

博
學



21世纪高等院校会计专业方向课教材

ACCOUNTING

房地产企业会计

钱逢胜 应淑仪 盛碧荷 编著

3. 33
5

 復旦大學 出版社

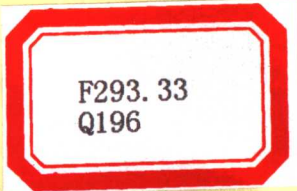


21世纪高等院校会计专业方向课教材

ACCOUNTING



-833



房地产企业会计

钱逢胜 应淑仪 盛碧荷 编著



F293.33
Q196

复旦大学出版社

May 22/07

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业会计/钱逢胜,应淑仪,盛碧荷编著. —上海:复旦大学出版社,2004.11
(复旦博学)
21世纪高等院校会计专业方向课教材
ISBN 7-309-04213-1

I. 房… II. ①钱…②应…③盛… III. 房地产业-会计-高等学校-教材 IV. F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2004)第101557号

房地产企业会计

钱逢胜 应淑仪 盛碧荷 编著

出版发行 复旦大学出版社

上海市国权路579号 邮编 200433

86-21-65118853(发行部) 86-21-65109143(邮购)

fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

责任编辑 王联合

装帧设计 马晓霞

总编辑 高若海

出品人 贺圣遂

印刷 上海复旦四维印刷有限公司
开本 787×960 1/16
印张 19.25 插页 2
字数 346千
版次 2004年11月第一版第一次印刷
印数 1—5 000

书号 ISBN 7-309-04213-1/F·927
定价 26.00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

内 容 提 要

房地产业已经成为中国的支柱产业，对国民经济和社会发展的推动作用越来越大。中国2万多家房地产企业的管理亦需要与时俱进地加强，会计规范和会计管理成为其中的一项重要内容。本书结合中国房地产业相关的制度、法规，遵循企业会计制度及具体会计准则简明地阐述了房地产企业会计核算的原则、规范。按会计六要素以具体的房地产企业为案例说明了资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润的具体核算方法，并对房地产企业的三大财务报告进行了编制举例。本书每章后附有练习题，书后统一附有练习题的参考答案，方便使用者自学及检验学习效果。本书适合会计专业、房地产专业的课堂教学及房地产企业财务会计从业人员的自学与培训。

前 言

房地产业在国民经济中占有十分重要的地位,房地产业的规范发展,会有力地促进国民经济的健康发展,这已是一个不争的事实。

作为规范房地产业发展的一个重要方面——会计,在经济生活中已经发挥了越来越重要的作用,它对规范房地产业的发展具有不可估量的积极影响。近年来,随着房地产业的逐渐升温,房地产业已成为国民经济中不可忽视的重要力量,新的业务层出不穷,有基于此,规范的、与时俱进的会计制度就成为一种需要。有鉴于此,我们编写了《房地产企业会计》一书,希望能够为我国房地产业的健康发展作出有益的贡献。

本书共十四章,对房地产企业会计的一般原则与各项会计要素的确认、计量与报告进行了详细的说明。

第一章绪论对房地产企业会计核算的前提、一般原则进行了说明。本章内容旨在让读者对会计核算的基本原则和房地产企业的会计规范有一定程度的了解。

第二章至第十章涉及的是资产负债表项目。

第二章为货币资金。这是任何企业都必须重视和关心的问题。本章除对货币资金的会计处理进行说明外,还重点介绍了货币资金的内部控制制度。

第三章为应收款项。应收款项包括应收账款、应收票据和预付账款等。本章除对这些业务进行说明外,还对其中的坏账计提方法进行了说明。

第四章存货对房地产企业的存货的计价等问题进行了说明。房地产企业的存货有着明显的特征。

第五章对房地产企业的投资进行了说明。

第六章和第七章对房地产企业的固定资产和无形资产的计价、折旧及摊销、处置及减值进行了说明。

第八章和第九章对房地产企业的负债进行了说明。

第十章为所有者权益。本章对房地产企业净权益的构成及用途进行了说明。

第十一章至第十三章涉及的是利润表项目。

第十一章对房地产企业的开发成本与费用进行了说明。这是房地产企业区别于其他企业的重要方面。

第十二章收入对房地产企业的收入确认其他一些问题进行了说明。

第十三章对房地产企业的利润构成、计算及利润分配进行了说明。

第十四章对房地产企业的财务会计报告进行了说明。

本书由上海财经大学的钱逢胜、上海立信会计学院的应淑仪和西安财经学院的盛碧荷共同编著。其中第一章和第二章由钱逢胜编写,第三章至第九章由应淑仪编写,第十章至第十四章由盛碧荷编写。

