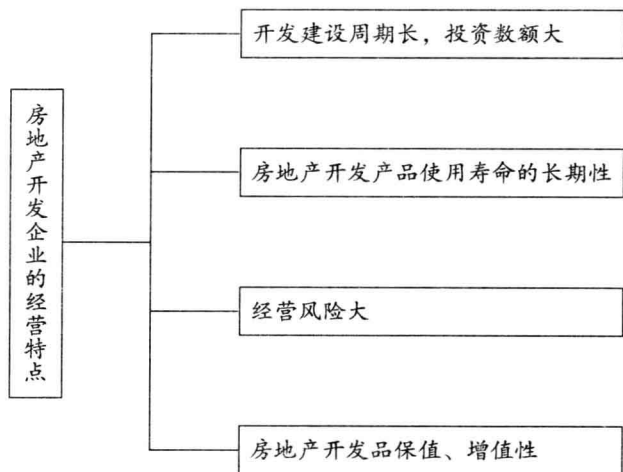


图 1-1 房地产开发企业的经营特点

## 二、房地产开发企业会计要素

### (一) 资产

#### 1. 资产的概念

资产是指由企业过去的交易或事项形成的并由企业拥有或者控制的,预期会给企业带来经济利益的资源。资产是房地产开发企业开展经营活动的物质基础和前提条件。

## 2. 资产的分类

资产的分类如表 1-3 所示。

表 1-3 资产的分类

分类标准	详细内容
按是否具有实物形态	分为有形资产和无形资产
按其来源不同	可分为自有资产和租入资产
按其流动性不同	可分为流动资产和非流动资产，其中流动资产又可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等，非流动资产又可分为长期股权投资、固定资产、无形资产及其他资产等

## (二) 负债

### 1. 负债的概念

负债是指由企业过去的交易或事项形成的预期会导致经济利益流出企业的现时义务。

### 2. 负债的分类

负债一般按其偿还速度或偿还时间的长短划分为流动负债和非流动负债。

流动负债是指将在一年（含一年）或者超过一年的一个营业周期内偿还的债务，主要包括短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款等。

非流动负债是指偿还期在一年或者超过一年的一个营业周期以上的债务，包括长期借款、应付债券、长期应付款等。

## (三) 所有者权益

### 1. 所有者权益的概念

所有者权益是指企业资产扣除负债后，由所有者享有的剩余权益。公司的所有者权益又称为股东权益。所有者权益反映了所有者对企业资产的剩余索取权，是企业资产中扣除债权人权益后应由所有者享有的部分。其



