

房地产企业管理人员 财务人员的必备书

无师自通财会系列

典型实务 全程图解

FANG DI CHAN QI YE KUAI JI

房地产 企业会计

图解版

主编：杨晶

根据最新《企业会计准则》编写



中华工商联合出版社

房地产企业会计

(图解版)

主编：杨 晶

编委：荣 仙 李晓红



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:图解版/杨晶主编. —北京:中华工商联合出版社,
2009.1

ISBN 978 - 7 - 80249 - 128 - 1

I. 房… II. 杨… 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(2008)第 182551 号

房地产企业会计(图解版)

主 编:杨 晶

策划编辑:傅德华

责任编辑:于建廷

封面设计:凤凰视觉社

责任审读:郭敬梅

责任印制:张 萍

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:2009 年 1 月第 1 版

印 次:2009 年 1 月第 1 次印刷

开 本:710mm × 1020 mm 1/16

字 数:300 千字

印 张:16.5

书 号:ISBN 978 - 7 - 80249 - 128 - 1/F · 061

定 价:32.00 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 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

目 录

第一章 房地产会计从业准备 / (1)

- 一、房地产会计概述 / (1)
- 二、房地产企业会计的核算对象 / (2)
- 三、房地产企业会计信息质量要求 / (5)
- 四、房地产企业会计的特点 / (6)
- 五、房地产企业的成立 / (7)
- 六、房地产企业年检 / (14)

第二章 房地产企业的会计核算 / (15)

- 一、会计科目设置 / (15)
- 二、借贷记账法 / (19)
- 三、会计凭证 / (22)
- 四、会计账簿 / (35)

第三章 货币资金的核算 / (47)

- 一、现金的核算 / (47)
- 二、银行存款的核算 / (52)
- 三、其他货币资金的核算 / (57)

第四章 应收款项的核算 / (59)

- 一、应收票据的核算 / (59)
- 二、应收账款的核算 / (62)

- 三、预付账款的核算 / (65)
- 四、其他应收款的核算 / (66)
- 五、坏账损失的计提 / (68)

第五章 存货的核算 / (74)

- 一、存货的分类和计价 / (74)
- 二、原材料的核算 / (79)
- 三、设备的核算 / (86)
- 四、委托加工物资的核算 / (88)
- 五、低值易耗品的核算 / (90)
- 六、周转材料的核算 / (94)
- 七、开发产品的核算 / (97)
- 八、周转房的核算 / (99)
- 九、存货的清查 / (101)
- 十、存货减值的核算 / (106)

第六章 投资的核算 / (108)

- 一、投资的特点和分类 / (108)
- 二、交易性金融资产投资的核算 / (109)
- 三、可供出售金融资产的核算 / (111)
- 四、持有至到期投资的核算 / (114)
- 五、长期股权投资的核算 / (116)

第七章 固定资产的核算 / (124)

- 一、固定资产概述 / (124)
- 二、固定资产增加的核算 / (125)
- 三、固定资产折旧的核算 / (129)
- 四、固定资产减少的核算 / (133)

第八章 无形资产和其他资产的核算 / (138)

- 一、无形资产的核算 / (138)
- 二、长期待摊费用 / (146)
- 三、投资性房地产的核算 / (148)

第九章 流动负债的核算 / (154)

- 一、流动负债概述 / (154)
- 二、短期借款的核算 / (155)
- 三、应付票据的核算 / (156)
- 四、应付账款的核算 / (158)
- 五、应付职工薪酬的核算 / (159)
- 六、应交税费的核算 / (163)

第十章 长期负债的核算 / (170)

- 一、长期负债概述 / (170)
- 二、长期借款的核算 / (171)
- 三、应付债券的核算 / (174)
- 四、长期应付款的核算 / (176)

第十一章 开发成本与费用的核算 / (178)

- 一、开发成本核算概述 / (178)
- 二、土地开发成本的核算 / (180)
- 三、房屋开发成本的核算 / (183)
- 四、配套设施开发成本 / (188)
- 五、代建工程开发成本 / (192)
- 六、开发间接费用的核算 / (193)
- 七、期间费用的核算 / (196)

第十二章 所有者权益的核算 / (203)

- 一、所有者权益概述 / (203)

