

博
學



21世纪工程管理系列

房地产开发企业会计

Project Management

P r o j e c t M a n a g e m e n t

冯 浩 主编

Project Management

复旦大学出版社

F293.33/16

2007

博
學



21世纪工程管理系列

房地产开发企业会计

Project Management

P r o j e c t M a n a g e m e n t

□ 主 编 冯 浩
副主编 廖又泉
吴 灿

复旦大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计/冯浩主编. —上海:复旦大学出版社,2007.7
(复旦博学·21世纪工程管理系列)
ISBN 978-7-309-05566-5

I. 房… II. 冯… III. 房地产业-会计 IV. F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第085718号

房地产开发企业会计

冯浩 主编

出版发行 复旦大学出版社 上海市国权路579号 邮编 200433
86-21-65642857(门市零售)
86-21-65100562(团体订购) 86-21-65109143(外埠邮购)
fupnet@fudanpress.com http://www.fudanpress.com

责任编辑 罗翔

总编辑 高若海

出品人 贺圣遂

印刷 上海华业装潢印刷厂有限公司

开本 787×960 1/16

印张 24

字数 447千

版次 2008年1月第一版第二次印刷

印数 4101—7200

书号 ISBN 978-7-309-05566-5/F·1260

定价 35.00元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

总 序

摆在我们面前的这套丛书是一套 21 世纪工程管理类专业的系列教材。这是我国高校工程管理教育中的一件大喜事。

众所周知,20 世纪 90 年代末以来,我国房地产业得到了迅猛发展。这无论对改善我国城镇广大居民住房条件、拓展城市空间、改变城镇面貌,还是对启动内需、促进经济增长,都起了巨大的积极作用。当然,在房地产业迅猛发展过程中,也产生了一系列包括房地产供应结构失衡、房价上升过快、市场秩序不规范等问题,但这些问题都是前进中的问题。房地产业作为我国国民经济的支柱产业,地位并不会因产生了这些问题而有所动摇。从 2005 年的“国八条”到 2006 年的“国六条”,政府对房地产业发展的一系列宏观政策调控,绝不是要打压或抑制这一行业的发展,相反,完全是为了引导和扶植房地产业更好地、健康地发展。正如医生给一个生了点病的孩子打针吃药一样,是为了使孩子能更好、更健康地成长。

今天,我国经济在科学发展观指引下正阔步前进,人民生活水平在不断提高,农村城镇化进程在加速,在这样的大背景下,我国房地产业的发展正方兴未艾,前程似锦。为了使我国房地产业在今后能更科学、更健康地持续发展,人才培养可说是重中之重。正因为这样,我国目前已有 190 所高校设置了与国际接轨的工程管理专业,这还不包括只在一所大学设置的本科专业。如果含交叉学科(专业基础课,如土地资源管理专业、公共管理专业等),目前全国约有 360 所高校开设有工程管理课程。工程管理专业既不是一般的房地产经济专业,也不是纯土木建筑工程专业,而是一个涵盖这些专业并着重于管理的交叉学科专业。这个专业主要是培养具备管理学、经济学和土木工程技术的基本知识,掌握现代管理科学理论、方法和手段,能在国内外工程建设领域从事项目决策

和全过程管理的复合型高级管理人才。这样的人才,必须获得和掌握以下几方面的知识和能力:(1) 工程管理的基本理论和方法。(2) 投资经济的基本理论和知识。(3) 土木工程的技术知识。(4) 工程项目建设的方针、政策和法规。(5) 国内外工程管理发展动态的信息和知识。(6) 运用计算机辅助解决管理问题的能力。

为了适应培养这样人才的需要,复旦大学出版社组织了国内一些著名大学的一批专家教授编写出版这套工程管理系列教材,包括《房地产市场营销》、《工程项目投资与融资》、《工程经济学》、《投资经济学》、《房地产开发与经营》、《工程合同管理》、《国际工程承包管理》、《工程造价与管理》、《建设工程成本计划与控制》、《房地产法》、《房地产开发企业财务管理》、《房地产开发企业会计》、《房地产金融》、《房地产估价》、《物业管理》、《房地产管理学》等。由于这套教材是由从华北到华中再到上海的几所知名大学里的有经验知名教授编写的,因此,有理由预期,这套教材的问世,将对提升我国工程管理专业类教学水平起到极大推动作用。

