

房地产开发企业、施工企业管理人员和财务人员的必备书

跟我学


陈玉洁 编著

房地产开发企业、 施工企业会计

本书特别适合房地产相关企业的财会、管理人员阅读。同时，也适合高等院校房地产经营管理相关专业的老师与学生阅读，还可以作为国家经济管理和监督部门在职干部业务学习的参考书



★简单 ★通俗 ★精炼 ★实用

 经济科学出版社



房地产企业管理人员、财务人员的必备书 建筑及房地产企业会计核算操作实用指南

本书讲解深入浅出，内容体系与建筑及房地产行业结合紧密，案例分析翔实，案例素材丰富，在新准则的框架下凸显了建筑、房地产行业的业务特点和核算要求，既有通俗的理论讲解，也有较强的实践操作性，是广大建筑和房地产行业财务人员难得的实务操作指引手册。

ISBN 978-7-5058-8785-5

定价：30.00元

ISBN 978-7-5058-8785-5

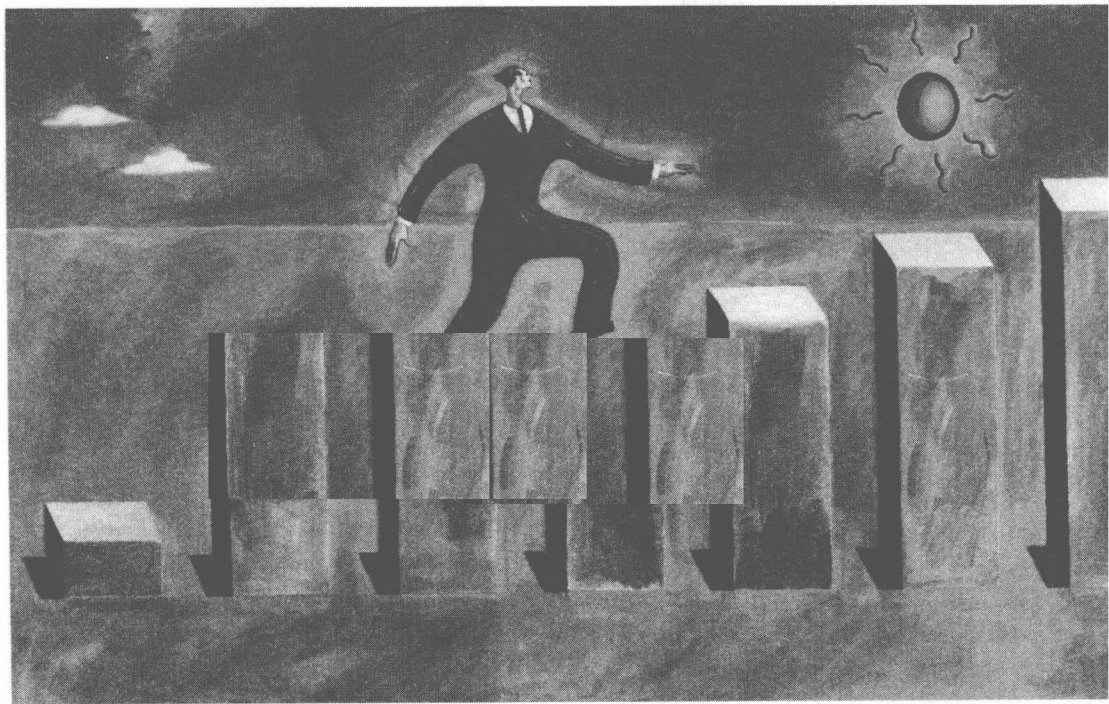


9 787505 887855 >

跟我学

陈玉洁 编著

房地产开发企业、 施工企业会计



经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

跟我学房地产开发企业、施工企业会计/陈玉洁编著.
—北京: 经济科学出版社, 2010. 1
ISBN 978 - 7 - 5058 - 8785 - 5

I. 跟… II. 陈… III. ①房地产业 - 会计②施工单位 -
基本建设会计 IV. F293. 33 F407. 967. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 203767 号

