

JIJIANSHIGONGFANGDICHANQIYE
ZUIXINKUAIJIHESUANSHIWU

(修订本)

基建·施工·房地产企业
最新会计核算实务

■ 刘鹤章 主编

中国审计出版社

**基建·施工·房地产企业
最新会计核算实务
(修订本)**

刘鹤章 主编

中国审计出版社

本书编委会

主 编	刘鹤章			
副主编	刘建军	王明珠	王卫平	姜 虹
撰稿人	刘鹤章	刘建军	王明珠	王卫平
	黄瑜平	姜 虹	肖 伟	高淑玲
	贾玉洁	钟颖洁	古川生	沈新明
	立 民	段金铭	李现宗	刘国常
	杨定泉	张玉宏	王晓燕	王 玲
	俞中成	王生交	何 敏	郑 丽
	张兴东	王福利	王 忠	刘建敏
	余泽忠	杨 瑜	厉仁平	肖 寒
	高敏敏	马仁明	何 军	杜海鹏
	朱从敏	朱熊琿	钟国华	任为民
	贾国桔	陈丹萍		

图书在版编目(CIP)数据

基建·施工·房地产企业最新会计核算实务/刘鹤章主编. —2版(修订本). —北京:中国审计出版社,1999.7

ISBN 7-80064-845-1

I. 基… II. 刘… III. ①基本建设会计②房地产业—会计 IV. F285

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 31519 号

基建·施工·房地产企业 最新会计核算实务 (修订本)

刘鹤章 主编

中国审计出版社出版

(北京市海淀区白石桥路甲4号)

北京东晓印刷厂印刷

新华书店总店科技发行所发行 各地新华书店经销

*

850×1168毫米 32开 19.25印张 480千字
1997年4月北京第1版 1999年7月第2版第1次印刷

印数:1—5000册 定价:31.00元

ISBN 7-80064-845-1/F. 576

前 言

自 1993 年 7 月 1 日国家实行“两则”、“两制”以来,我国的会计工作进入了一个全新的阶段。随着社会主义市场经济体制的建立与不断完善,各项经济制度进行了大幅度的变革,这一切均给财会工作带来了新的挑战。广大财会人员以及与财会工作相关的经济工作者亟需知识更新,不断提高自己的业务水平。对于基本建设单位、施工企业和房地产开发企业来说,它们之间的关系十分密切,为了便于广大财会、审计人员更好地了解、掌握基建、施工、房地产企业最新财会业务的处理情况,我们编写了此书。

全书共分六部分内容:基本建设单位会计核算、施工企业会计核算、房地产开发企业会计核算、外汇与税收业务的会计处理、合并会计报表以及资产评估等。本书特点在于操作性强,既有操作依据,又有详细的操作示范。

由于会计改革有个不断深化的过程,又限于编者的水平,书中难免存在不当之处,敬请指正。

编 者

1997 年元月

再版前言

随着基建·施工·房地产企业的发展及会计核算制度和报表的更新编制,本书部分内容已不能适应新形势的需要了。因此,我们对部分内容进行了修订。主要是税收会计核算,增加了不少新内容;另外,施工·房地产·股份制企业会计报表格式也全部换了新的报表格式。

本书自出版以来,深受广大财会人员的欢迎,我们相信经过修订后的本书内容会更加完善,会为广大财会人员提供更新的知识。

编者

1999.7

目 录

第一部分 基本建设单位会计核算

- △《国营建设单位会计制度》补充规定的内容包括哪些？
..... (3)
- △《国营建设单位会计制度》补充规定对会计科目
进行增补和修改的内容包括哪些？ (4)
- △国营建设单位修改后的会计科目表包括哪些内容？
..... (20)
- △《国营建设单位会计制度》补充规定对会计报表
进行修改的内容包括哪些？ (24)
- △建设单位如何使用借贷记帐法？ (37)
- △附录 (39)

