

房地产开发企业会计

徐文丽 主编

*Fangdichan Kaifa
Qiyekuaiji*

立信会计出版社
LIXIN KUAJI CHUBANSHE

房地产开发企业会计

徐文丽 主编

立信会计出版社
LIXIN KUAJJI CHUBANSHE

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计/徐文丽主编. —上海:立信
会计出版社,2005.7

ISBN 7-5429-1460-X

I. 房… II. 徐… III. 房地产业-会计 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 068858 号

出版发行	立信会计出版社
经 销	各地新华书店
电 话	(021)64388409 (021)64391885(传真) (021)64695050
网上书店	<i>www.Lixinbook.com</i> (021)64388132
地 址	上海市中山西路 2230 号
邮 编	200235
网 址	<i>www.lixinaiph.com</i>
E-mail	<i>lxaph@sh163.net</i>
E-mail	<i>lxzbs@sh163.net</i> (总编室)

印 刷	立信会计常熟市印刷联营厂
开 本	850×1168 毫米 1/32
印 张	14.125
插 页	2
字 数	348 千字
印 次	2006 年 5 月第 3 次
印 数	7 001—11 000
书 号	ISBN 7-5429-1460-X/F·1316
定 价	25.00 元

如有印订差错 请与本社联系

前 言

本书以财政部颁发的具体会计准则、企业会计制度为依据,结合我国房地产开发企业的经营与核算特点,系统阐述了房地产开发企业会计的基本理论、基本方法和基本实务操作技能,对房地产开发企业的货币资金和应收款项、存货、投资、固定资产和无形资产、负债、所有者权益、开发产品成本,以及收入、费用和利润的核算作了详尽的介绍。同时,将最新的会计、税收政策融入到本书的内容之中。

本书充分体现了我国会计改革的实践和会计教学的经验,内容丰富,理论联系实际,具有很强的可操作性。为了强化各章学习要点,每章内容后都配有多种题型的复习思考题。本书可以作为高等院校会计专业教材,也可以作为房地产开发企业会计工作者培训教材和自学参考用书。

另外,为便于房地产开发企业会计的教学,我们还同时编写了与本书配套的《房地产开发企业会计习题集》,该习题集也将在近期出版。

本书由徐文丽教授主编,负责全书的总纂和统稿。参加本书编写的有:徐文丽、包海大、余薇、张君芝、杨鲲。

编 者

2005年7月

立信版部分书目

高级财务会计(第三版)	徐文丽	24.40 元
会计学基础教程	董惠良	20.20 元
会计学基础教程实训练习(16开)	董惠良	33.00 元
会计学导论(第二版)	葛家澍	28.00 元
财务会计四大难题	常 勋	28.00 元
财务会计专论	陈文军	19.50 元
财务会计概念研究	裘宗舜	18.00 元
比较财务会计学	孙芳城	28.50 元
现代管理会计学	李天民	21.00 元
现代管理会计学习题与解答	李天民	10.20 元
管理会计研究(精)	李天民	20.00 元
政府会计	盖 地	18.20 元
社会团体会计	张承祖	15.00 元
无形资产会计	于长春	18.00 元
国际会计	郝振平	27.20 元
新企业会计制度实务	张国良	35.00 元
人力资源会计制度设计	张文贤	19.80 元
会计专题(第二版)	李江萍	18.50 元
企业会计制度设计	董惠良	21.40 元
会计制度设计案例	张文贤	26.80 元
企业会计业务分析	袁荣昌	15.60 元

新编簿记模拟实习(16开)	姚津	16.20元
会计模拟实习(第三版)(16开)	励景源	36.30元
商品流通企业会计实务模拟教程(16开)	唐锦高	29.20元
新编会计模拟实习(工业企业分册)修订本(16开)	张维宾等	38.80元
新编会计模拟实习(股份制企业分册)修订本(16开)	张维宾等	25.00元
新编会计模拟实习(商品流通企业分册)修订本(16开)	沈亚香等	26.70元
旅游饭店会计模拟实习(16开)	赵锦爱	28.60元
新编会计模拟实习(外商投资企业分册——手工与计算机处理)	韩长晖	34.40元
会计实习(附软盘)	黄昌勇	26.00元
会计实验(16开)	张延斌	57.00元
立信英汉财会小词典(精装)(64开)	陈今池	18.00元
立信英汉财会简明词典(64开)	孙庆元	8.50元
立信英汉国际经济、贸易、金融词典(精)	胡式如	88.00元
英汉—汉英会计审计词典(精)	程超凡	83.00元
会计名词用语词典汉日英(精)	孙铁斋	59.00元
会计辞典(精装)(第二版)	俞文青	65.00元
生产力经济学辞典(新编)(精装)	张志诚	55.00元
世界法学名人词典(精装)	唐荣智	81.00元
房地产开发企业会计	徐文丽	25.00元
房地产开发企业会计习题与解答	徐文丽	13.00元

