

JIANDAN QINGSONG XUE  
FANGDICHANKAIFA QIYE KUAIJ

# 简单轻松

## 学房地产开发企业会计

主编 黄毅勤

依据2006年企业会计准则编写

突出房地产开发企业会计核算特点:

会计科目的设置和使用

相关信息的财务报告披露



中国市场出版社  
China Market Press



JIANDAN QINGSONG XUE FANGDICHAN KAIFA QIYE KUAJI

# 简单轻松

## 学房地产开发企业会计

主编 黄毅勤

中国市场出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

简单轻松学房地产开发企业会计 / 黄毅勤主编. —北京:  
中国市场出版社, 2007. 7

ISBN 978 - 7 - 5092 - 0222 - 7

I. 简… II. 黄… III. 房地产业 - 会计 IV. F293. 33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 092382 号

---

书 名: 简单轻松学房地产开发企业会计

主 编: 黄毅勤

责任编辑: 胡超平

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68012468 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 高碑店市鑫宏源印刷厂

规 格: 880 × 1230 毫米 1/32 11.25 印张 250 千字

版 本: 2007 年 7 月第 1 版

印 次: 2007 年 7 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5092 - 0222 - 7

定 价: 28.00 元

---

# 前

# 言

世界经济一体化和国际资本市场的发展,要求会计成为便于国际间经济信息沟通的一种通用的商业语言,会计的国际化趋同已经成为一种必然趋势。为此,2006年财政部颁布了新的会计准则体系。我们依据《企业会计准则(2006)》、《企业会计准则——应用指南(2006)》《企业会计准则讲解(2006)》,结合房地产开发企业生产经营的特点,精心编写了《简单轻松学房地产开发企业会计》一书。

本书具有以下特点:

## 一是内容新。

本书依据《企业会计准则(2006)》、《企业会计准则——应用指南(2006)》《企业会计准则讲解(2006)》以及相关的会计法规并结合房地产开发企业会计核算的特点编写,体现了最新的会计准则体系的内容。对房地产开发企业有关会计政策的选择、会计科目的设置和使用、相关信息的财务报告披露等方面做了较为系统和简明的论述。

## **二是示列充分，突出实务。**

本书紧扣房地产开发企业会计实际业务，结构清晰，内容丰富，涵盖了房地产开发企业会计工作的方方面面。对于基本的业务，本书尽量用实例加以说明，读者可以依照书中提供的方法轻松学会。对于不具有普遍性的业务，如发行债券筹资等则适当加以简化。

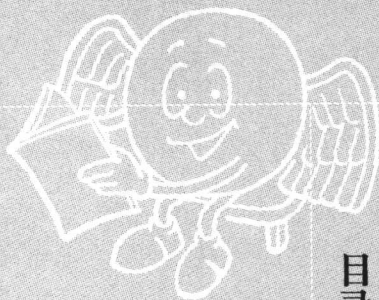
## **三是版面生动，语言简练。**

在语言表达上本书尽量做到简明扼要，通俗易懂，在版式和内容设计上力图做到要点化、步骤化、图表化、功能化，克服专业图书的僵硬、枯燥。每一章制作了标准的导读图，每一节总结出了简明扼要的主题词，章后概括了牢记的要点；书内增加了大量标志醒目的“小知识”、“提醒您”、“相关链接”等提示框，将繁杂的房地产开发企业会计业务的内容和会计核算方法非常直观地展现在读者面前。

本书由黄毅勤担任主编。参加调研和资料整理的有尤小雁、梁淑美、赵鸿瑶、何东梅、黄思广等。由于市场经济的发展和会计改革的不断深化，会计实务中还会不断出现新的问题，加之水平有限，本书对有些问题的讲解可能不尽完善，疏漏之处不可避免，敬请读者批评指正。