第二部分 施工企业会计核算

- △施工企业往来结算的内容以及帐户与处理方式
有哪些？ (67)
- △施工企业应收帐款的会计核算如何处理？ (69)
- △施工企业应收票据的会计核算如何处理？ (71)
- △施工企业预付帐款的会计核算如何处理？ (72)
- △施工企业内部往来的会计核算如何处理？ (73)
- △施工企业待摊费用的会计核算如何处理？ (76)
- △施工企业适用的存贷计价方法有哪些？ (77)

△施工企业周转材料的会计核算如何处理？	(87)
△施工企业材料物资的清查与会计处理如何进行？	(92)
△施工企业收入固定资产的会计核算如何处理？ ...	(94)
△施工企业租赁固定资产的会计核算如何处理？ ...	(98)
△施工企业临时设施的会计核算如何处理？	(101)
△施工企业应付帐款与预收帐款的会计核算 如何处理？	(102)
△施工企业预提费用的会计核算如何处理？	(106)
△施工企业收入的会计核算如何处理？	(108)
△施工企业费用的会计核算如何处理？	(114)
△施工企业内部管理费用的资产负债表附表 格式如何？	(141)
△集体施工企业收取临时设施费、劳动保险费 如何核算？	(143)
△集体施工企业购建固定资产如何核算？	(143)
△施工企业实行利润二八分成和技术装备费 如何核算？	(144)
△施工企业新增加的会计科目有哪些？	(145)
△施工企业资产负债表作了哪些调整？	(147)
△施工企业损益表作了哪些调整？	(149)
△施工企业财务状况变动表有哪些变化？	(150)
△施工企业利润分配表作了哪些调整？	(153)
△附录.....	(155)

第三部分 房地产开发企业会计核算

△房地产开发企业固定资产的标准如何确定？	(239)
----------------------------	-------

△房地产开发企业固定资产如何分类?	(239)
△房地产开发企业固定资产如何计价?	(240)
△房地产开发企业固定资产的价值构成及其核算 如何进行?	(241)
△房地产开发企业如何计提固定资产折旧?	(248)
△房地产开发企业固定资产修理如何核算?	(249)
△房地产开发企业预付帐款如何核算?	(250)
△房地产开发企业预提配套设施费的范围、前提条件 和核算方法如何进行?	(253)
△房地产开发企业开发项目前期借款利息如何核算?	(255)
△房地产开发企业营业收入如何确认?	(255)
△房地产开发企业资金如何核算?	(256)
△房地产开发企业新增了哪些会计科目?	(257)
△房地产开发企业的资产负债有何变化?	(259)
△房地产开发企业的损益表有何变化?	(261)
△房地产开发企业财务状况变动表作了哪些调整?	(262)
△房地产开发企业利润分配表有何变化?	(265)
△房地产开发企业转让土地使用权或销售不动产 业务的营业税怎样核算?	(266)
△房地产开发企业如何进行商品房售后服务 业务的核算?	(267)
△股份制试点企业房地产营业收入的实现如何确认?	(267)
△房地产开发企业出租土地一次性收回租金如何核算?	(268)

△企业住房基金如何核算?	(270)
△附录.....	(273)

第四部分 外汇、税收会计核算

△外汇管理体制改革后企业外币核算采用什么样的 记账汇率?	(305)
△外币的核算原则是什么?	(306)
△外汇管理体制改革后投入资本如何核算?	(308)
△建立偿债基金如何核算?	(309)
△营业税的征收范围和会计处理如何进行?	(311)
△营业额是如何确定的?	(313)
△营业税税率是如何确定的?	(315)
△销售无形资产应交营业税的会计处理如何进行?	(316)
△有关代扣税金的会计处理如何进行?	(317)
△销售不动产应交营业税的会计处理如何进行?	(319)
△制定《企业所得税会计处理的暂行规定》的必要性 有哪些?	(320)
△税前会计利润与纳税所得的差异有哪些?	(321)
△《所得税会计处理的暂行规定》中将所得税作为 费用支出列入损益类科目的理由有哪些?	(322)
△《所得税会计处理的暂行规定》中对企业会计科目 如何调整?	(323)
△《所得税会计处理的暂行规定》对企业会计报表如何 调整?	(324)
△应付税款法的账务处理如何进行?	(325)