责任编辑: 周胜婷
责任校对: 杨海
技术编辑: 董永亭

跟我学房地产开发企业、施工企业会计

陈玉洁 编著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销
社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 88191217 发行电话: 88191109

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

香河县宏润印刷有限公司印刷

710 × 1000 16 开 16.25 印张 240000 字

2010 年 2 月第 1 版 2010 年 2 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8785 - 5 定价: 30.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

前 言

房地产是一种稀缺的资源、重要的生产要素和生活必需品。社会主义市场经济的迅猛发展,带动了我国房地产业的投资热潮,使房地产业发展迅速。

施工企业是我国国民经济中一个重要的物资生产部门,如今已成为建筑业的主导力量,通过施工生产活动,为国民经济的发展和人民生活水平的提高提供了新的物质基础。

房地产企业的生产经营活动非常广泛,也非常复杂。房地产开发具有所需资金大、开发建设周期长、开发经营复杂、开发建设多样性、开发产品的商品性等特点。我们应该看到,房地产是一种特殊商品,房地产业是一个特殊行业。从事房地产经营管理需要具备有关房地产的广博知识、丰富经验和良好的职业道德,而要想成为一名高素质的房地产经营管理人才,掌握一定的房地产开发企业会计知识是必需的。

与之联系较为紧密的施工企业会计,既是企业管理的重要内容和基础,又是管理成效的体现,搞好施工企业的会计工作是提高企业竞争力、加速企业发展的重要保障。做好施工企业的财务会计工作,首先要提高财会人员的业务素质。

为了使房地产开发企业、施工企业的会计从业人员和相关会计信息的使用者能够迅速地熟悉和掌握这方面的知识,我们特意编写了本书。

本书共分为上、下两篇:

上篇 房地产开发企业会计

第1章 房地产开发企业会计与一般企业会计的比较

第2章 房地产开发企业项目开发成本核算

第3章 房地产开发企业收入与利润的核算

前

言

第4章 财务会计报告与财务报表分析

下篇 施工企业会计

第5章 施工企业会计科目及其设置

第6章 施工企业重点会计科目的核算方法

第7章 施工企业资产负债的核算

第8章 施工企业工程项目收入的核算

第9章 施工企业工程项目成本管理与核算

本书在编写过程中,参考和吸收了多名学者的相关研究成果,并引用了大量实例,书中未能一一注明,在此一并致谢!

由于编者水平有限,加之会计制度正处于改革阶段,政策、法规不断更新,书中难免有纰漏和不成熟之处,恳请专家、读者批评指正。

编 者



目 录

上篇 房地产开发企业会计

第1章 房地产开发企业会计与一般企业会计的比较

- 1.1 房地产开发企业会计对象的特殊性 / 5
- 1.2 会计任务与会计核算 / 9
- 1.3 对会计工作组织的特殊要求 / 14

第2章 房地产开发企业项目开发成本核算

- 2.1 项目开发成本的构成 / 19
- 2.2 土地开发成本的核算 / 21
- 2.3 配套设施开发成本 / 26
- 2.4 房屋开发成本的核算 / 29
- 2.5 开发间接费用的核算 / 36

第3章 房地产开发企业收入与利润的核算

- 3.1 房地产开发企业的产品销售、转让核算 / 43
- 3.2 产品出租的核算 / 49
- 3.3 房地产经营利润的核算 / 53
- 3.4 成本费用的核算 / 57
- 3.5 利润与利润分配的核算 / 64

录 第4章 财务会计报告与财务报表分析

- 4.1 财务会计报告的种类及作用 / 73
- 4.2 资产负债表 / 76
- 4.3 利润表 / 81
- 4.4 现金流量表 / 85
- 4.5 财务报表综合分析 / 94

下篇 施工企业会计

第5章 施工企业会计科目及其设置

- 5.1 新、旧制度会计科目比较 / 103
- 5.2 资产类科目的设置 / 109
- 5.3 负债类科目的设置 / 124
- 5.4 所有者权益类科目的设置 / 130
- 5.5 成本类科目的设置 / 132
- 5.6 损益类科目的设置 / 133

