

实用财会图解丛书

房地产开发企业 会计报表编制实战

代义国 主编

步步通

以新准则、新法规为依据

以会计六大要素为结构

以企业经济业务为主线

由浅入深，易学易懂

强调理论，注重实战

广东省出版集团
广东经济出版社



房地产开发企业 会计报表编制实战

代义国 主编

步步通

广东省出版集团
广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计报表编制实战步步通 / 代义国主编. — 广州: 广东经济出版社, 2011. 12

(实用财会图解丛书)

ISBN 978-7-5454-0975-8

I. ①房… II. ①代… III. ①房地产业—会计报表—编制—图解 IV. ①F293.33-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 190937 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	全国新华书店
印刷	湛江日报社印刷厂 (湛江康宁路 17 号)
开本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印张	19.5
字数	382 000 字
版次	2011 年 12 月第 1 版
印次	2011 年 12 月第 1 次
印数	1~5 000 册
书号	ISBN 978-7-5454-0975-8
定价	41.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 38306055 38306107 邮政编码: 510075

邮购地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

邮购电话: (020) 37601950 邮政编码: 510075

营销网址: <http://www.gebook.com>

广东经济出版社常年法律顾问: 何剑桥律师

• 版权所有 翻印必究 •

编委会名单

代 伟	李胜平	王秀敏	董会芳
代义明	王 兰	王换景	代义国
王利辉	张永春	王月芳	代绍习
孙宏芹	王月坤	王冬建	刘石生
李 艳	代玉叶		

目 录

第1章 会计总论

- 一、会计要素 / 2
- 二、会计等式 / 4
- 三、会计科目 / 5
- 四、账户 / 10
- 五、复式记账法 / 12

第2章 会计凭证与账簿

- 一、会计凭证 / 15
- 二、会计账簿 / 20

第3章 货币资金的核算

- 一、库存现金 / 28
- 二、银行存款 / 31
- 三、其他货币资金 / 34

第4章 应收与预付款项的核算

- 一、应收票据 / 38
- 二、应收账款 / 40
- 三、坏账准备 / 42
- 四、其他应收款 / 45

五、预付账款 / 46

第5章 存货的核算

一、存货的概述 / 49

二、原材料 / 51

三、开发产品 / 55

四、周转材料 / 58

五、存货的清查 / 60

六、存货的期末计量 / 61

第6章 固定资产的核算

一、固定资产 / 65

二、累计折旧 / 70

三、固定资产清理 / 72

第7章 无形资产及其他核算

一、无形资产 / 75

二、长期待摊费用 / 78

第8章 投资性房地产核算

一、投资性房地产的定义及范围 / 81

二、投资性房地产的初始计量 / 81

三、投资性房地产核算原理 / 82

四、投资性房地产业务典型示范 / 86

第9章 流动负债的核算

一、短期借款 / 89

二、应付票据 / 90

三、应付账款 / 91

四、应付职工薪酬 / 92

五、应交税费 / 96

六、其他应付款 / 116

七、预收账款 / 117

第 10 章 收入的核算

一、主营业务收入 / 119

二、其他业务收入 / 123

三、营业外收入 / 124

第 11 章 成本费用的核算

一、开发产品成本的核算 / 127

二、主营业务成本 / 136

三、营业税金及附加 / 138

四、其他业务成本 / 140

五、销售费用 / 141

六、管理费用 / 142

七、财务费用 / 144

八、营业外支出 / 145

九、所得税费用 / 147

第 12 章 财务成果的核算

一、本年利润 / 153

二、盈余公积 / 154

三、利润分配 / 155

四、资本公积 / 156

五、实收资本 / 157

第 13 章 编制记账凭证及登记账簿

一、编制记账凭证 / 159

二、登记明细账 / 217