- 二、实收资本的核算 / (204)
- 三、资本公积的核算 / (207)
- 四、盈余公积金的核算 / (208)

第十三章 收入和利润的核算 / (211)

- 一、营业收入概述 / (211)
- 二、主营业务收入的核算 / (212)
- 三、其他业务收入 / (218)
- 四、营业外收入的核算 / (220)
- 五、营业外支出的核算 / (221)
- 六、本年利润的核算 / (223)
- 七、利润分配的核算 / (225)

第十四章 房地产企业财务会计报告的编制 / (229)

- 一、财务报告概述 / (229)
- 二、资产负债表的编制 / (232)
- 三、利润表的编制 / (245)
- 四、现金流量表的编制 / (249)

第一章 房地产会计从业准备

一、房地产会计概述

房地产业是我国国民经济发展的重要支柱产业。房地产是房产和地产的总称。其中，房产是指各种房屋财产，包括住宅、厂房、商铺以及文教、办公、体育用房等；地产是指土地财产，包括土地和地下各种基础设施，如供水、供电、供气、供热、排水、排污等地下管线以及地面道路等。房产开发可将土地和房屋合在一起开发，也可分开开发。房地产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）房地产企业经营活动的主要业务

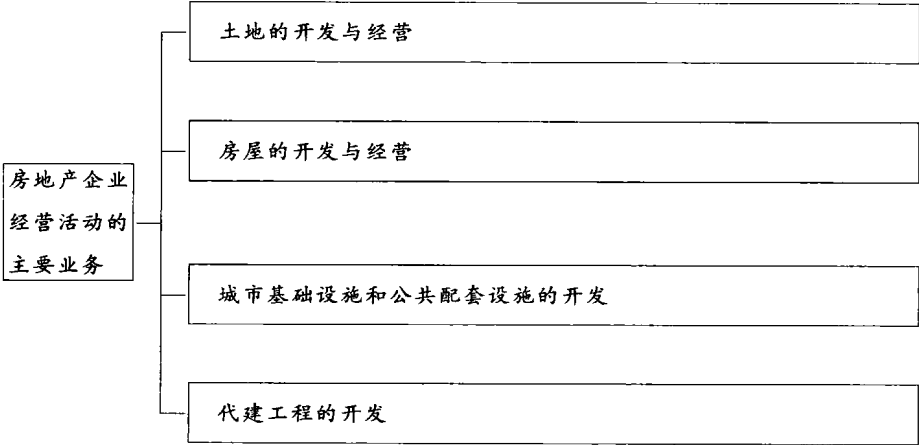


图 1-1 房地产企业经营活动的主要业务

（二） 房地产企业的经营特点

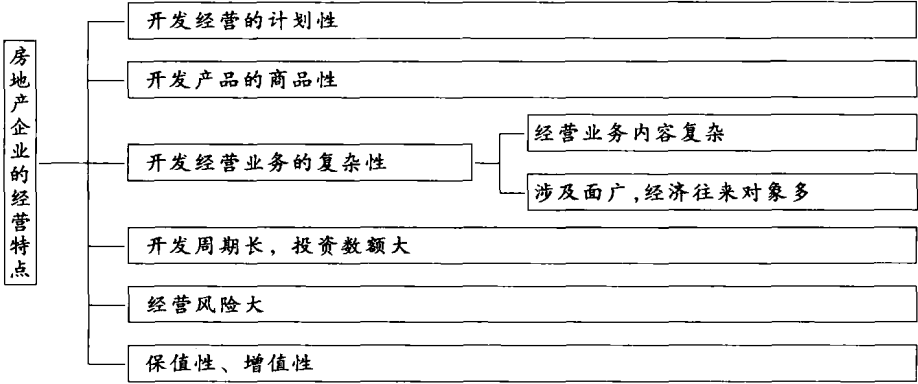


图 1-2 房地产企业的经营特点

二、 房地产企业会计的核算对象

会计要素是会计对象的具体体现，是对资金运动所涉及的具体项目的科学归类。我国企业的会计要素有资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润六大要素。