第6章 施工企业重点会计科目的核算方法

- 6.1 施工企业内部往来款项的核算 / 137
- 6.2 施工企业周转材料的核算 / 142
- 6.3 施工企业拨付所属资金的核算 / 152
- 6.4 施工企业临时设施的核算 / 155
- 6.5 施工企业建造合同收入和费用的核算 / 159

第7章 施工企业资产负债的核算

- 7.1 货币资金的核算 / 171
- 7.2 存货的核算 / 196
- 7.3 应收及预付账款的核算 / 202

- 7.4 固定资产的核算 / 206
- 7.5 应付账款与预收账款的核算 / 213

第8章 施工企业工程项目收入的核算

- 8.1 施工企业收入的概念及特点 / 219
- 8.2 收入确认的标准 / 221
- 8.3 工程价款收入结算方式 / 223
- 8.4 工程价款结算收入的核算 / 224
- 8.5 其他业务收入的核算 / 230

第9章 施工企业工程项目成本管理与核算

- 9.1 施工企业成本核算的对象 / 235
- 9.2 施工企业的成本项目 / 237
- 9.3 施工企业成本核算的任务和组织方式 / 240
- 9.4 施工企业成本核算的内容 / 242

参考书目 / 251

上

篇

房地产开发企业会计



第 1 章

房地产开发企业会计与一般 企业会计的比较



本章导读

- 1.1 房地产开发企业会计对象的特殊性
- 1.2 会计任务与会计核算
- 1.3 对会计工作组织的特殊要求

1.1 房地产开发企业会计对象的特殊性

会计对象是指会计所要核算和监督的内容。从一般意义上说,凡是能以货币表现的经济活动,都是会计核算和监督的内容。房地产会计的对象,是指房地产会计核算和监督的内容。房地产会计的对象取决于房地产业的经济活动内容及其特点,并受会计职能的制约。会计的具体对象是会计要素的增减变化,我国所确定的企业会计要素有六大类:资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润,而房地产企业与普通企业在各要素的具体内容上有不同之处。下面我们就从这六大要素来讨论房地产企业会计的对象。

1. 资产

资产是由过去的交易和事项所引起的、企业拥有或控制的、能带来未来经济效益的经济资源。房地产开发企业是从事房地产开发和经营的企业,它要从事开发经营活动,除了要有人这个决定性因素外,还要拥有材料、施工机械、运输设备等生产资料,即资产。房地产开发企业的资产,按其在开发经营过程中所起的作用,分为流动资产、固定资产、无形资产、递延资产、长期投资等。

流动资产包括货币资金、结算资金、短期投资、劳动对象和劳动产品。固定资产包括企业所有机械设备、运输设备等劳动资料和非开发经营用的房屋和设备。无形资产是指那些不具备实物形态,而以某种特殊权利、技术、信誉等价值形态存在于企业,并对企业长期发挥作用而且能取得经济效益的资产。递延资产又叫做长期待摊费用,是指企业发生的不能全部计入成本费用,应在以后年度内分期摊销的各项费用。长期投资是指企业不准备在1年内(含1年)变现的对外投资。

