

 实用财务会计图解丛书

图解版

图解 $\Rightarrow$ 一目了然
简单 $\Rightarrow$ 一学就会
通俗 $\Rightarrow$ 一读就懂
精炼 $\Rightarrow$ 一针见血
实战 $\Rightarrow$ 一蹴而就
实用 $\Rightarrow$ 一步到位

FANGDI CHAN
KUAJI SHIZHAN BUBUTONG

房地产

会计实战

步步通

5

代义国◎主编

广东省出版集团
广东经济出版社

 实用财务会计图解丛书

图解版

图解 $\Rightarrow$ 一目了然
简单 $\Rightarrow$ 一学就会
通俗 $\Rightarrow$ 一读就懂
精炼 $\Rightarrow$ 一针见血
实战 $\Rightarrow$ 一蹴而就
实用 $\Rightarrow$ 一步到位

FANGDI CHAN
Kuaiji Shizhan Bubutong

房地产

会计实战

宁波大学图书馆
藏书
NLIC

步步通

代义国◎主编

5



NLIC2970398339

广东省出版集团
广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产会计实战步步通. 图解版 / 代义国主编. —广州:
广东经济出版社, 2009. 5

(实用财务会计图解丛书. 第3辑)

ISBN 978-7-5454-0098-4

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 029670 号

出版 发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	广东新华发行集团
印刷	佛山市浩文彩色印刷有限公司 (南海区狮山科技工业园 A 区)
开本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印张	14 2 插页
字数	255 000 字
版次	2009 年 5 月第 1 版
印次	2009 年 5 月第 1 次
印数	1~5 000 册
书号	ISBN 978-7-5454-0098-4
定价	28.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 38306055 38306107 邮政编码: 510075

邮购地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 37601950 邮政编码: 510075

营销网址: <http://www.gebook.com>

广东经济出版社常年法律顾问: 何剑桥律师

• 版权所有 翻印必究 •

目 录

第1章 货币资金的核算

一、库存现金 / 2

(一) 库存现金的概述 / 2

(二) 现金管理制度 / 2

(三) 现金核算原理 / 4

(四) 现金业务典型示范 / 5

二、银行存款 / 6

(一) 银行存款的定义 / 6

(二) 银行存款的结算方式 / 6

(三) 银行存款核算原理 / 8

(四) 银行存款业务典型示范 / 9

三、其他货币资金 / 10

(一) 其他货币资金的定义及种类 / 10

(二) 其他货币资金核算原理 / 11

(三) 其他货币资金业务典型示范 / 13

第2章 应收与预付款项的核算

一、应收票据 / 16

(一) 应收票据的定义及分类 / 16

- (二) 应收票据的计算 / 16
- (三) 应收票据核算原理 / 17
- (四) 应收票据业务典型示范 / 18
- 二、应收账款 / 20
- (一) 应收账款的定义及计价 / 20
- (二) 应收账款核算原理 / 21
- (三) 应收账款业务典型示范 / 21
- 三、坏账准备 / 22
- (一) 坏账准备的定义及确认 / 22
- (二) 坏账损失的核算方法 / 23
- (三) 坏账准备核算原理 / 24
- (四) 坏账准备业务典型示范 / 25
- 四、其他应收款 / 26
- (一) 其他应收款的定义及内容 / 26
- (二) 其他应收款核算原理 / 26
- (三) 其他应收款业务典型示范 / 27
- 五、预付账款 / 28
- (一) 预付账款的定义 / 28
- (二) 预付账款核算原理 / 28
- (三) 预付账款业务典型示范 / 29

第3章 存货的核算

- 一、存货的概述 / 32
- (一) 存货的定义及内容 / 32
- (二) 存货的计价 / 33
- (三) 存货发出的计价方法 / 33
- (四) 存货的期末计价 / 37
- 二、库存材料 / 38

- (一) 库存材料核算原理 / 38
- (二) 库存材料典型示范 / 41
- 三、库存设备 / 41
- (一) 库存设备核算原理 / 41
- (二) 库存设备业务典型示范 / 42
- 四、委托加工物资 / 42
- (一) 委托加工物资核算原理 / 42
- (二) 委托加工物资业务典型示范 / 43
- 五、包装物的核算 / 44
- (一) 包装物核算原理 / 44
- (二) 包装物业务典型示范 / 45
- 六、低值易耗品 / 47
- 七、材料盘查的核算 / 49
- (一) 材料盘查核算原理 / 49
- (二) 材料盘查核算典型示范 / 50
- (三) 材料跌价准备的核算 / 51

第4章 对外投资的核算

- 一、交易性金融资产 / 54
- (一) 交易性金融资产定义 / 54
- (二) 交易性金融资产核算原理 / 54
- (三) 交易性金融资产业务典型示范 / 55
- 二、持有至到期投资的核算 / 57
- (一) 持有至到期投资定义及划分 / 57
- (二) 持有至到期投资核算原理 / 57
- (三) 持有至到期投资业务典型示范 / 59
- 三、可供出售金融资产 / 61
- (一) 可供出售金融资产定义 / 61