表 1-1

会计要素	含 义	具体分类
资产	指过去的交易、事项形成并由企业拥有或控制的资源，包括各种财产、债权及其他权利，该资源预期会给企业带来经济利益	流动资产：指可以在一年或者超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。构成流动资产的项目主要包括：货币资金、短期投资、应收及预付款项和存货等
		长期投资：指除短期投资以外的投资，包括持有时间准备超过1年（不含1年）的各种股权投资、不能变现或不准备随时变现的债券、长期股权投资和其他长期投资
		固定资产：指企业使用期限超过1年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等

第一章 房地产会计从业准备

续表

会计要素	含 义	具体分类
资产	指过去的交易、事项形成并由企业拥有或控制的资源, 包括各种财产、债权及其他权利, 该资源预期会给企业带来经济利益	无形资产: 指企业为生产商品或者提供劳务、出租给他人, 或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性资产, 包括专利权、商标权、著作权、商誉等
		投资性房地产: 指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产
		其他资产: 指除上述资产以外的资产
负债	指过去的交易、事项形成的现时义务, 履行该义务预期会导致经济利益流出企业	流动负债: 指将在1年(含1年)或者超过1年的一个营业周期内偿还的债务, 包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付工资、应付福利费、应付股利(利润)、应交税金、其他暂收应付款项和一年内到期的长期借款等
		长期负债: 指偿还期在1年或者超过1年的一个营业周期以上的负债, 包括长期借款、应付债券、长期应付款等
所有者 权益	指所有者在企业资产中享有的经济利益, 其数额等于企业的全部资产减去全部负债的余额	实收资本: 指投资者按照企业章程, 或合同、协议的约定, 实际投入企业的资本
		资本公积金: 指由投资者或其他人投入, 所有权归属于投资者, 但不构成实收资本的那部分资本或资产。包括资本(或股本)溢价、接受捐赠的资产、拨款转入、外币资本折算差额等
		盈余公积金: 指企业从净利润中提取的公积金, 包括法定盈余公积金、任意盈余公积金和法定公益金
		未分配利润: 指企业留待以后年度分配的利润。未分配利润在数量上应是企业净利润扣除提取的盈余公积金、公益金和分配给投资者的利润后的余额

房地产企业会计 (图解版)

续表

会计要素	含 义	具体分类
收入	指企业在销售商品、提供劳务及他人使用本企业资产等日常活动中所形成的经济利益的总流入	主营业务收入：指企业的主要经营活动带来的收入
		其他业务收入：指企业非经常性的、兼营的业务所产生的收入
费用	指企业为销售商品、提供劳务等日常活动所发生的经济利益的流出，是企业在生产经营过程中发生的各项耗费	管理费用：指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动所发生的各项费用
		财务费用：指企业为筹集资金而发生的各项费用
		销售费用：指企业在销售商品、产品或提供劳务过程中所发生的各项费用
利润	指企业在一定期间的经营成果，是收入与费用的差额	营业利润是指主营业务收入减去主营业务成本和营业税金及附加，加上其他业务利润，减去销售费用、管理费用和财务费用后的金额
		利润总额是指营业利润加上投资收益、补贴收入、营业外收入，减去营业外支出后的金额
		净利润是指利润总额减去所得税后的金额