**作者**

**2007年5月**

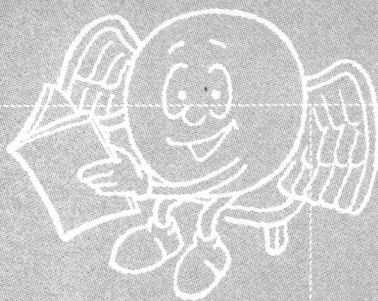


## 目录

## 前 言

## 第一章 总 论

|                    |   |
|--------------------|---|
| 1.1 房地产企业的经营活动及特点  | 2 |
| 1.1.1 生产环节的主要经济业务  | 2 |
| 1.1.2 流通环节的主要经济业务  | 4 |
| 1.1.3 消费环节的主要经济业务  | 4 |
| 1.1.4 房地产企业产品的特点   | 5 |
| 1.1.5 房地产企业开发模式    | 6 |
| 1.2 房地产开发企业的会计对象   | 7 |
| 1.2.1 房地产开发企业的资金运动 | 7 |
| 1.2.2 房地产开发企业的会计对象 | 8 |



|                          |   |
|--------------------------|---|
| 1.2.3 房地产开发企业会计的任务 ..... | 9 |
|--------------------------|---|

## 第二章 货币资金

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 2.1 库存现金的核算 .....       | 14 |
| 2.1.1 现金管理制度 .....      | 14 |
| 2.1.2 库存现金的核算 .....     | 17 |
| 2.1.3 库存现金的清查 .....     | 19 |
| 2.2 银行存款的核算 .....       | 20 |
| 2.2.1 银行存款管理的有关规定 ..... | 20 |
| 2.2.2 银行存款的内部控制制度 ..... | 21 |
| 2.2.3 银行存款的核算 .....     | 22 |
| 2.2.4 银行存款的核对 .....     | 23 |
| 2.2.5 银行转账结算方式 .....    | 26 |
| 2.3 其他货币资金的核算 .....     | 31 |
| 2.3.1 其他货币资金的内容 .....   | 31 |
| 2.3.2 其他货币资金的核算 .....   | 33 |

## 第三章 金融资产

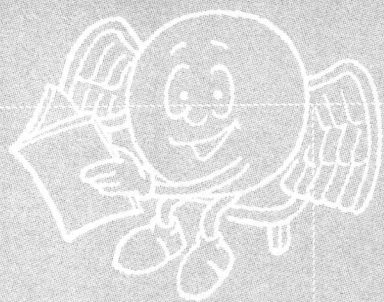
|                     |    |
|---------------------|----|
| 3.1 交易性金融资产 .....   | 36 |
| 3.1.1 会计账户的设置 ..... | 36 |



|                       |    |
|-----------------------|----|
| 3.1.2 交易性金融资产取得的核算    | 37 |
| 3.1.3 交易性金融资产的现金股利和利息 | 38 |
| 3.1.4 交易性金融资产的期末计量    | 40 |
| 3.1.5 交易性金融资产的处置      | 40 |
| 3.2 持有至到期投资           | 41 |
| 3.2.1 持有至到期投资的认定      | 41 |
| 3.2.2 持有至到期投资的会计处理    | 42 |
| 3.3 应收及预付款项           | 46 |
| 3.3.1 应收票据            | 46 |
| 3.3.2 应收款项            | 50 |
| 3.3.3 预付账款和其他应收款      | 56 |
| 3.4 可供出售的金融资产         | 59 |

## 第四章 存货

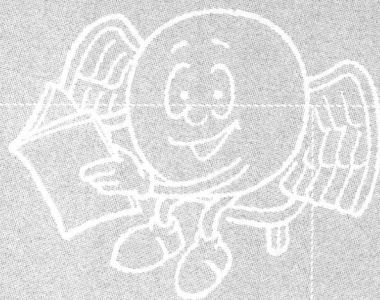
|                |    |
|----------------|----|
| 4.1 存货概述       | 64 |
| 4.1.1 房地产企业的存货 | 64 |
| 4.1.2 存货按用途分类  | 64 |
| 4.2 存货的确认和初始计量 | 66 |
| 4.2.1 存货的确认    | 66 |