对书中的错漏之处,恳请读者给予指正。

十分感谢复旦大学出版社的王联合先生,他为本书出版所做出的努力,我们在此深表谢意。

编者

2004年10月

目 录

第一章 总论	1
第一节 房地产开发企业会计概述.....	1
第二节 房地产开发企业会计的核算前提.....	6
第三节 会计核算的一般原则.....	8
第四节 房地产开发企业会计工作的规范体系	12
思考题	13
第二章 货币资金	14
第一节 现金	14
第二节 银行存款	16
第三节 其他货币资金	20
思考题	22
练习题	22
第三章 应收项目	24
第一节 应收账款	24
第二节 应收票据	30
第三节 预付账款与其他应收款	33
思考题	34
练习题	34
第四章 存货	36
第一节 存货概述	36
第二节 存货的计价	38
第三节 库存材料、库存设备.....	46
第四节 委托加工物资与低值易耗品	52
第五节 开发产品	54
第六节 存货的清查	58
思考题	59

练习题	60
第五章 投资	62
第一节 投资概述	62
第二节 短期投资	63
第三节 长期股权投资	67
第四节 长期债权投资	74
第五节 长期投资减值	77
思考题	78
练习题	79
第六章 固定资产	81
第一节 固定资产概述	81
第二节 固定资产的取得	83
第三节 固定资产折旧	89
第四节 固定资产的后续支出	92
第五节 固定资产的处置	93
第六节 固定资产的清查与减值	95
思考题	97
练习题	98
第七章 无形资产及其他资产	99
第一节 无形资产	99
第二节 其他资产	103
思考题	104
练习题	105
第八章 流动负债	106
第一节 流动负债概述	106
第二节 短期借款	107
第三节 应付及预收款项	108
第四节 应交款项	110
思考题	115
练习题	116
第九章 长期负债	117
第一节 长期负债概述	117
第二节 借款费用	118

第三节 长期借款	123
第四节 应付债券	124
第五节 长期应付款	129
第六节 债务重组	131
思考题	134
练习题	134
第十章 所有者权益	136
第一节 实收资本	136
第二节 资本公积	140
第三节 留存收益	145
思考题	148
练习题	149
第十一章 开发成本与费用	151
第一节 开发成本与费用核算的基本要求	151
第二节 土地开发成本	157
第三节 房屋开发成本	162
第四节 配套设施开发成本	169
第五节 代建工程开发成本	175
第六节 期间费用	177
思考题	181
练习题	181
第十二章 收入	185
第一节 收入概述	185
第二节 主营业务收入	194
第三节 其他业务收入	198
思考题	201
练习题	201
第十三章 利润	203
第一节 利润的核算	203
第二节 所得税	208
第三节 利润分配	213
思考题	216
练习题	216

第十四章 财务会计报告	219
第一节 财务会计报告概述.....	219
第二节 资产负债表及其附表.....	222
第三节 利润表和利润分配表.....	237
第四节 现金流量表.....	241
第五节 会计报表附注及财务情况说明书.....	261
思考题.....	266
练习题.....	266
附：各章练习题参考答案	269

第一章 总 论

众所周知,房地产作为一种稀缺资源、一种基本的生产要素和人们赖以生存的生活必需品,越来越受到人们的重视和珍惜。房地产开发企业作为从事房地产开发建设、经营管理和维修服务的行业,随着我国住房制度和土地使用制度的不断改革,也逐渐地发展壮大起来,不仅成为国民经济的支柱产业,而且对国民经济和社会发展的推动作用也越来越大。进入 21 世纪,特别是我国加入 WTO 以来,我国的房地产业也面临着新的机遇和挑战,而要保证房地产业持续健康的发展和预期经济目标的实现,加强对房地产开发企业进行管理就显得尤为重要。会计作为一种管理活动,更是房地产开发企业管理中不可缺少的组成部分。

第一节 房地产开发企业会计概述

一、房地产与房地产开发企业

(一) 房地产

房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的附着物。其中附着物是指附着在土地、建筑物上不可分割物,如树木、花草、水暖设备等。房地产由于其位置固定、不可移动,因而往往又被称为不动产。

房地产作为基本的生产要素和稀缺资源是人类赖以生存的基础。一般而言,房地产存在的形式有:单纯的土地、单纯的建筑物以及土地和建筑物结合的“房地”。即房地产是房产与地产的总称,因为从物质形态来看,房产与地产总是联结在一起;从经济内容和运动过程来看,房产和地产总是有其内在的整体性。