三、房地产企业会计信息质量要求

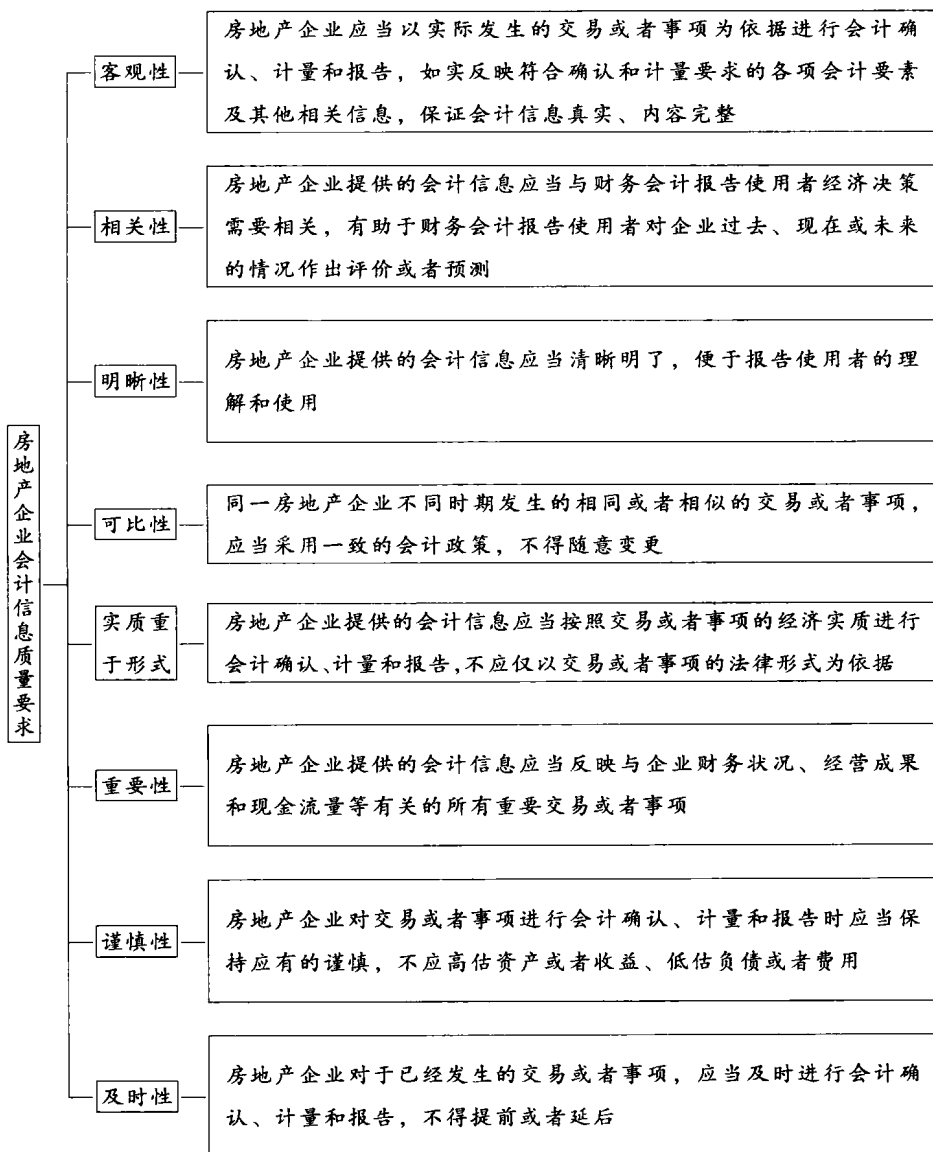


图 1-3 房地产企业会计信息质量要求

四、房地产企业会计的特点

房地产企业生产经营的特殊性及其商品的特殊性决定了其会计核算的特殊性。同其他行业会计相比，房地产企业会计具有以下特点：

（一）筹资渠道的多元性

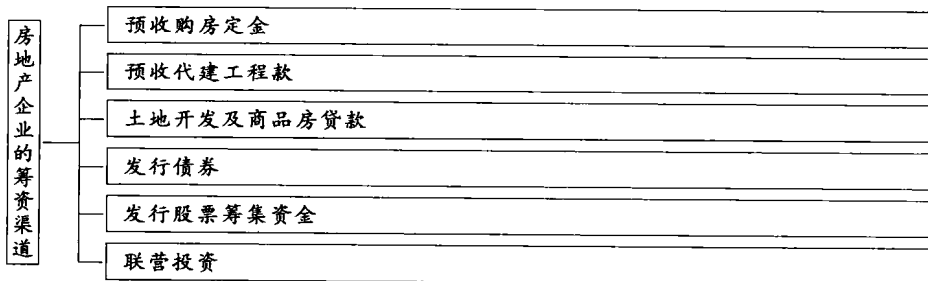


图 1-4 房地产企业的筹资渠道

（二）在建资金量占用量大

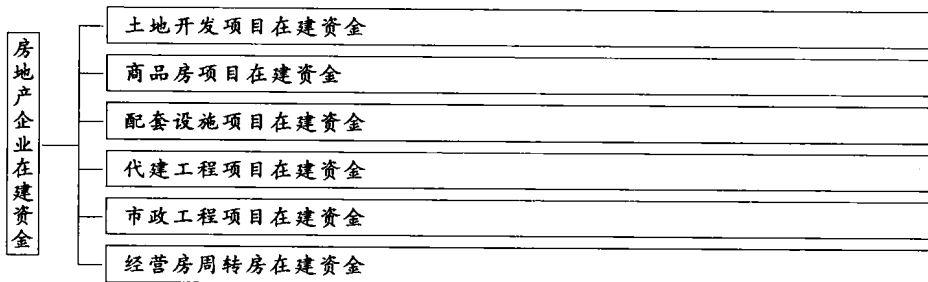


图 1-5 房地产企业在建资金

（三）建筑产品本身造价高，周期长，经济业务往来多

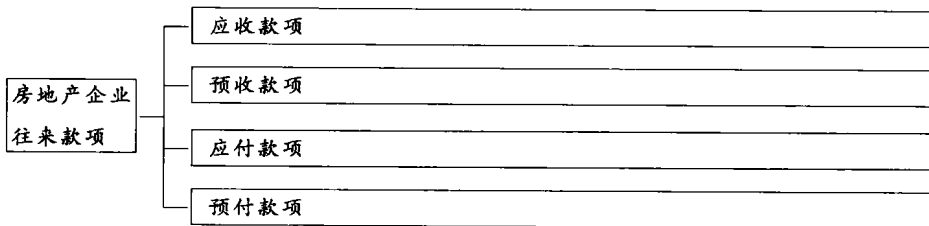