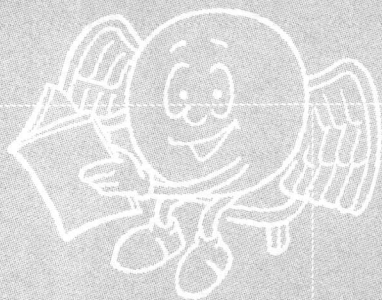
|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| 4.2.2 存货的初始计量 .....         | 67        |
| <b>4.3 存货收发核算的实际成本</b>      |           |
| 计价法 .....                   | 69        |
| 4.3.1 存货按实际成本核算的特点 .....    | 69        |
| 4.3.2 存货入库的核算 .....         | 69        |
| 4.3.3 存货发出的计量与核算 .....      | 74        |
| <b>4.4 存货收发核算的计划成本</b>      |           |
| 计价法 .....                   | 82        |
| 4.4.1 账户设置 .....            | 83        |
| 4.4.2 取得存货的核算 .....         | 83        |
| 4.4.3 发出存货的核算 .....         | 85        |
| <b>4.5 存货的期末计量与披露 .....</b> | <b>88</b> |
| 4.5.1 存货数量的盘存方法 .....       | 89        |
| 4.5.2 存货的盘盈盘亏处理 .....       | 89        |
| 4.5.3 期末存货价值的确定 .....       | 92        |
| 4.5.4 存货的披露 .....           | 96        |

## **第五章 投资性房地产**

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>5.1 投资性房地产概述 .....</b>      | <b>98</b> |
| 5.1.1 投资性房地产的特点和<br>适用范围 ..... | 98        |



|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 5.1.2 投资性房地产的后续计量<br>模式 .....         | 99  |
| <b>5.2 投资性房地产的确认和初始计量</b><br>.....    | 100 |
| 5.2.1 投资性房地产的确认 .....                 | 100 |
| 5.2.2 账户的设置 .....                     | 100 |
| 5.2.3 投资性房地产的初始计量<br>.....            | 101 |
| <b>5.3 投资性房地产的后续计量</b> ...            | 103 |
| 5.3.1 采用成本模式进行后续计量<br>的投资性房地产 .....   | 103 |
| 5.3.2 采用公允价值模式进行后续<br>计量的投资性房地产 ..... | 104 |
| 5.3.3 投资性房地产后续计量模式的<br>转换处理 .....     | 107 |
| 5.3.4 后续支出 .....                      | 108 |
| <b>5.4 投资性房地产的转换和处置</b><br>.....      | 109 |
| 5.4.1 投资性房地产的转换 .....                 | 109 |
| 5.4.2 投资性房地产的处置 .....                 | 112 |
| 5.4.3 投资性房地产的披露 .....                 | 113 |



## 第六章 长期股权投资

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 6.1 长期股权投资概述 .....         | 116 |
| 6.1.1 长期股权投资 .....         | 116 |
| 6.1.2 长期股权投资的核算方法<br>..... | 117 |
| 6.2 长期股权投资核算的成本法<br>.....  | 118 |
| 6.3 长期股权投资核算的权益法<br>.....  | 120 |

## 第七章 固定资产

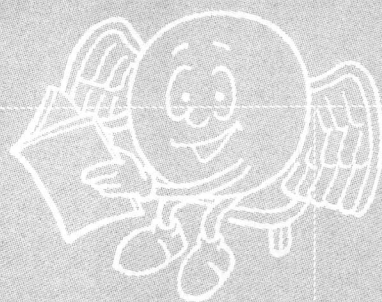
|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| 7.1 固定资产概述 .....                | 126 |
| 7.1.1 固定资产的概念和特征 ...            | 126 |
| 7.1.2 固定资产的分类 .....             | 127 |
| 7.1.3 固定资产的计价 .....             | 128 |
| 7.2 固定资产增加 .....                | 130 |
| 7.2.1 账户设置 .....                | 130 |
| 7.2.2 固定资产增加的来源及其<br>凭证手续 ..... | 131 |
| 7.2.3 固定资产价值的初始计量<br>.....      | 132 |
| 7.2.4 固定资产增加的核算 .....           | 133 |



|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>7.3 固定资产折旧 .....</b>    | <b>136</b> |
| 7.3.1 固定资产折旧的概念及计提范围 ..... | 136        |
| 7.3.2 固定资产折旧的影响因素 .....    | 137        |
| 7.3.3 固定资产折旧的计算方法 .....    | 138        |
| 7.3.4 固定资产折旧的账务处理 .....    | 142        |
| <b>7.4 固定资产后续支出 .....</b>  | <b>143</b> |
| 7.4.1 资本化的后续支出 .....       | 143        |
| 7.4.2 费用化的后续支出 .....       | 144        |
| <b>7.5 固定资产减少 .....</b>    | <b>145</b> |
| 7.5.1 固定资产出售的核算 .....      | 145        |
| 7.5.2 固定资产报废和毁损的核算 .....   | 146        |
| <b>7.6 固定资产期末计价 .....</b>  | <b>147</b> |