- (二) 可供出售金融资产核算原理 / 61
- (三) 可供出售金融资产业务典型示范 / 63
- 四、长期股权投资 / 64
 - (一) 长期股权投资计量原则与内容 / 64
 - (二) 长期股权投资核算方法 / 65
 - (三) 长期股权投资核算原理 / 66
 - (四) 长期股权投资业务典型示范 / 68
- 五、投资性房地产 / 70
 - (一) 投资性房地产定义及项目 / 70
 - (二) 投资性房地产初始计量 / 71
 - (三) 投资性房地产核算原理 / 72
 - (四) 投资性房地产业务典型示范 / 76

第5章 固定资产和无形资产的核算

- 一、固定资产的核算 / 84
 - (一) 固定资产的定义及特征 / 84
 - (二) 固定资产的确认条件及计价 / 84
 - (三) 固定资产的分类 / 85
 - (四) 固定资产的价值构成 / 86
 - (五) 固定资产核算原理 / 86
 - (六) 固定资产业务典型示范 / 87
 - (七) 固定资产折旧 / 89
 - (八) 固定资产清理 / 92
- 二、无形资产的核算 / 94
 - (一) 无形资产的定义及特征 / 94
 - (二) 无形资产的计量 / 95
 - (三) 无形资产的摊销 / 95
 - (四) 无形资产核算原理 / 96

(五) 无形资产业务典型示范 / 97

(六) 长期待摊费用 / 98

第6章 流动负债的核算

一、短期借款 / 102

(一) 短期借款的定义 / 102

(二) 短期借款核算原理 / 102

(三) 短期借款业务典型示范 / 102

二、应付票据 / 103

(一) 应付票据的定义及分类 / 103

(二) 应付票据核算原理 / 104

(三) 应付票据业务典型示范 / 104

三、应付账款 / 105

(一) 应付账款的定义 / 105

(二) 应付账款核算原理 / 105

(三) 应付账款业务典型示范 / 106

四、应交税费 / 107

(一) 应交税费的类别 / 107

(二) 应交税费核算原理 / 125

(三) 应交税费业务典型示范 / 128

五、其他应付款 / 130

(一) 其他应付款的定义及内容 / 130

(二) 其他应付款核算原理 / 131

(三) 其他应付款业务典型示范 / 131

六、预收账款 / 132

(一) 预收账款的定义 / 132

(二) 预收账款核算原理 / 132

(三) 预收账款业务典型示范 / 132

第7章 非流动负债的核算

一、长期借款 / 136

(一) 长期借款的定义及特点 / 136

(二) 长期借款核算原理 / 136

(三) 长期借款业务典型示范 / 137

二、应付债券 / 138

(一) 应付债券的概述 / 138

(二) 应付债券核算原理 / 138

(三) 应付债券业务典型示范 / 139

三、长期应付款 / 140

(一) 长期应付款定义及内容 / 140

(二) 长期应付款核算原理 / 141

(三) 长期应付款业务典型示范 / 142

第8章 收入、费用、利润的核算

一、收入的核算 / 144

(一) 收入的定义及分类 / 144

(二) 收入的确认 / 145

(三) 主营业务收入的核算 / 145

(四) 其他业务收入的核算 / 149

二、开发产品成本的核算 / 151

(一) 开发产品成本概述 / 151

(二) 土地开发成本的核算 / 152

(三) 房屋开发成本的核算 / 154

(四) 配套设施开发成本的核算 / 157

(五) 代建工程开发成本的核算 / 159

三、期间费用的核算 / 160

- (一) 管理费用的核算 / 160
- (二) 销售费用的核算 / 163
- (三) 财务费用的核算 / 164
- 四、利润的核算 / 166
 - (一) 利润的构成 / 166
 - (二) 营业外收入的核算 / 167
 - (三) 营业外支出的核算 / 169
 - (四) 所得税费用的核算 / 171

第9章 所有者权益类的核算

- 一、实收资本 / 174
 - (一) 实收资本的定义 / 174
 - (二) 实收资本核算原理 / 174
 - (三) 实收资本业务典型示范 / 174
- 二、资本公积 / 175
 - (一) 资本公积的定义 / 175
 - (二) 资本公积核算原理 / 175
 - (三) 资本公积业务典型示范 / 175
- 三、盈余公积 / 176
 - (一) 盈余公积的定义 / 176
 - (二) 盈余公积核算原理 / 176
 - (三) 盈余公积业务典型示范 / 177
- 四、利润分配 / 179
 - (一) 利润分配的定义 / 179
 - (二) 利润分配顺序 / 179
 - (三) 利润分配核算原理 / 179
 - (四) 利润分配业务典型示范 / 180
- 五、本年利润 / 181