房地产开发企业的资产构成如图 1-1 所示。

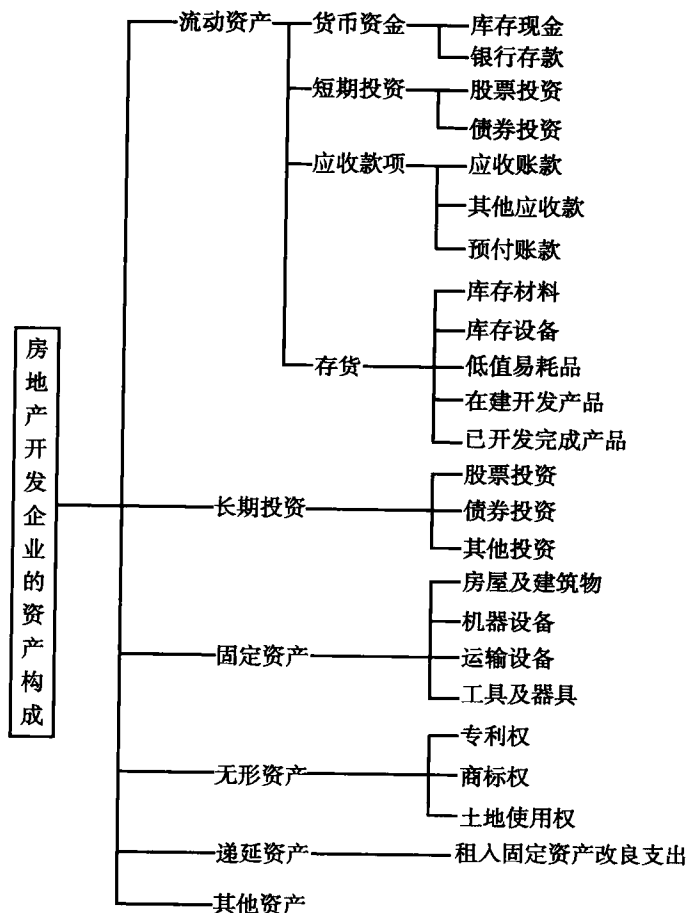


图 1-1 资产构成

2. 负债

负债是指由于过去的交易或事项所引起的企业需要在将来以转移资产或提供劳务加以清偿的现有义务。企业负债按其偿还期限的长短可以分为流动负债和长期负债。流动负债是指在一年或超过一年的一个营业周期内偿还的债务，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利润和应交税费等。长期负债是指偿还期限在一年或超过一年的一个营业周期以上的债务，包括长期借款、应付长期债券、长期应付款等。房地产

企业的负债如图 1-2 所示。

3. 所有者权益

所有者权益是指企业投资者对企业净资产的所有权，是企业全部资产减去全部负债后的余额。它表明企业的产权关系，即企业归谁所有。一般不需要归还，不需要支付费用，其基本部分可以参与利润分配。所有者权益是企业取得资金的一个重要渠道。包括投入资本、资本公积、盈余公积和未分配利润。其中，投入资本是指投资者投入企业的资本金；资本公积是指投资者投入或从其他渠道取得，不能构成实收资本，但由所有者享有的资本；盈余公积是指从企业实现的净利润中提取的公积金；未分配利润是指企业留待以后年度分配或弥补亏损的利润。房地产企业的所有者权益构成如图 1-2 所示。

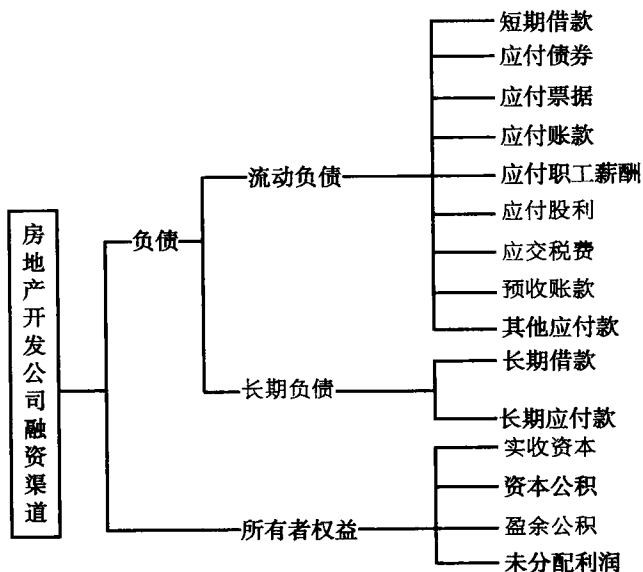


图 1-2 融资渠道

4. 收入

收入是指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条件。只有取得收入，企业才能补偿开发过程中的各种费用，实现利润，从而继续经营。

5. 费用

费用是指企业在开发、建设、销售商品性建设场地及商品房等日常活动中所发生的各种费用。如耗费的原材料、动力，支付的职工工资等。费用按其与收入的关系，可以划分为成本和期间费用，如管理费用、财务费用、销售费用等。

6. 利润

利润是企业一定期间内开发经营活动的最终成果，是收入和费用配比相抵后的差额。