目 录

第一章 总论	1
第一节 房地产开发企业概述	1
第二节 房地产开发企业的会计核算对象	4
第三节 房地产开发企业的会计核算原则	10
复习思考题	15
第二章 货币资金和应收款项的核算	21
第一节 现金的管理和核算	21
第二节 银行存款的管理和核算	25
第三节 其他货币资金的核算	30
第四节 外币业务的核算	33
第五节 应收票据的核算	38
第六节 应收账款的核算	42
第七节 预付账款和其他应收款的核算	46
第八节 应收债权融资的核算	50
复习思考题	53
第三章 存货的核算	63
第一节 存货概述	63
第二节 材料的核算	73
第三节 设备的核算	85
第四节 委托加工物资的核算	87

第五节 低值易耗品的核算	89
第六节 存货清查的核算	94
复习思考题	96
第四章 投资的核算	105
第一节 短期投资的核算	105
第二节 长期股权投资的核算	111
第三节 长期债权投资的核算	120
复习思考题	124
第五章 固定资产和无形资产的核算	132
第一节 固定资产概述	132
第二节 固定资产增加的核算	136
第三节 固定资产折旧的核算	140
第四节 固定资产后续支出的核算	144
第五节 固定资产减少的核算	146
第六节 固定资产清查和期末计价的核算	150
第七节 无形资产和其他资产的核算	154
复习思考题	163
第六章 负债的核算	173
第一节 负债概述	173
第二节 流动负债的核算	174
第三节 长期负债的核算	198
复习思考题	206
第七章 所有者权益的核算	216
第一节 所有者权益概述	216

第二节 投入资本的核算·····	218
第三节 资本公积的核算·····	223
第四节 留存收益的核算·····	228
第五节 实收资本增减变动的核算·····	235
复习思考题·····	239
第八章 开发产品成本的核算·····	248
第一节 开发产品成本概述·····	248
第二节 开发间接费用的核算·····	252
第三节 土地开发成本的核算·····	258
第四节 房屋开发成本的核算·····	262
第五节 配套设施开发成本的核算·····	272
第六节 代建工程开发成本的核算·····	280
复习思考题·····	283
第九章 收入、费用和利润的核算·····	296
第一节 收入的核算·····	296
第二节 期间费用的核算·····	317
第三节 所得税的核算·····	321
第四节 利润的核算·····	335
第五节 利润分配的核算·····	340
复习思考题·····	345
第十章 会计报表·····	357
第一节 会计报表概述·····	357
第二节 资产负债表·····	360
第三节 利润表·····	368
第四节 现金流量表·····	372

第五节	会计报表附表	382
第六节	会计报表分析	391
第七节	合并会计报表	402
	复习思考题	427

第一章 总 论

本章学习要点

了解房地产开发企业的性质及经营范围,掌握房地产开发企业应遵循的会计核算原则,重点掌握房地产开发企业会计核算的对象及其资金运动过程。

第一节 房地产开发企业概述

一、房地产开发企业的性质

房地产开发企业是随着我国城市住宅建设事业的发展,城市住宅商品化的推行,以及城市土地使用制度改革的深化而逐渐形成的一个新兴行业。近年来,我国的房地产业进入了一个前所未有的发展高潮,房地产业已成为我国国民经济发展的一个重要的支柱产业。

房地产开发企业的经营活动是根据城市建设的总体规划和经济、社会发展计划的要求,以土地开发和房屋建设为对象,选择一定区域内的建设用地,按照使用性质,有计划、有步骤地进行的房地产开发和建设。从国民经济体系划分,房地产开发企业属于第三产业。但是,随着经营业务范围的扩大,目前许多房地产开发企业不仅具备了自行开发产品的能力,还具

备了从事房地产开发以外的施工生产能力,因而它又具有第二产业建筑业的某些职能。

二、房地产开发企业的经营范围

房地产开发企业的开发经营对象是房地产。房地产是房产和地产的统称。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。

房地产开发企业的主要业务范围,是从事房地产开发和房地产经营业务。具体来说,有以下四个方面:

1. 土地开发和建设

土地是城市建设及房地产开发的前提和首要条件。土地开发和建设是指对征用或受让的土地按城市总体规划进行地面平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路、基础设施的建设,将“生地”变为“熟地”,以便扩大对土地的有效使用范围,提高土地的利用程度,满足不断发展的社会生产和人民生活的需要。

2. 房屋开发和经营

房屋开发是指在已经开发建设完工的土地上继续进行房屋建设,其业务范围包括:可行性研究、规划设计、工程施工、竣工验收、交付使用等工作内容。房地产开发企业对已开发完成的房屋,按其用途可分为商品房、出租房、周转房和代建房等。商品房是指为销售而开发建设的房屋;出租房是指用于出租经营的各种房屋;周转房是指为安置动迁居民周转使用的房屋;代建房是指受地方政府和其他单位委托而开发的房屋。

3. 配套设施开发和建设

配套设施开发和建设是指根据城市建设总体规划开发建设的大配套设施项目,包括:开发小区内营业性公共配套设施,如商店、

银行、邮局等；开发小区内非营业性配套设施，如中小学、文化站、医院等；开发小区外为居民服务的给排水、供电、供气的增容增压、交通道路等；开发小区内开发建设的公共配套设施，如居委会、自行车棚、幼儿园等。

4. 代建工程开发和建设

代建工程是指房地产开发企业接受当地政府和有关单位委托，代为开发的各种工程项目，包括土地开发工程、房屋建设工程、道路敷设工程，供热、供气、供水管道以及其他市政公用的设施等。

有的房地产开发企业除了开发经营以上各项业务外，还从事工业、商业、饮食业、旅游服务业以及商品房售后服务等多种经营业务。

三、房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业是从事房地产开发和经营的企业，与其他行业相比，其经营特点主要有以下几个方面：

1. 开发产品单件性

由于房地产开发企业开发建设的土地、房屋都有其特定的目的及专门的用途，例如，不同的土地因其所在地的水文地质条件、工程地质条件不同以及土地用途的不同，其开发过程会有很大差别；又如，由于房屋的用途不同，购房者对房屋性能、结构和内部装饰等有千差万别的需求，以及城市规划对房屋层高、外型、结构等的多样性要求，使得房屋不可能像工业产品那样，按照统一设计图纸大批量地复制，企业只能按照各个建设项目的不同设计要求进行施工生产。因此，开发产品的差异性，决定了企业生产的单件性。

2. 开发建设长期性

房地产开发企业开发建设的產品，其生产周期一般从可行性研究开始，需要经过征地补偿、拆迁安置、七通一平、建筑安装、配

套设施、绿化环卫等多个建设阶段才能完成,开发建设周期比较长,跨年度施工,甚至几年、几十年才能完成。开发建设的长期性决定了企业需要投入大量的资金。因此,在资金的筹措、工程的结算、建设成本的计算以及生产经营等方面,有着不同于其他行业的特点。

3. 建设项目固定性

房地产属于不动产,其位置是固定的,不可移动。这一特点,要求企业在开发建设前必须进行可行性研究,在预测人们对土地和房屋的需求比例时要慎之又慎,以最大限度地提高土地利用效率并维护生态平衡,尽可能做到开发建设与消费需求之间的协调,以避免不必要的经济损失。

4. 开发经营风险性

由于房地产开发建设周期长、耗资巨大,房地产开发企业一般多为高额负债经营。随着土地价格,尤其是城市土地价格的逐年增高,开发产品的单位价值不断上升,如果企业决策失误,盲目投资,就会造成产品销路不畅,商品房大量积压,使企业的资金周转失控,陷入经营和财务的高风险困境之中。

5. 房地产产品保值、增值性

土地是一种稀缺资源,具有不可再生性。但随着人口的增加和人们物质生活水平的不断提高,人们对房地产产品的需求会日益增长。正是由于土地供给的有限性和土地需求的不断扩展,从长远看,房地产产品的价格有不断上涨的趋势。因此,与其他产品相比,房地产产品更具保值、增值的功能。

第二节 房地产开发企业的 会计核算对象

房地产开发企业会计核算的对象,是指房地产开发企业会计

所要反映和监督的内容。具体来说,就是运用价值形式对企业开发经营过程中的资金及其资金运动进行核算。

一、房地产开发企业的资产构成

房地产开发企业要从事房地产开发和经营,必须要有一定数量的财产物资,这些财产物资称作为资产。

资产是指由于过去的交易或事项所形成的、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,包括各种财产、债权和其他权利。房地产开发企业的资产,按其在开发经营过程中所发挥的作用,分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及长期待摊费用等。