- (一) 本年利润的定义 / 181
- (二) 本年利润核算原理 / 181
- (三) 本年利润业务典型示范 / 181

第10章 编制会计报表

- 一、编制报表前的准备 / 184
 - (一) 对账与结账 / 184
 - (二) 会计错账查找与更正 / 185
 - (三) 调账 / 189
- 二、资产负债表 / 199
 - (一) 资产负债表的内容和填列方法 / 199
 - (二) 资产负债表格式 / 203
- 三、利润表 / 204
 - (一) 利润表的内容和填列方法 / 204
 - (二) 利润表格式 / 206
- 四、现金流量表 / 208
 - (一) 现金流量表的内容和填列方法 / 208
 - (二) 现金流量表格式 / 213

第1章

货币资金的核算



一、库存现金

二、银行存款

三、其他货币资金

一、库存现金

（一）库存现金的概述

库存现金的概述如图 1-1 所示。

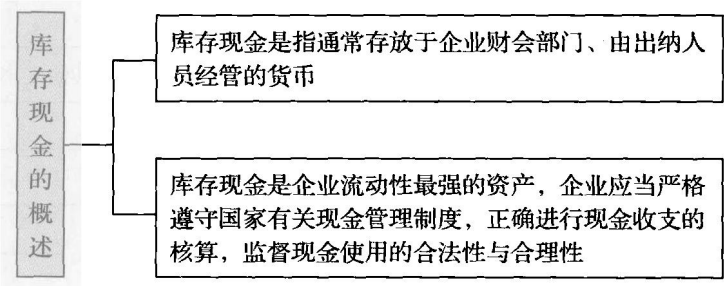


图 1-1 库存现金的概述

（二）现金管理制度

1. 现金管理“八不准”

现金管理“八不准”如表 1-1 所示。

表 1-1 现金管理“八不准”

名称	具体内容
现金管理“八不准”	不准用不符合财务制度的作证顶替库存现金
	不准谎报用途套取现金
	不准单位间相互借用现金，扰乱市场经济秩序
	不准利用银行账户代其他单位和个人存入或支取现金，逃避国家金融监管
	不准将单位收入的现金以个人储蓄名义存入银行
	不准保留账外公款（即小金库）
	不准发行变相货币，如以任何内部票据代替人民币在社会上流通
	不准坐支或者未按开户银行核定的坐支范围和限额坐支现金

2. 库存现金的使用范围

库存现金的使用范围如图 1-2 所示。

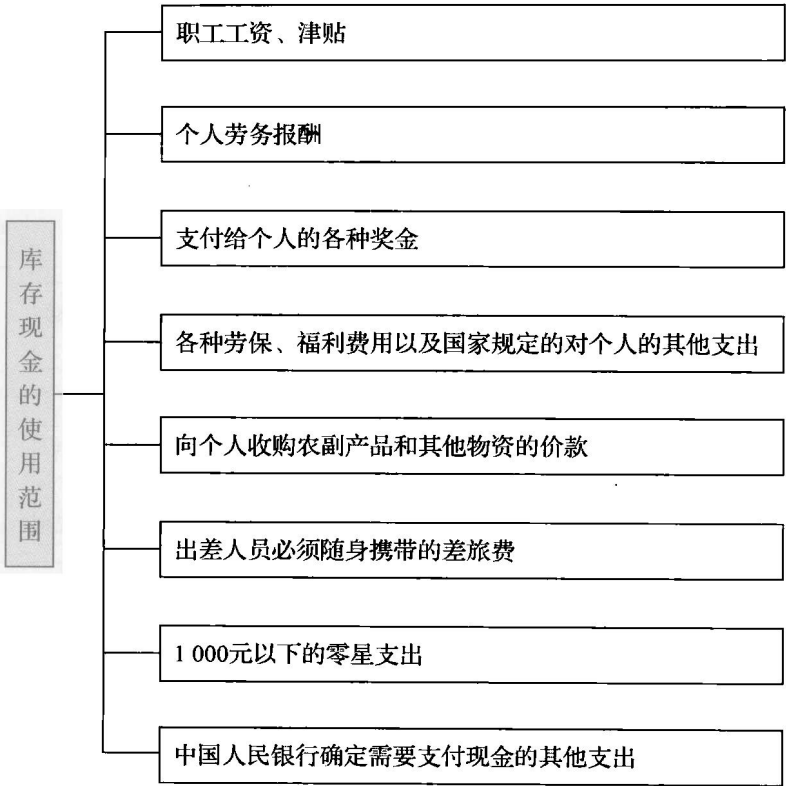


图 1-2 库存现金的使用范围

3. 库存现金的限额

库存现金的限额如表 1-2 所示。

表 1-2 库存现金的限额

名称	具体内容
库存现金的限额	库存现金的限额由银行根据开户企业的实际需要、距离银行的远近等情况核定，其限额一般按照企业 3~5 日日常零星开支所需的现金确定
	远离银行机构或交通不便的企业库存现金的限额可以超过 5 日，但最多不能超过 15 日的日常零星开支
	日常零星开支不包括企业每月发放工资和不定期差旅费等大额现金支出
	一个企业在几家银行开户的，由一家开户银行为其核定库存现金的限额