(二) 房地产开发企业

房地产开发是以房地产为对象的一种经营活动。房地产开发企业是指从事房地产开发建设、经营管理和维修服务等业务,具有独立的法人资格,实行自主经营、独立核算、自负盈亏的经济组织。

改革开放以来,随着我国城市建设综合开发、土地有偿转让和住宅商品化等一些重大政策的实施,各级各类的房地产开发企业也应运而生,并且已经形成一个不同于建筑行业的独立行业,它是集房地产开发建设、经营管理和维修服务为一体,以第三产业为主的产业部门。它的发展不仅为人们提供以房地产为主的生产和生活资料,而且全面促进经济特区、开发区和城市建设,带动了建筑业、建材业、商品流通业、交通运输业、邮电通讯业以及市政、园林等行业的发展,加速了住宅现代化和商品化的步伐,改善了人们的生活质量。

二、房地产开发企业经营范围及特点

(一) 经营范围

目前我国房地产开发企业的业务范围主要有:

1. 土地开发;
2. 商品房建设;
3. 城市基础设施和配套设施的建设;
4. 代建房屋和工程;
5. 房屋的出租和经营;
6. 房屋维修、装饰等其他业务。

从房地产开发企业的经营范围可见,房地产开发企业的主要经营目的是提供满足人们需要的高质量的房源和符合社会发展需要的基础设施和配套设施。其开发经营活动既不同于建设单位和施工企业,又不同于工商企业。

(二) 经营特点

房地产开发企业所从事的开发活动包括征地拆迁、组织规划设计、组织施工、竣工验收、商品房销售等开发经营的全过程。具有如下五个特点。

1. 开发产品的单件性

房屋的开发是依据规划和特定的施工设计图纸的要求,通过建筑安装等施工活动建造完成的。由于城市规划的艺术性对房屋高度、外形、结构多方面的要求,由于房屋的用途各异,由于购房者对房屋的性能、结构和内部装饰千差万别的需求,致使房屋开发不同于工业产品的生产,不能按照同一设计图纸进行大批量的生产。即使按照同一设计图纸建造的房屋,也会因房屋的位置、周围环境、气候条件的不同而相差甚远。土地是一种自然资源,每一块土地因其所在的水文地质条件、工程地质条件不同以及土地用途的不同,其开发过程也有很大的差别。所以,不会存在完全相同的房地产开发经营过程,房地产业必须按照每栋房屋和每宗土地单件组织开发和经营。

2. 开发产品位置的固定性

房地产开发的产品不论是土地还是房屋,均属于不动产,均是固定在一定的土地上进行,很难移动其位置。开发产品位置的固定性就使得房地产开发企业必须进行充分的可行性研究,慎重确定人类对房屋和土地的需求比例,最大限度地提高土地的利用率,保护人类赖以生存的环境,维持生态平衡;同时还必须充分考虑自然环境对房地产产品的影响因素,如水灾、干旱、地震等自然灾害对房地产产品的影响,以保证房地产的开发经营做到万无一失。

3. 开发产品使用寿命的长期性

土地一般是不可毁灭的自然资源,具有永恒的使用价值;房屋作为经久耐用产品,其使用年限也在几十年甚至上百年。房地产产品使用寿命的长期性,要求房地产开发建设必须特别重视工程质量,做到百年大计,质量第一。

4. 生产周期长、投资成本高、资金周转率低

房地产开发建设,要经过征地拆迁、组织规划设计、组织施工、竣工验收、商品房销售等若干环节,要由房地产企业、勘探设计、物资供应、建筑安装施工企业等多家单位共同协作完成,所以,其开发建设周期比一般的工业产品生产周期要长得多。另外,土地的价格和房屋的造价金额较高,致使房地产开发建设工程中不仅投资成本高,需要巨额资金,并且资金的周转率较低,一般需要向银行等金融机构取得借款。由此可见,房地产开发建设过程中更应加强财务管理,提高资金的使用效率。

5. 房地产具有保值、增值的功能

随着人们物质文化生活水平的提高,对房地产的需求将会日益增强。但是,土地资源是有限的,可供建房的土地更是有限。供需之间的矛盾冲突,必将导致房地产价格的不断上涨,加上房地产本身使用寿命较长,所以,与其他物品相比,房地产更具有保值、增值的功能。

三、房地产开发会计的对象及会计要素

房地产开发会计是应用于房地产企业的一种专业会计,它是以货币为主要的计量单位,运用会计学的基本理论和方法,对房地产业的经济活动进行连续、系统、综合、全面地反映和监督的一种管理活动。