流动资产是指可以在1年或者超过1年的一个营业周期内变现或者耗用的资产,包括货币资金,如库存现金、银行存款、外埠存款等其他货币资金;短期投资,如企业持有时间不准备超过1年,能随时变现的各种股票、债券、基金;存货,如企业的各种材料、设备、开发产品、出租房、周转房等;结算资金,如各项应收、预付款项等。

长期投资是指不准备在1年或超过1年的一个营业周期内变现的对外投资,包括长期股权投资、长期债权投资和其他长期投资。

固定资产是指单位价值比较高,使用年限在1年以上,并在使用过程中保持原有物质形态的资产,包括开发经营用房屋及建筑物、设备、机械、运输车辆、工具、器具等。

无形资产是指不具有实物形态,能给企业提供长期经济利益的各种特殊权利,包括专利权、非专利技术、商标权、土地使用权、商誉等。

长期待摊费用是指企业发生的不能计入当期成本、费用,需要在以后各个会计期间分摊的各项费用,包括开办费、摊销期限在1年以上的其他长期待摊费用。

房地产开发企业的资产构成,如图1-1所示。

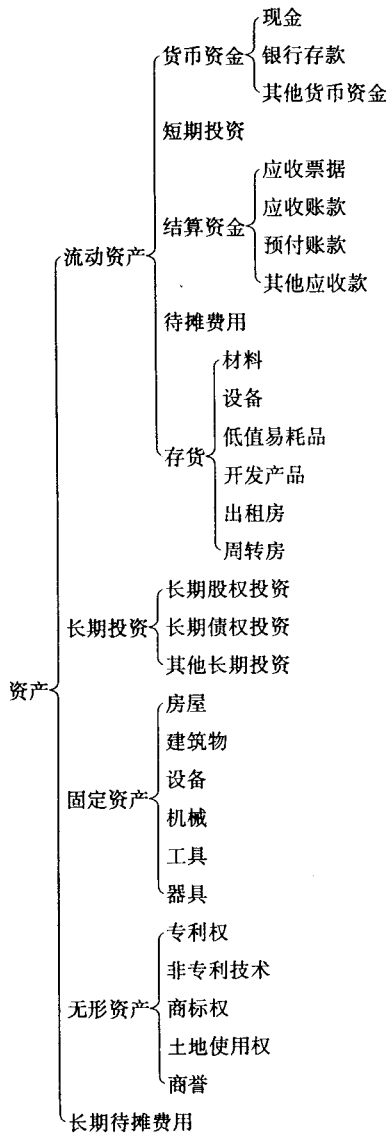


图 1-1 资产构成

二、房地产开发企业的权益构成

房地产开发企业的资产所需资金是投资者和债权人提供的,因此他们对企业的资产有要求权,会计上称这种要求权为权益。权益可以分为两类,其中:属于债权人的权益,称为负债;属于投资者的权益,称为所有者权益。

负债是指由于过去的交易或事项所引起的企业现时义务,这种义务需要企业在将来转移资产或提供劳务加以清偿,从而引起未来经济利益流出企业。负债按其偿还期限的长短,分为流动负债和长期负债两大类。

流动负债是指将在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、应付股利、其他应付款、预提费用等。

长期负债是指偿还期在1年或者超过1年的一个营业周期以上的债务,包括长期借款、应付债券等。

所有者权益是指企业投资者对企业净资产的要求权,它是企业全部资产减去全部负债后的余额,包括企业投资者对企业的投入资本以及企业的资本公积、盈余公积和未分配利润。投入资本是投资者实际缴付的出资额。资本公积包括资本溢价、外币资本折算差额、接受捐赠非现金资产准备、股权投资准备等。盈余公积是指企业按规定从净利润中提取的各种公积金,包括法定盈余公积、法定公益金和任意盈余公积。未分配利润是企业留待以后年度分配的利润或未指定特定用途的利润。盈余公积和未分配利润又统称为留存收益。

房地产开发企业的权益构成,如图1-2所示。

三、房地产开发企业的资金运动

房地产开发企业的开发经营活动包括供应、开发和销售三个环节。随着供应、开发、销售活动的进行,企业资产的资金形式在不断地改变形态。同时,企业的负债和所有者权益,在开发经营过