(三) 现金核算原理

现金核算原理如表 1-3 所示。

表 1-3 现金核算原理

业 务 内 容			会 计 处 理	
从银行提取现金			借：库存现金（按支票存根记载的金额） 贷：银行存款	
职工 差旅 费	预支出差费用		借：其他应收款等（按实际借出金额） 贷：库存现金	
	收到交回的剩余款		借：库存现金（按实际收回的现金） 管理费用（按应报销的金额） 贷：其他应收款（按实际借出的现金）	
现 金 清 查	盘 点 现 金 账 款 不 符	现金溢余	借：库存现金 贷：待处理财产损溢——待处理流动资产损溢	
		现金短缺	借：待处理财产损溢——待处理流动资产损溢 贷：库存现金	
	现 金 溢 缺 处 理	现 金 溢 余	应支付给有关单位 或人员的	借：待处理财产损溢——待处理流动资产损溢 贷：其他应付款——应付现金溢余
			无法查明原因的	借：待处理财产损溢——待处理流动资产损溢 贷：营业外收入——现金溢余
		现 金 短 缺	由责任人赔偿的	借：其他应收款——应收现金短缺款 贷：待处理财产损溢——待处理流动资产损溢
	由保险公司偿还的			借：其他应收款——应收保险公司赔款 贷：待处理财产损溢——待处理流动资产损溢
无法查明原因的			借：管理费用——现金短缺 贷：待处理财产损溢——待处理流动资产损溢	

(四) 现金业务典型示范

现金业务典型示范如表 1-4 所示。

表 1-4 现金业务典型示范

业 务 内 容	会 计 处 理
某房地产开发企业采购员李某，2004 年 3 月 1 日报销差旅费 850 元，原预借 1 000 元，余款以现金退回	借：库存现金 150 管理费用 850 贷：其他应收款——李某 1 000
承上例，经核定，3 月 5 日该企业以现金拨付给销售部定额备用金 2 000 元	借：其他应收款——备用金（销售部） 2 000 贷：库存现金 2 000
承上例，3 月 15 日，销售部持零星开支收据 5 张，共计 1 000 元，到财务科报销，经审核以现金补足备用金定额	借：管理费用 1 000 贷：库存现金 1 000
承上例，3 月 20 日职工王某报销医疗费 450 元，以现金支付	借：应付福利费 450 贷：库存现金 450
承上例，3 月底，企业购买零星材料，价款 890 元，以现金支付，材料已验收入库	借：原材料 890 贷：库存现金 890
天雅房地产开发公司在现金清查中发现现金溢余 600 元，无法查明原因	发现现金溢余时： 借：库存现金 600 贷：待处理财产损溢——待处理流动资产损溢 600
	经批准后： 借：待处理财产损溢——待处理流动资产损溢 600 贷：营业外收入——现金溢余 600
2007 年 3 月 12 日，某房地产开发企业在现金清查中发现现金短缺 2 000 元，原因待查	借：待处理财产损溢——待处理流动资产损溢 2 000 贷：库存现金 2 000

续表

业 务 内 容	会 计 处 理
承上例, 经查明上述现金短缺其中 1 000 元为出纳员失职造成, 应由其赔偿, 其余金额无法查明原因	借: 其他应收款——应收现金短缺款 (出纳员) 1 000 管理费用——现金短缺 1 000 贷: 待处理财产损溢——待处理流动资产损溢 1 000
宝洁房地产开发企业实行定额备用金制度, 月初行政科领取备用金 6 000 元, 月末行政科报销日常开支 3 600 元	预付备用金时: 借: 备用金 6 000 贷: 库存现金 6 000
	报销并补足备用金定额时: 借: 管理费用 3 600 贷: 库存现金 3 600
承上例, 若企业认为行政科的备用金没有继续设置的必要而予以取消时, 该部门应在报销的同时交回剩余的备用金	借: 管理费用 3 600 库存现金 2 400 贷: 备用金 6 000

二、銀行存款

(一) 银行存款的定义

银行存款是指企业存入银行或其他金融机构的货币资金。企业的货币资金收付业务可以采用银行汇票、商业汇票、银行本票、支票、汇兑、委托收款、托收承付、信用卡、信用证等方式进行结算。

（二）银行存款的结算方式

银行存款的结算方式如表 1-5 所示。