图 1-6 房地产企业往来款项

(四) 开发内容综合性强

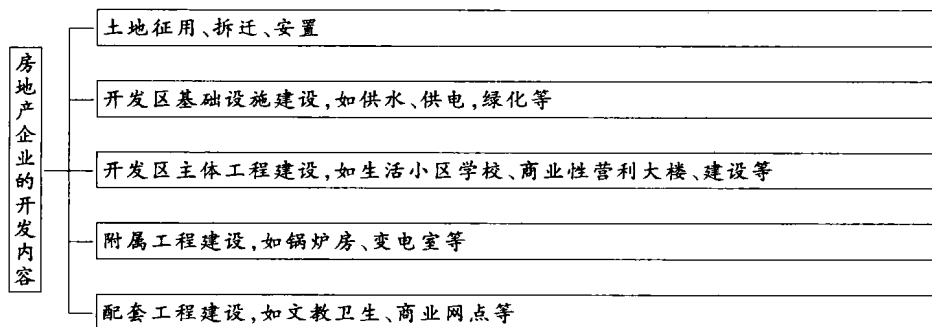


图 1-7 房地产企业的开发内容

(五) 开发费用的多样性

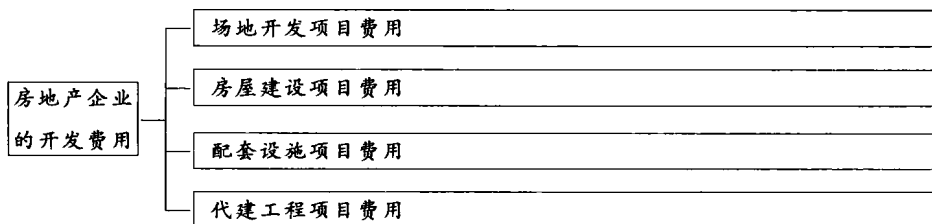


图 1-8 房地产企业的开发费用

五、房地产企业的成立

(一) 房地产企业登记注册

1. 企业名称登记

企业名称在企业申请登记时，由企业名称的登记主管机关核定。企业名称经核准登记注册后方可使用，在规定的范围内享有专用权。

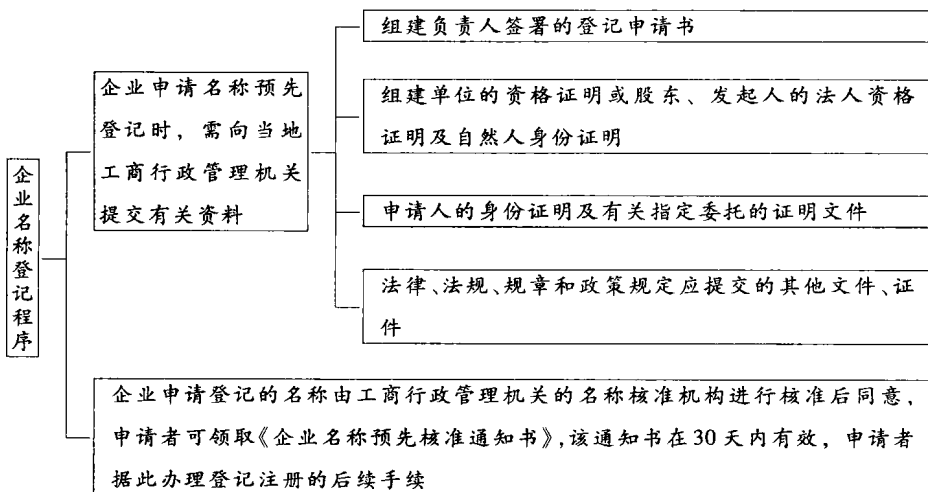


图 1-9 企业名称登记程序

2. 验资

房地产企业名称登记核准后，企业的出资者进行出资，拟建的房地产企业开始办理验资手续。