## **第八章 无形资产及其他资产**

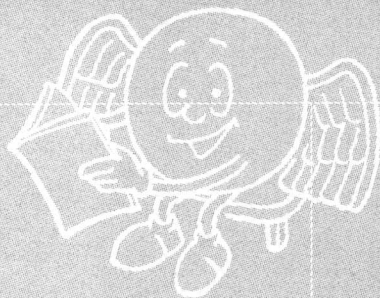
|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>8.1 无形资产的内容 .....</b> | <b>150</b> |
| 8.1.1 无形资产的概念及特征 ...     | 150        |
| 8.1.2 无形资产的内容 .....      | 150        |



|                       |     |
|-----------------------|-----|
| <b>8.2 无形资产的确认和计量</b> | 153 |
| 8.2.1 无形资产的确认         | 153 |
| 8.2.2 无形资产的计量         | 153 |
| <b>8.3 无形资产的核算</b>    | 154 |
| 8.3.1 会计账户设置          | 154 |
| 8.3.2 无形资产增加的核算       | 155 |
| 8.3.3 无形资产价值变动的核算     | 156 |
| <b>8.4 其他资产</b>       | 160 |

## 第九章 流动负债

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| <b>9.1 流动负债的内容</b>      | 164 |
| <b>9.2 应付金额可以直接确定的</b>  |     |
| <b>流动负债</b>             | 165 |
| 9.2.1 短期借款              | 166 |
| 9.2.2 应付票据              | 167 |
| 9.2.3 应付和预收款项           | 168 |
| 9.2.4 应付职工薪酬            | 171 |
| <b>9.3 应付金额取决于经营成果的</b> |     |
| <b>流动负债</b>             | 176 |
| 9.3.1 应交税费              | 176 |
| 9.3.2 应付股利              | 187 |



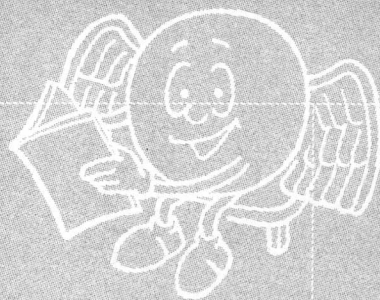
|                           |     |
|---------------------------|-----|
| <b>9.4 应付金额需予以估计的流动负债</b> |     |
| .....                     | 189 |

## **第十章 非流动负债**

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| <b>10.1 非流动负债的内容</b>        | 192 |
| <b>10.2 长期借款的核算</b>         | 193 |
| <b>10.3 借款费用的核算</b>         | 196 |
| 10.3.1 借款费用的内容              | 196 |
| 10.3.2 借款利息资本化金额的<br>确定     | 197 |
| <b>10.4 应付债券的核算</b>         | 202 |
| 10.4.1 债券的凭证票表及其发行<br>价格的确定 | 202 |
| 10.4.2 债券发行的核算              | 204 |
| <b>10.5 长期应付款的核算</b>        | 205 |

## **第十一章 所有者权益**

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| <b>11.1 所有者权益概述</b>          | 208 |
| <b>11.2 投入资本的核算</b>          | 210 |
| 11.2.1 企业组织形式和资本金<br>投入的有关规定 | 210 |
| 11.2.2 资本金投入的核算              | 211 |