△纳税影响会计法的账务处理如何进行?	(327)
△土地增值税计交范围是如何确定的?	(331)
△土地增值税的税率是如何确定的?	(332)
△土地增值税如何进行会计处理?	(332)
△交纳土地增值税的扣除项目金额如何进行计算?	(333)
△主营房地产业务的企业交纳土地增值税如何进行 会计处理?	(335)
△兼营房地产业务的企业交纳土地增值税如何进行 会计处理?	(339)
△企业将国有土地使用权连同地上建筑物及附着物 一并转让如何进行会计处理?	(340)
△契税的计税依据及其会计处理?	(341)
△房产税是如何计征的? 怎样进行会计处理.....	(342)
△印花税是如何计征的? 怎样进行会计处理.....	(343)
△固定资产投资方向税是如何交纳的? 怎样进行 会计处理?	(344)

第五部分 合并会计报表编制

△合并会计报表包括哪些种类?	(349)
△编制合并会计报表应遵循哪些原则?	(349)
△编制合并会计报表有哪些程序、步骤?	(350)
△哪些企业集团需要编制合并会计报表?	(350)
△我国企业合并会计报表的合并范围包括哪些?	(351)
△编制合并会计报表的要求有哪些?	(353)
△投资企业采用权益法进行投资核算, 如何进行	

会计处理?	(354)
△编制合并会计报表时,怎样处理境外子公司提供的以外币为记账本位币的会计报表?	(355)
△外币损益表和利润分配表怎样折算?	(355)
△对外币资产负债表怎样折算?	(356)
△对外币财务状况变动表怎样折算?	(357)
△母公司编制合并会计报表需子公司提供的资料有哪些?	(359)
△编制合并会计报表时为何要抵销内部经济业务事项?	(359)
△怎样计算合并工作底稿中各项目的合并数据?	(359)
△编制合并资产负债表时,需抵销的项目有哪些?	(360)
△什么是合并价差? 合并价差是怎样产生的?	(362)
△编制合并资产负债表时,在采用备抵法核算计提坏账准备情况下,内部应收账款计提的坏账准备如何抵销?	(363)
△编制合并资产负债表时,对少数股东权益应如何列示?	(363)
△编制合并损益表时,内部销售收入及内部销售成本如何抵销?	(365)
△编制合并损益表时,内部利息收入与内部利息支出应如何抵销?	(365)
△编制合并损益表时,对母公司内部投资收益及子公司期初未分配利润与子公司本期利润分配和期末未分配利润应如何抵销?	(366)

- △在编制合并会计报表时,母公司与子公司各种报表之间需同时抵销的项目应如何抵销? (367)
- △在编制合并会计报表时,子母公司本期提取的盈余公积怎样处理? (368)
- △在编制合并资产负债表时,子公司以前年度提取的盈余公积怎样处理? (369)
- △在连续编制合并会计报表时,怎样根据上期抵销的坏账准备调整本期期末未分配利润? (370)
- △在连续编制合并会计报表时,若本期内部应收账款余额及坏账准备余额与上期余额相等,应如何抵销? (371)
- △在连续编制合并会计报表时,若本期内部应收账款余额及坏账准备余额大于上期余额时,应如何抵销? (372)
- △在连续编制合并会计报表时,若本期内部应收账款余额及坏账准备余额小于上期余额时,应如何抵销? (373)
- △在连续编制合并会计报表时,若企业集团内部购进商品全部实现对外销售,应如何抵销? (373)
- △在编制合并会计报表时,若企业集团内部购进商品全部未实现对外销售,应如何抵销? (374)
- △在编制合并会计报表时,若企业集团内部购进商品部分售出,应如何抵销? (374)
- △在编制合并会计报表时,对企业集团内部销售产品中,购入企业作为固定资产使用的,应如何抵销? (376)
- △在编制合并会计报表时,对内部交易形成的不计提