尹伯成

2006年7月于复旦大学

前 言

本书是复旦大学“博学·21世纪工程管理系列”的一部分,目的是为工程管理专业提供一部专业主干课程教材,使学生了解房地产开发企业会计核算和会计管理的基本理论与方法,培养学生在房地产开发与经营领域的基本会计素养,为将来从事相关行业打下坚实的理论基础。

本书根据2006年2月15日我国颁布的39项企业会计准则、企业会计准则——应用指南和48项注册会计师审计准则,按照实用性、通用性、国际化、前瞻性的原则,从理论与实践的结合上,总结和反映我国房地产开发企业会计工作的经验与普通高等学校房地产开发企业会计教育教学改革的实践经验,针对我国房地产开发企业会计的特点,全面、系统、深入浅出地阐述了房地产开发企业会计的基本理论、基本方法以及操作程序,以实际经济业务事项为例说明其主要会计业务的处理、审核程序和报表列示方法,特别对房地产开发企业收入、成本费用、投资性房地产的会计管理与核算的方法等内容进行了重点阐述。全书立足法规、制度,面向实际,具有可操作性;内容深浅适宜,通俗易懂,具有可读性;体系完善,结构合理,既吸收了别人的一些成果,又倾注了编者多年来长期教学科研的成果,具有新颖性。本书既可作为普通高等院校工程管理专业的房地产开发企业会计教材、其他相关专业教学参考书、房地产开发企业的培训教材,也可以作为房地产从业人员业务学习用书,具有较强的理论性、实践性和可操作性。本书在有关的章节后面安排了精选的复习思考及练习题,以突出本书的实用性和可操作性。本书在内容上既有效地避免了与有关课程内容的重复和脱节问题,又注意保持了本教材体系的合理性和完整性,并有机地将学历教育和社会实践技能融为一体。

本书由湖北大学冯浩教授担任主编,负责拟定全书提纲并对全书进行了修改和总纂,廖又泉和吴灿担任副主编。全书编写人员如下:冯浩(第一、第三、第六章),吴灿(第二、第四、第五章),张娇(第八、第九、第十章),王红玲(第七、第十一章),储杰(第十二章),廖又泉(第十三章)。

由于作者水平有限,书中不足之处恳请读者批评指正。

作 者

2007年4月5日

目 录

contents

前言	1
----------	---

第一章 总论	1
学习目标	1
第一节 房地产开发企业概述	1
一、房地产开发企业经营活动的主要业务	1
二、房地产开发企业的经营特点	2
三、房地产开发项目投资费用估算	3
四、房地产开发项目投资估算的作用	5
第二节 房地产开发企业会计的对象	5
一、房地产开发企业会计的一般对象	5
二、房地产开发企业会计的具体对象	7
第三节 房地产开发企业会计的任务	9
第四节 房地产开发企业会计工作的组织	11
一、建立和健全会计机构	11
二、制定合理的会计制度	13
三、加强会计队伍的建设	14
本章小结	15
关键词	16
复习思考题	16

第二章 货币资金的核算	17
-------------------	----

学习目标	17
第一节 现金的核算	17
一、货币资金的特点	17
二、货币资金的管理规定	17
三、现金的核算	20
第二节 银行存款的核算	23
一、银行存款账户的设置	23
二、银行存款业务的会计处理	25
三、银行存款的核对	26
第三节 外币收支业务的核算	27
一、外币业务概述和账户设置	27
二、外币收支业务的会计核算	28
第四节 其他货币资金的核算	30
一、其他货币资金账户的设置	30
二、其他货币资金业务的会计处理	31
本章小结	33
关键词	33
复习思考题	33

 ■

第三章 应收及预付款项的核算	35
学习目标	35
第一节 应收票据	35
一、应收票据的分类、计价	35
二、应收票据的会计处理	36
第二节 应收账款	38
一、应收账款的确认	38
二、应收账款的计价	39
三、应收账款的会计处理	40
第三节 预付账款与其他应收款	41
一、预付账款	41
二、其他应收款	42
第四节 坏账损失的核算	42
一、坏账的确认	42