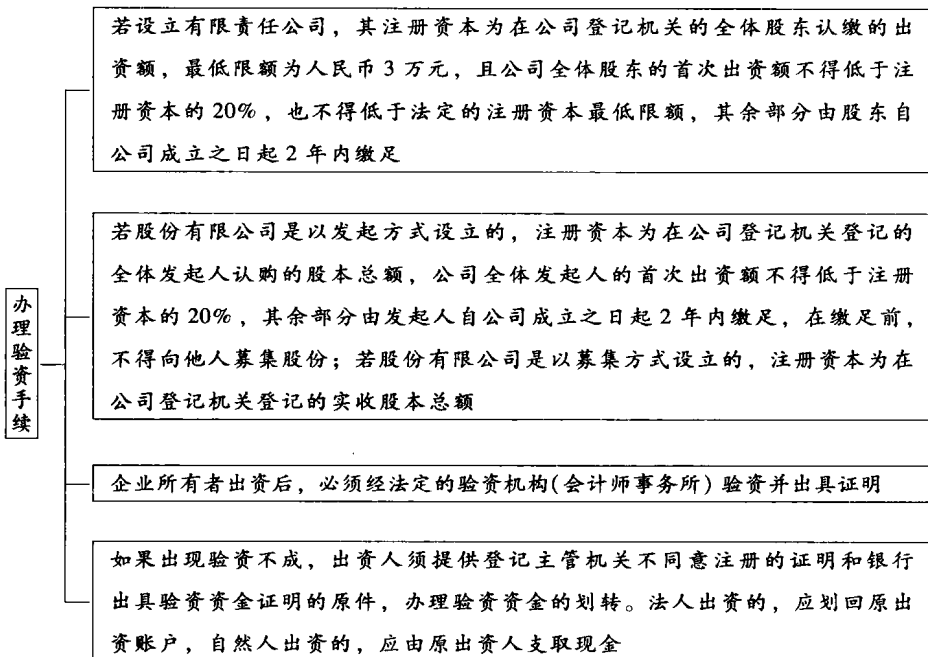


图 1-10 办理验资手续

3. 公司章程的制定

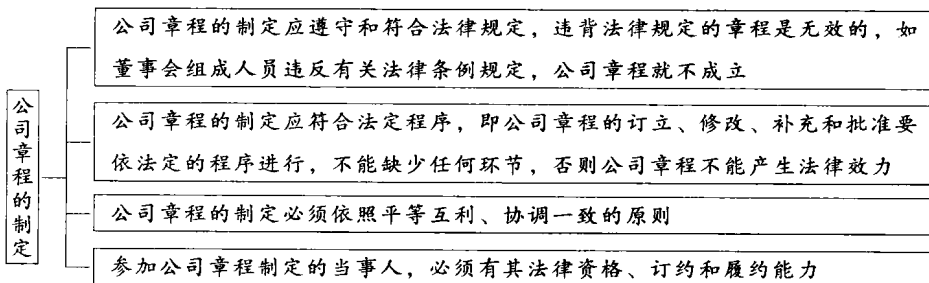


图 1-11 公司章程的制定

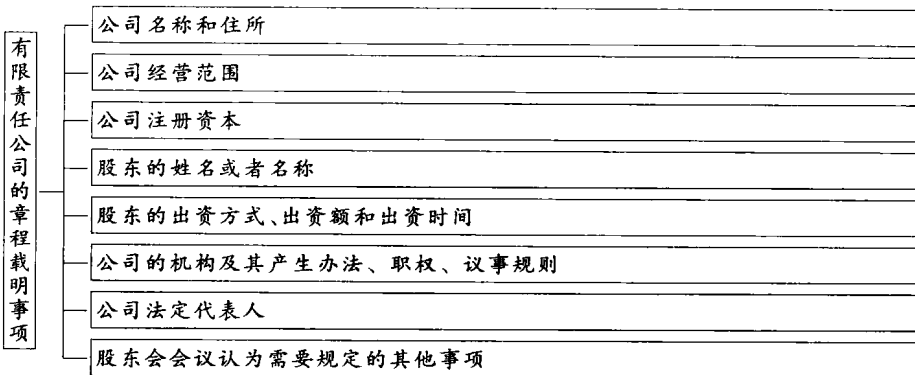


图 1-12 有限责任公司的章程载明事项

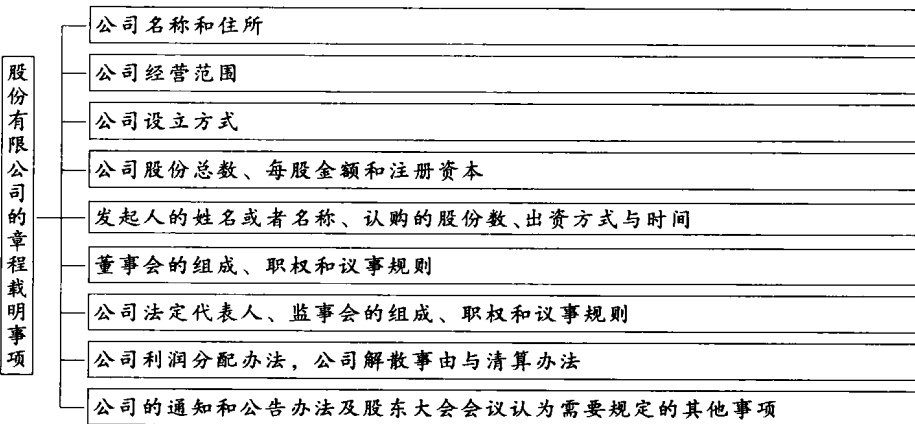


图 1-13 股份有限公司的章程载明事项

4. 办理营业执照

房地产企业领取营业执照，即可从事与其资质级别相适应的房地产开发经营活动。工商行政管理部门对不符合规定条件的，不予登记。

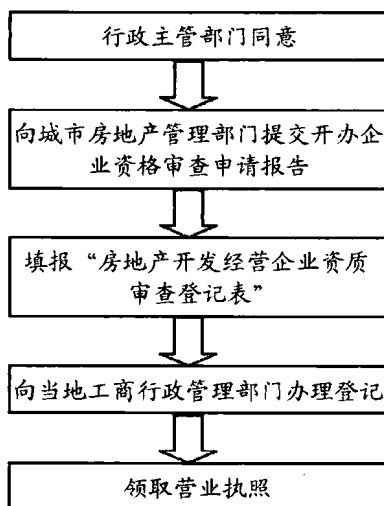


图 1-14 办理营业执照的程序

5. 银行开户

表 1-2 办理开户的手续

序 号	内 容
1	向银行提供《营业执照》、《组织机构代码证》、《税务登记证》的正本原件和复印件
2	在银行填写开户申请书、双方协议、备用金核定书、印鉴卡等资料
3	在印鉴卡上加盖法人章、公司财务章和业务章
4	基本存款账户申请当地人民银行批准，人民银行同意后提供《开户许可证》
5	开户后企业可向银行办理购买现金支票、转账支票等手续（只限基本存款账户）

6. 纳税登记

从事生产、经营的房地产企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，主动依法向国家和地方税务机关申报办理登记。

经国家和地方税务机关审核完毕且符合规定的，纳税人可领取《注册税务登记证》（分别为国税和地税的），并按规定缴付工本管理费，购领发票凭证等证件、资料。