折旧的固定资产,在交易后的会计期间,应如何合并处理?	(378)
△在编制合并会计报表时,对内部交易形成的计提折旧的固定资产,在发生交易的会计期间,编表时应如何合并处理?	(379)
△在编制合并会计报表时,对内部交易形成的计提折旧的固定资产,在发生内部交易以后的会计期间,应如何合并处理?	(380)
△怎样编制合并财务状况变动表?	(382)
△怎样编制合并现金流量表.....	(383)
△施工企业会计报表格式如何?	(386)
△房地产开发企业会计报表格式如何?	(390)
△股份制企业会计报表格式如何?	(394)

第六部分 资产评估

△资产评估的含义是什么?	(407)
△资产评估的原则是什么?	(408)
△资产评估的对象是什么?	(409)
△资产评估的假设是什么?	(409)
△资产评估的标准是什么?	(410)
△资产评估的程序是什么?	(411)
△什么是收益现值法?	(412)
△什么是重置成本法?	(414)
△什么是现行市价法?	(416)
△什么是清算价格法?	(417)

△什么是房地产评估收益还原法?	(418)
△什么是房地产评估市场比较法?	(422)
△什么是房地产评估假设开发法?	(424)
△什么是房地产评估成本估价法(重置成本法)?	(425)
△什么是房地产评估残估价法?	(426)
△什么是房地产评估基准地价修正法?	(426)
△什么是机器设备评估重置成本法?	(427)
△什么是机器设备评估现行市价法?	(431)
△什么是机器设备评估清算价格法?	(431)
△什么是结算和货币性流动资产的评估?	(432)
△什么是存货流动资产的评估?	(434)
△债券长期投资评估的内容是什么?	(439)
△股票长期投资评估的内容是什么?	(441)
△长期投资评估的内容包括哪些?	(443)
△无形资产重置成本评估的内容包括哪些?	(444)
△无形资产转让或投资评估的前提条件?	(448)
△什么叫资源性资产评估?	(450)
△什么叫整体资产评估?	(451)
△什么叫其它整体资产评估?	(454)
△如何进行资产评估中资产清查的会计处理?	(455)
△如何进行资产评估确认后的会计处理?	(457)
△资产评估中企业结束完竣会计处理?	(459)
△清产核资的含义是什么?	(460)
△清产核资的工作步骤包括哪些内容?	(463)
△如何编制资产评估机构资格申请表?	(466)
△资产价值重估方法包含哪些?	(472)

△如何编制土地估价结果申报表?	(474)
△如何填制国有资产产权登记表?	(479)
△什么叫清产核资报表?	(487)
△什么叫清产核资基础表?	(491)
△如何编制固定资产清查登记表?	(492)
△如何编制存货清查登记表?	(500)
△货币资金和应收款项清查登记表如何编制?	(501)
△对外投资清查登记表如何编制?	(503)
△无形、递延资产和其他资产清查登记表如何填制?	(505)
△各项负债清查登记表如何编制?	(506)
△所有者权益清查登记表如何编制?	(508)
△什么叫清产核资汇总表?	(509)
△清产核资报表封面如何编制?	(512)
△资产清查表如何编制?	(516)
△资产(资金)管理状况表如何编制?	(523)
△主要资产实物量表如何编制?	(527)
△资产产权界定申报情况表如何编制?	(529)
△固定资产价值重估申报情况表如何编制?	(532)
△土地价值估价申报情况表如何编制?	(536)
△资产负债简表如何编制?	(539)
△资金损失和资金挂账核实申报情况表如何编制?	(542)
△行政事业单位财产清查登记表如何编制?	(545)
△资产核资企业衔接报表的封面如何编制?	(551)
△资产负债简表如何编制?	(557)
△资产损失和资金挂账核实申报情况表如何编制?	

.....	(564)
△土地价值估价申报情况表如何编制?	(569)
△什么叫境外企业、机构清产核资基础表?	(570)
△什么叫境外企业、机构清产核资汇总表?	(583)
△境外企业、机构清查表如何编制?	(588)
△境外企业、机构资产(资金)管理状况表如何编制?	(589)
△境外企业、机构主要资产实物量表如何编制? ...	(592)
△境外企业、机构资产负债简表如何编制?	(593)
△境外行政事业单位(机构)财产清查登记表如何编制?	(597)