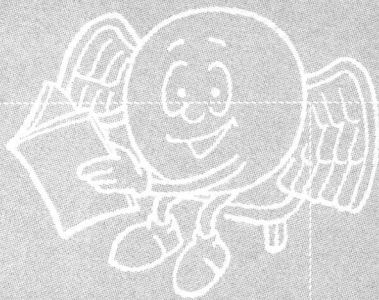
|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| <b>11.3 资本公积的核算</b> .....       | 213 |
| 11.3.1 资本溢价（或股本溢价）<br>的核算 ..... | 213 |
| 11.3.2 其他资本公积的核算 .....          | 215 |
| <b>11.4 留存收益的核算</b> .....       | 217 |
| 11.4.1 留存收益的内容 .....            | 217 |
| 11.4.2 留存收益的核算 .....            | 220 |

## **第十二章 收入**

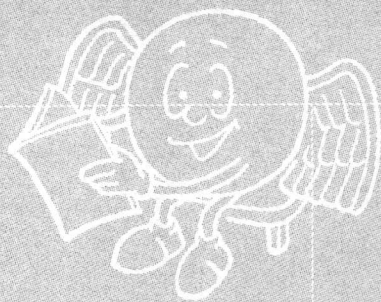
|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| <b>12.1 收入概述</b> .....            | 226 |
| 12.1.1 收入及其特征 .....               | 226 |
| 12.1.2 收入的分类 .....                | 228 |
| <b>12.2 销售商品收入的核算</b> .....       | 230 |
| 12.2.1 销售商品收入的确认 .....            | 230 |
| 12.2.2 销售商品收入的计量 .....            | 234 |
| 12.2.3 销售商品的核算 .....              | 236 |
| <b>12.3 劳务收入的核算</b> .....         | 247 |
| <b>12.4 让渡资产使用权收入的核算</b><br>..... | 250 |

## **第十三章 成本与费用**

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| <b>13.1 成本与费用概述</b> .....   | 254 |
| 13.1.1 成本、费用与支出的关系<br>..... | 254 |



|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| 13.1.2 费用的确认 .....                    | 257        |
| <b>13.2 开发产品成本的核算内容与<br/>方法 .....</b> | <b>258</b> |
| 13.2.1 开发产品成本的构成 .....                | 259        |
| 13.2.2 开发产品成本核算对象的<br>确定 .....        | 260        |
| 13.2.3 开发产品成本计算期 .....                | 261        |
| 13.2.4 开发产品成本的核算 .....                | 263        |
| <b>13.3 费用的归集分配与成本核算<br/>.....</b>    | <b>270</b> |
| 13.3.1 土地开发成本的归集与分配<br>.....          | 270        |
| 13.3.2 建筑安装工程费的归集与<br>分配 .....        | 272        |
| 13.3.3 配套设施费的归集与分配<br>.....           | 274        |
| 13.3.4 开发间接费用的归集与分配<br>.....          | 278        |
| 13.3.5 房屋、配套设施开发成本的<br>计算与结转 .....    | 280        |
| 13.3.6 代建工程开发成本的核算<br>.....           | 283        |
| <b>13.4 期间费用的核算 .....</b>             | <b>286</b> |



## 第十四章 利润的核算

|        |                |     |
|--------|----------------|-----|
| 14.1   | 利润的构成 .....    | 294 |
| 14.2   | 营业外收支的核算 ..... | 296 |
| 14.2.1 | 营业外收入的核算 ..... | 296 |
| 14.2.2 | 营业外支出的核算 ..... | 297 |
| 14.3   | 所得税费用的核算 ..... | 299 |
| 14.3.1 | 所得税费用的计算 ..... | 299 |
| 14.3.2 | 所得税费用的核算 ..... | 302 |
| 14.4   | 本年利润的核算 .....  | 302 |
| 14.5   | 利润分配的核算 .....  | 304 |
| 14.5.1 | 利润分配的程序 .....  | 304 |
| 14.5.2 | 利润分配的核算 .....  | 306 |
| 14.5.3 | 弥补亏损的核算 .....  | 307 |

## 第十五章 财务会计报告

|        |                 |     |
|--------|-----------------|-----|
| 15.1   | 财务会计报告概述 .....  | 310 |
| 15.1.1 | 财务会计报告的概念 ..... | 310 |
| 15.1.2 | 财务会计报告的构成 ..... | 310 |
| 15.1.3 | 财务会计报告的分类 ..... | 311 |
| 15.2   | 资产负债表 .....     | 312 |
| 15.2.1 | 资产负债表的内容 .....  | 312 |