二、坏账的会计处理	42
本章小结	45
关键词	46
复习思考题	46

第四章 存货的核算	48
学习目标	48
第一节 存货的内容和计价	48
一、房地产开发企业存货的组成	48
二、存货的确认和计价	49
第二节 库存材料的核算	51
一、材料按实际成本计价的核算	51
二、材料按计划成本计价的核算	57
第三节 库存设备的核算	63
一、设备取得和发出的业务	63
二、设备采购、收发的核算	64
第四节 委托加工物资的核算	67
一、委托加工物资的计价	67
二、委托加工物资的核算	67
第五节 包装物及低值易耗品的核算	69
一、包装物和低值易耗品的内容	69
二、包装物及低值易耗品的核算	70
第六节 周转材料的核算	72
一、周转材料的内容	72
二、周转材料的核算	73
三、周转材料摊销方法的举例	74
第七节 存货清查和存货跌价准备的核算	76
一、存货的盘存与清查	76
二、存货跌价准备提取的核算	79
本章小结	82
关键词	82
复习思考题	82

第五章 固定资产和无形资产的核算	85
学习目标	85
第一节 固定资产概述	85
一、固定资产的概念及特征	85
二、固定资产的分类	86
三、固定资产的确认与初始计价	87
第二节 固定资产取得的核算	89
一、固定资产取得的会计处理	89
二、固定资产的明细分类核算	93
第三节 固定资产折旧的核算	94
一、固定资产折旧的概述	94
二、固定资产折旧的方法	96
三、固定资产折旧的会计处理	101
第四节 固定资产后续支出和租赁的核算	102
一、固定资产后续支出的会计处理	102
二、固定资产租赁的会计处理	104
第五节 固定资产减值和固定资产清理的核算	109
一、固定资产减值的会计处理	109
二、固定资产清理的会计处理	111
三、固定资产盘点盈亏的会计处理	113
第六节 无形资产的核算	115
一、无形资产的概念和特征	115
二、房地产开发企业无形资产的主要内容	116
三、无形资产的确认和计价	117
四、无形资产的会计处理	119
第七节 长期待摊费用的核算	123
一、长期待摊费用的会计处理	123
本章小结	124
关键词	125
复习思考题	125

第六章 投资性房地产的核算	129
----------------------------	-----

学习目标	129
第一节 投资性房地产的确认和初始计量	129
一、投资性房地产的概念	129
二、投资性房地产的确认和初始计量	131
第二节 投资性房地产的后续计量	132
一、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	132
二、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	132
三、投资性房地产后续计量模式的变更	134
第三节 投资性房地产的转换和处置	135
一、房地产的转换	135
二、投资性房地产的处置	140
本章小结	141
关键词	141
复习思考题	142

第七章 开发产品成本的核算	144
学习目标	144
第一节 开发产品成本概述	144
一、开发产品成本的分类	144
二、开发产品成本的构成	145
三、开发产品的成本核算对象	146
第二节 开发间接费用的核算	146
一、开发间接费用的构成内容	146
二、开发间接费用的归集和分配	147
三、开发间接费用的分配	148
第三节 土地开发成本的核算	151
一、土地开发成本核算对象的确定和成本项目的设置	151
二、土地开发成本的划分和归集的原则	152
第四节 配套设施开发成本的核算	155
一、配套设施的种类及其支出归集的原则	155
二、配套设施开发成本核算对象和成本项目的设置	156
三、配套设施开发成本的核算	157
四、已完配套设施开发成本的结转	160

第五节 房屋开发成本的核算	161
一、开发房屋的种类及其核算对象和成本项目	161
二、房屋开发成本的核算	162
三、房屋开发成本核算举例	165
四、已完房屋开发成本的结转	167
第六节 代建工程开发成本的核算	167
一、代建工程的种类及其成本核算的对象和项目	167
二、代建工程开发成本的核算	167
本章小结	168
关键词	168
复习思考题	169

第八章 对外投资的核算	172
学习目标	172
第一节 交易性金融资产投资的核算	172
一、投资概述	172
二、交易性金融资产投资的核算	172
三、可供出售金融资产投资的核算	174
四、持有至到期投资的核算	175
第二节 长期股权投资的核算	183
一、长期股权投资的初始计量	183
二、长期股权投资的后续计量	186
三、成本法与权益法的转换	191
第三节 投资减值的核算	192
一、交易性金融资产之外的金融资产减值	192
二、长期股权投资减值	195
本章小结	195
关键词	196
复习思考题	196