房地产开发会计作为房地产开发企业经济管理的重要组成部分,在反映和监督房地产开发企业的经营活动中担负着艰巨的任务:进行会计核算,正确反映企业的开发经营活动,为加强经营管理提供准确的会计信息;实行会计监督,积极促使企业贯彻执行国家的有关法规和制度,有效地控制企业执行各项计划

和预算,保护企业财产的安全和完整;考核分析企业的财务、成本和利润状况,促使企业不断提高经济效益;预测经营前景,参与经营决策,为企业领导出谋划策。

(一) 房地产开发会计的对象

房地产开发会计的对象,就是房地产开发会计反映和监督的内容。在经济条件下,即反映和监督房地产业中能够用货币表现的开发经营等经济活动。

房地产开发企业的开发经营活动,从其动态来看,分为资金进入企业、资金在企业内部的循环和周转、资金退出等过程。

资金进入企业。按照我国法律规定,房地产开发企业在设立时必须要有法定的资本金。所谓资本金,是指法定的最低资本金,是国家规定的开办企业必须筹集的最低资本金数额。资本金按照投资主体可分为国家资本金、法人资本金、个人资本金和外商资本金等。资金进入企业主要形式:一是投资者投入,二是企业举借债务。当其具备一定的生产条件后,就可以进行开发经营活动了。

资金在企业内部的循环和周转分为供应、生产、销售三个过程。在供应过程,房地产开发企业要用货币资金购买材料物资,以备工程所用,从而使货币资金转化为储备资金。对于采用出包方式施工的工程,则需要按照承包单位合同的规定预付给承包单位工程款和备料款,从而使企业的货币资金转化为结算资金。在开发生产过程,房地产开发企业通常采取自营方式或出包方式进行施工。自营过程中要发生物化劳动和活劳动耗费,即发生原材料消耗的材料费、固定资产磨损的折旧费、生产工人劳动耗费的人工费以及其他费用的支付等,最终构成工程成本。对于出包工程,则应按照承包合同规定的结算办法结算工程价款。在开发生产过程中,企业的货币资金、储备资金和结算资金转化为在建资金,随着工程竣工验收,在建资金又进而转化为建成资金。在销售过程,房地产开发企业将开发完成的商品性的建设场地、商品房和其他配套设施进行转让或出售,从而实现商品的价值,并收回货币资金。企业获得的销售收入,扣除各项成本费用后的利润部分,还要提取盈余公积和向投资者分配利润。

资金的退出包括偿还各项债务、上交各项税金、向投资者分配利润等,使得这部分资金离开企业,退出企业的资金循环和周转过程。

(二) 会计要素

为了具体实施会计核算,还应对会计所反映和监督的内容进行分类。会计要素是对会计对象进行的基本分类,是会计核算对象的具体化。

前已述及,资金运动由资金进入企业、资金循环和周转、资金退出三部分构成。资金进入包括企业投资者投入和企业举借债务两类,从而形成企业的资产总额。企业投资者投入的资金称之为所有者权益,企业举借的债务称之为负债

或债权人权益。所有者权益和债权人权益统称为权益,它是企业资产提供者对这些资产拥有的要求权。从一定日期的相对静止状态来看,资产总额与负债及所有者权益的合计必然相等,由此分离出资产、负债及所有者权益三项资金运动静止状态的会计要素。另一方面,企业的各项资产经过一定时期的经营,将发生一定的耗费,生产完成一定的开发产品,开发产品经转让或销售后获得收入,收入扣除费用成本后确认出当期的利润,由此分离出收入、费用和利润三项资金运动变动状态的会计要素。资产、负债、所有者权益构成资产负债表的基本构架,收入、费用及利润构成利润表的基本构架,因此,这六大要素又称为会计报表要素。

1. 资产

资产是由于过去的交易、事项形成并由企业拥有或者控制的资源,该资源预期会给企业带来经济利益。资产按其流动性不同,分为流动资产和长期资产。流动资产是指可以在1年或超过1年的一个营业周期内变现或者耗用的资产,包括现金、银行存款、短期投资、应收及预付款项、存货等。长期资产是指不准备在1年内或超过1年的一个营业周期内变现或者耗用的资产,包括长期投资、固定资产、无形资产以及其他长期资产。

2. 负债

负债是由过去的交易、事项形成的企业的现时义务,履行该义务预期会导致经济利益流出企业。负债按其流动性的不同,分为流动负债和长期负债。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、应付账款、预收账款、应付工资、应付福利费、应交税金、应付股利、其他应付及暂收款项等。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、长期应付款等。