包括实收资本、资本公积金、盈余公积金和未分配利润。

## 2. 所有者权益的分类

所有者权益按其来源主要包括所有者投入的资本、直接计入所有者权益的利得和损失、留存收益等。

所有者投入的资本是指所有者投入企业的资本部分。它既包括构成企业注册资本或者股本部分的金额，也包括投入资本超过注册资本或者股本部分的金额，即资本溢价或者股本溢价。

资本公积属于资本性质，但不能作为资本金将它记作“实收资本”或“股本”，它包括资本溢价、股本溢价、接受捐赠资产等。

留存收益是企业历年实现的净利润留存于企业的部分，主要包括计提的盈余公积和未分配利润。

盈余公积是指企业按规定从净利润中提取的、有特定用途的企业积累资金，包括法定盈余公积、任意盈余公积和法定公益金等。

未分配利润是指企业尚未分配的，在以后年度可继续进行分配的净利润。

## （四）收入

### 1. 收入的概念

收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

会计要素中的收入是指营业收入。对于房地产开发企业来说，企业在生产经营活动中，由于出售房地产开发、提供劳务等日常活动中所形成的经济利益的流入属于收入。

### 2. 收入的形式

收入的形式如图 1-2 所示。

## （五）费用

### 1. 费用的概念

费用是企业在日常活动中发生的、会导致所有者权益减少、与向所有者分配利润无关的经济利益的总流出。房地产开发企业的费用是指企业在

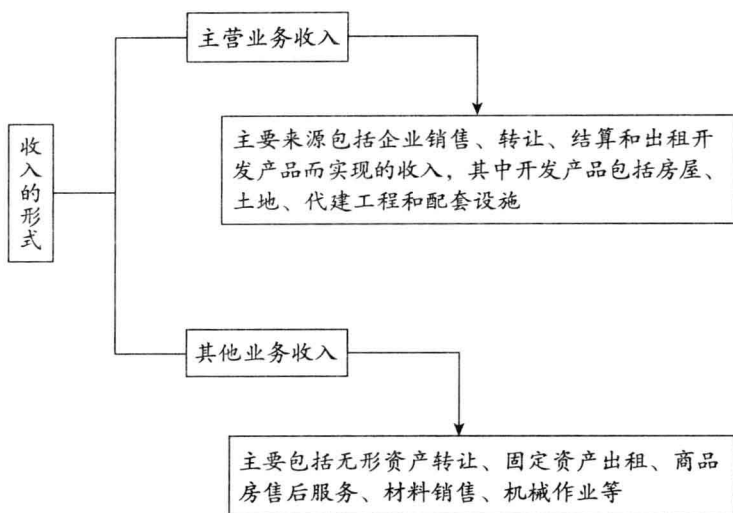


图 1-2 收入的形式

生产经营过程中因承包工程、销售房地产开发、提供劳务等日常活动而发生的各项耗费，它是企业为取得营业收入而付出的代价。

## 2. 费用的分类

房地产开发企业的费用，按其经济用途可以分为计入开发产品成本的费用和期间费用两大类。其中计入开发产品成本的费用，按其计入成本的方式不同，又分为直接计入的费用和间接分配计入的费用；按照费用的发生与其承受对象的关系，又可以将费用分为直接费用、间接费用和期间费用三部分：

(1) 直接费用是指产品制造过程中，可以直接计入产品成本的费用，如直接材料费、直接人工费等。

(2) 间接费用是指企业为组织和管理生产所发生的各种费用，其特点是发生时无法直接明确其承受对象，但又与承受对象密切关联，需经过分配计入产品成本，如固定资产的折旧费、修理费、间接人工费等。

(3) 期间费用是指企业发生的，不能直接或间接归入营业成本的费用，其发生数额主要随时间的推移而积累，与产品生产无明显关系，不需计入



产品成本。它主要包括管理费用、财务费用和销售费用。

不能作为费用的项目有：对外投资发生的损失、营业外支出、资本性支出等。其中资本性支出应该按照各会计期间付款责任的多少，通过摊销费或折旧费的方式而逐期转化为费用。

## （六）利润

### 1. 利润的概念

利润是指企业在一定会计期间的经营成果，反映的是企业的经营业绩情况。利润包括收入减去费用后的净额，其反映的是企业日常活动的业绩、直接计入当期利润的利得和损失，其反映的是企业非日常活动的业绩等。有时，企业收入不足弥补费用的差额就形成了亏损。

### 2. 利润的分类

利润的分类如图 1-3 所示。

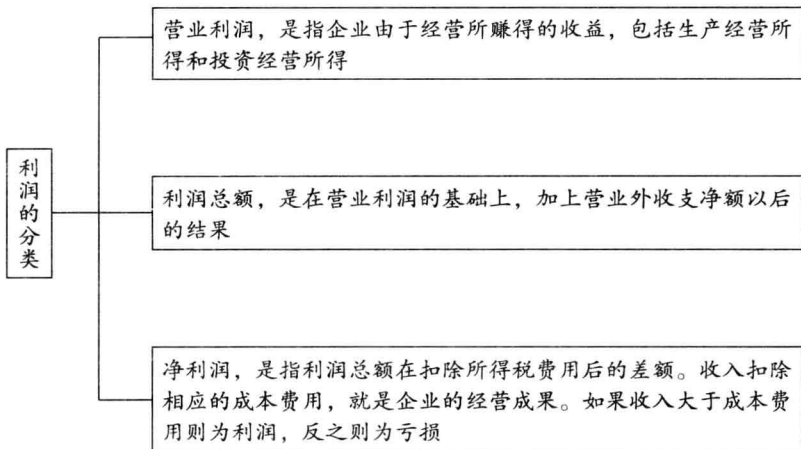


图 1-3 利润的分类

## 三、房地产开发企业会计科目

### （一）会计科目

房地产开发企业会计科目如表 1-4 所示。

表 1-4 参照现行《企业会计制度》规定的会计科目表

编 号	名 称	编 号	名 称
	一、资产类	2202	应付账款
1001	库存现金	2203	预收账款
1002	银行存款	2211	应付职工薪酬
1003	存放中央银行款项	2221	应交税费
1011	存放同业	2231	应付利息
1015	其他货币资金	2232	应付股利
1021	结算备付金	2241	其他应付款
1031	存出保证金	2251	应付保单红利
1101	交易性金融资产	2261	应付分保账款
1111	买入返售金融资产	2311	代理买卖证券款
1121	应收票据	2312	代理承销证券款
1122	应收账款	2313	代理兑付证券款
1123	预付账款	2314	代理业务负债
1131	应收股利	2801	预计负债
1132	应收利息	2401	递延收益
1201	应收代位追偿款	2501	长期借款
1211	应收分保账款	2502	应付债券
1212	应收分保合同准备金	2601	未到期责任准备金
1221	其他应收款	2602	保险责任准备金
1231	坏账准备	2611	保户储金
1301	贴现资产	2621	独立账户负债
1302	拆出资金	2701	长期应付款
1303	贷款	2702	未确认融资费用
1304	贷款损失准备	2711	专项应付款