第九章 流动负债的核算	198
学习目标	198

第一节 短期借款的核算	198
一、流动负债的定义	198
二、短期借款的核算	199
第二节 应付账款及预收账款的核算	200
一、应付账款	200
二、预收账款	201
第三节 应缴税金的核算	202
一、应缴营业税	202
二、应缴土地增值税	203
三、应缴城市维护建设税	204
四、应缴房产税、土地使用税、车船使用税、印花税	204
第四节 其他流动负债的核算	205
一、应付票据	205
二、应付职工薪酬	206
三、应付股利	209
四、其他应付款	209
本章小结	210
关键词	210
复习思考题	210

第十章 长期负债的核算	212
学习目标	212
第一节 长期借款的核算	212
一、长期借款的程序	212
二、长期借款利息的计算	213
三、长期借款的会计处理	215
第二节 长期应付债券的核算	216
一、企业债券及其发行的程序	216
二、企业发行债券的核算	218
三、可转换公司债券的核算	223
第三节 长期应付款的核算	225
一、长期应付款的内容	225
二、长期应付款的会计处理	225

本章小结	227
关键词	227
复习思考题	227

第十一章 收入和利润的核算	229
学习目标	229
第一节 营业收入概述	229
一、营业收入的分类	229
二、营业收入的确认	230
第二节 主营业务收入的核算	231
一、设置账户	231
二、开发产品销售、转让收入的核算	232
三、分期收款销售收入的核算	235
第三节 其他业务收入的核算	237
第四节 销售费用、管理费用和财务费用的核算	239
一、销售费用的核算	239
二、管理费用的核算	240
三、财务费用的核算	242
第五节 投资净收益和营业外收支的核算	243
一、投资净收益的核算	243
二、营业外收入的核算	244
三、营业外支出的核算	244
第六节 本年利润的核算	245
第七节 所得税的核算	247
一、所得税会计核算的一般程序	247
二、暂时性差异	248
三、计税基础	249
四、递延所得税资产及递延所得税负债	253
五、所得税费用	254
第八节 利润分配的核算	256
一、利润分配的顺序	256
二、利润分配的核算	257
第九节 以前年度损益调整的核算	258

本章小结	260
关键词	260
复习思考题	260

第十二章 所有者权益的核算	263
学习目标	263
第一节 投入资本金的核算	263
一、股份有限公司投入资金的核算	264
二、有限责任公司对投资人投入资金的核算	267
三、独资企业对投入资本金的核算	268
第二节 资本公积金的核算	269
一、资本溢价的核算	269
二、股本溢价的核算	270
三、其他资本公积	271
第三节 盈余公积金和未分配利润的核算	271
一、盈余公积金的核算	272
二、未分配利润的核算	274
第四节 资本金增减变动的核算	275
一、股份有限公司资本金增减变动的核算	275
二、有限责任公司资本金增减变动的核算	279
三、企业拨付所属资金的核算	280
本章小结	280
关键词	281
复习思考题	281

第十三章 财务会计报告	283
学习目标	283
第一节 财务会计报告的作用和种类	283
一、财务会计报告的作用	283
二、财务会计报告的种类	284
三、财务会计报告的编制要求	286

第二节 资产负债表及其附表	287
一、资产负债表的性质和作用	287
二、资产负债表的内容、结构和各项目的填列方法	287
第三节 利润表及其附表	300
一、利润表的含义及其作用	300
二、利润表的结构及各项目的填列方法	300
三、利润分配表	305
第四节 现金流量表	308
一、现金流量表的相关概念：现金流量表、现金、现金等价物、 现金流量	308
二、房地产开发企业现金流量的分类	308
三、现金流量表的作用	309
四、现金流量表各项目的填列方法	310
五、现金流量表的编制方法	320
六、现金流量表编制方法举例	322
第五节 所有者权益(股东权益)增减变动表	326
一、所有者权益(股东权益)变动表的内容和结构	326
二、所有者权益(股东权益)变动表的填列方法	329
第六节 合并会计报表	330
一、合并会计报表及其合并范围	330
二、合并会计报表的作用	331
三、合并会计报表的编制方法	331
第七节 成本报表	333
一、在建开发产品成本表	334
二、已完开发产品成本表	336
第八节 会计报表附注	338
一、企业所采用的主要会计处理方法的说明	338
二、报表中有关重要项目明细资料的列示	339
三、非经常性项目损益的说明	339
四、或有事项及其收益、损失的披露	340
五、关联方关系及其交易的披露	340
六、合并会计报表的说明	341
七、资产负债表日后事项的说明	342