3. 所有者权益

所有者权益是指所有者在企业资产中享有的经济利益,其金额等于资产减去负债后的余额。所有者权益包括实收资本(或股本)、资本公积、盈余公积和未分配利润。一般而言,实收资本、资本公积是由企业投资者投入形成的,如投入资本和资本溢价等。盈余公积和未分配利润是企业开发经营过程中所实现的利润留存企业所形成的部分,因而又将其统称为留存收益。

上述三要素不仅反映了企业资金运动的静态方面,而且反映企业一定日期的资产及权益情况,它们之间具有紧密的相关性,用公式表示即为

$$\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$$

上述等式称为会计等式,它是一个静态的平衡公式,表明企业在某一特定会

计时日所拥有的财务状况,明确了企业资产、负债和所有者权益三者之间的关系。它是会计工作中复式记账的理论基础,也是编制资产负债表的依据。

4. 收入

收入是指企业在销售商品、提供劳务及让渡资产使用权等日常活动中所形成的经济利益的总流入。如房地产开发企业在有偿转让商品性建设场地、商品房、结算代建工程款等日常活动中所形成的经济利益的流入。收入是企业持续经营的基本前提条件,只有取得收入,才能补偿开发经营过程中的各种耗费,并实现利润。

5. 费用

费用是指企业在销售商品、提供劳务等日常活动中所发生的经济利益的流出。如房地产开发企业在开发、建设、销售商品性建设场地及商品房等日常活动中发生的经济利益的流出。房地产开发企业的费用一部分属于应计入商品房及商品性建设场地等建设项目的成本;一部分不计入建设项目成本,应由当期损益负担的期间费用,包括管理费用、财务费用和营业费用。

6. 利润

利润是指企业一定会计期间的经营成果,它是企业在一定会计期间内实现的收入减去费用成本后的净额。利润有营业利润、利润总额和净利润。营业利润是主营业务利润加上其他业务利润,减去管理费用、财务费用和营业费用后的净额。利润总额是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净额。净利润是利润总额减去所得税后的净额。

上述收入、费用和利润三要素不仅反映了企业资金运动的动态方面,而且反映企业一定会计期间的经营成果情况。广义而言,企业在一定会计期间所获得的收入扣除所发生的各项费用后的余额,即表现为利润,用公式表示即为

$$\text{利润} = \text{收入} - \text{费用}$$

上述等式也称为会计等式,它是一个动态的平衡公式,它表明经营成果与相应期间的收入和费用的关系,也是编制利润表的依据。

第二节 房地产开发企业会计的 核算前提

会计核算对象的确定、会计方法的选择、会计数据的搜集等,均以会计核算的基本前提为依据。会计核算的基本前提是对会计活动的空间、时间和计量单

位所作的规定,其内容包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量。

一、会计主体

会计主体是会计工作为其服务的特定单位和组织。会计核算应当以企业发生的各项交易和事项为对象,记录和反映企业本身的各项生产经营活动。会计主体前提,为会计人员在日常的会计核算中对各项交易或事项做出正确判断、对会计处理方法和会计处理程序作出正确选择提供了依据,并且界定了会计核算的空间范围。

需要注意的是,会计主体与企业的法人不同,会计主体可以是企业的法人,也可以是非企业法人。

二、持续经营

持续经营是会计主体的生产经营在可预见的未来将持续、正常地进行下去。企业是否持续经营,在会计原则、会计方法的选择上有很大的差别。明确这个基本前提,会计人员就可以在此基础上选择会计原则和会计方法。例如,一般情况下,企业的固定资产可以在一个较长的时期发挥作用,如果企业会持续经营下去,就可以假定固定资产会在持续进行的生产经营过程中长期发挥作用,并服务于生产经营过程,固定资产就可以根据历史成本进行记录,并采取折旧的方法,将历史成本分摊到各个会计期间或相关产品的成本中。

需要注意的是,任何企业都存在破产、清算的风险,如果判断企业不会持续经营下去,就应当改变会计核算的原则和方法,并在企业财务报表中披露。

三、会计分期

会计分期是指将会计主体持续经营的经济活动人为的分割为间隔相等的期间。

会计分期的目的,在于将持续经营的生产活动划分为连续、相等的期间,据以结算盈亏,按期编制会计报表,及时向各方面提供有关企业财务状况、经营成果和现金流量的信息。明确会计分期这个基本前提对会计核算有着重要的意义。由于会计分期,才产生了当期与其他期间的差别,才使不同类型的会计主体有了记账的基准,进而出现了应收、应付、待摊、递延和预提等会计处理方法。

四、货币计量

货币计量是指会计主体在会计核算中采取货币作为计量单位,记录、反映会