续表

编 号	名 称	编 号	名 称
1311	代理兑付证券	2901	递延所得税负债
1321	代理业务资产		<b>三、共同类</b>
1401	材料采购	3001	清算资金往来
1402	在途物资	3002	货币兑换
1403	库存材料	3101	衍生工具
1404	材料成本差异	3201	套期工具
1405	库存商品	3202	被套期项目
1406	发出商品		<b>四、所有者权益类</b>
1407	商品进销差价	4001	实收资本
1408	委托加工物资	4002	资本公积
1411	周转材料	4101	盈余公积
1421	消耗性生物资产	4102	一般风险准备
1431	贵金属	4103	本年利润
1441	抵债资产	4104	利润分配
1451	损余物资	4201	库存股
1461	融资租赁资产		<b>五、成本类</b>
1471	存货跌价准备	5001	生产成本
1501	持有至到期投资	5101	制造费用
1502	持有至到期投资减值准备	5201	劳务成本
1503	可供出售金融资产	5301	研发支出
1511	长期股权投资	5401	工程施工
1512	长期股权投资减值准备	5402	工程结算
1521	投资性房地产开发	5403	机械作业
1531	长期应收款		<b>六、损益类</b>



续表

编 号	名 称	编 号	名 称
1532	未实现融资收益	6001	主营业务收入
1541	存出资本保证金	6011	利息收入
1601	固定资产	6021	手续费及佣金收入
1602	累计折旧	6031	保费收入
1603	固定资产减值准备	6041	租赁收入
1604	在建工程	6051	其他业务收入
1605	工程物资	6061	汇兑损益
1606	固定资产清理	6101	公允价值变动损益
1611	未担保余值	6111	投资收益
1621	生产性生物资产	6201	摊回保险责任准备金
1622	生产性生物资产累计折旧	6202	摊回赔付支出
1623	公益性生物资产	6203	摊回分保费用
1631	油气资产	6301	营业外收入
1632	累计折耗	6401	主营业务成本
1701	无形资产	6402	其他业务成本
1702	累计摊销	6403	营业税金及附加
1703	无形资产减值准备	6411	利息支出
1711	商誉	6421	手续费及佣金支出
1801	长期待摊费用	6501	提取未到期责任准备金
1811	递延所得税资产	6502	提取保险责任准备金
1821	独立账户资产	6511	赔付支出
1901	待处理财产损溢	6521	保单红利支出
	<b>二、负债类</b>	6531	退保金
2001	短期借款	6541	分出保费



续表

编 号	名 称	编 号	名 称
2002	存入保证金	6542	分保费用
2003	拆入资金	6601	销售费用
2004	向中央银行借款	6602	管理费用
2011	吸收存款	6603	财务费用
2012	同业存放	6604	勘探费用
2021	贴现负债	6701	资产减值损失
2101	交易性金融负债	6711	营业外支出
2111	卖出回购金融资产款	6801	所得税费用
2201	应付票据	6901	以前年度损益调整

## (二) 账户

### 1. 账户的含义

账户是根据会计科目设置的,具有一定格式和结构,是用于分类反映会计要素增减变动情况及其结果的载体。设置账户是会计核算的主要方法之一。

设置账户可以对各类经济业务进行分类并连续记录。同时还对会计对象的内容进行核算和监督。一般企业将会计对象分为资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润六大类,但这只是对会计对象所作的初步分类。这种分类可以为企业提供一定的信息,但由于这种分类太粗,不能适应编制会计报表的需求,同样也满足不了会计信息使用者的需要。例如,假设企业用银行存款8万元购入原材料这笔经济业务发生后,需要用到银行存款和原材料两个科目,而两者均属于资产类。现在,会计上要对这笔经济业务加以记录,如果仅有上述六个会计要素,会计上就没有办法对这笔经济业务进行详细的反映,而是只能记资产增加了8万元,资产减少了8万元,其资产总额没有发生变化。如果会计上记录原材料增加了8万元和银