三、登记总分类账 / 250

第 14 章 编制会计报表

一、编制报表前的准备 / 277

二、资产负债表 / 289

三、利润表 / 293

四、现金流量表 / 295

第 1 章 会计总论



一、会计要素



二、会计等式



三、会计科目



四、账户



五、复式记账法

一、会 计 要 素

表 1-1 会计要素的定义、特征及类别

要素	定 义	特 征	类 别
资 产	资产是指由过去的交易或事项形成并由企业拥有或控制的资源	资产是由过去的交易或事项形成的，而不是由未来交易或事项形成的资源，过去的交易或者事项才能产生资产，企业预期在未来发生的交易或者事项不形成资产	流动资产，按照变现能力和变现速度的不同，依次分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、存货等
		资产能够给企业带来未来经济利益，是指资产具有直接或者间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。资产预期能为企业带来经济利益是资产的重要特征。如果某一项目预期不能给企业带来经济利益，那么就不能将其确认为企业的资产	
		资产是企业所拥有的，或者即使不为企业拥有，也是企业所控制的，一项资源作为资产予以确认，企业应该拥有此项资源的所有权，可以按自己的意愿使用和处置资产	非流动资产，按变现能力的强弱依次为长期股权投资、固定资产、无形资产等
负 债	负债是指由企业过去的交易或者事项形成的预期会导致经济利益流出企业的现时义务	负债应当由企业过去的交易或者事项所形成。也就是只有过去的交易或者事项才形成负债，企业将在未来发生的承诺、签订的合同等交易或者事项，不形成负债	流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利（或应付利润）、其他应付款等
		企业只有在履行义务时会导致经济利益流出企业的，才符合负债的定义，如果不会导致经济利益流出，就不符合负债的定义。在履行现行义务清偿负债时，导致经济利益流出企业的形式多种多样	
		负债必须是在将来以资产或提供劳务偿还的一种经济负担。负债是一种目前尚未偿还的经济负担，此项经济负担必须在将来用现金资产、非现金资产或提供劳务加以偿还	非流动负债包括长期借款、应付债券等

续表

要素	定 义	特 征	类 别
所有者权益	所有者权益是指企业资产扣除负债后由所有者享有的剩余额。它在数值上等于企业全部资产减去全部负债后的余额	随投资人的投资行为产生的。所有者投资所形成的资产可供企业长期使用，其出资在企业依法登记后，不得随意抽回	所有者权益包括实收资本、资本公积、盈余公积、本年利润、利润分配、未分配利润
		所有者以其出资份额享有获取企业利润的权益，同时也以出资份额为限承担企业的经营风险	
		所有者权益仅表示所有者对企业净资产的要求权，当企业破产清算时其求偿权位于负债之后	
费用	费用是指企业在日常活动中发生的，会导致所有者权益减少的，与向所有者分配利润无关的经济利益的总流出	费用是企业日常活动中发生的经济利益的流出。费用和收入一样产生于企业日常的经营活动，企业为获取收入，必然会发生费用，收入和费用相互配比，才会产生利润。不属于日常活动的经济利益流出不能确认为费用	生产成本，包括企业在一定期间为生产一定数量和种类的产品所发生的费用
		费用可能表现为资产的减少或负债的增加，或两者兼而有之	期间费用，包括管理费用、财务费用和销售费用
		费用最终能引起所有者权益的减少，但不包括向所有者分配利润，它属于利润分配的范畴	
利润	利润是指企业在一定会计期间的经营成果	企业利润集中反映在生产经营活动各方面的业绩，表明企业盈亏的情况，是企业最终的财务成果，也是衡量企业生产经营管理的重要综合指标	营业利润是主营业务收入减去主营业务成本和营业税金及附加，加上其他业务利润，减去期间费用后的余额
			利润总额是指营业利润加上投资收益，其他业务收入，营业外收入减去营业外支出后的金额
			净利润是指利润总额减去所得税后的金额

续表

要素	定 义	特 征	类 别
收 入	收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入，包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权	收入是从企业的日常活动中产生，而不是从偶发的交易或事项中产生。企业的有些活动并不是经常发生的，比如工业企业出售作为原材料的存货，这些活动虽然不是经常发生的，但因与日常活动有关，也属于收入。有些交易或事项虽然也能为企业带来经济利益，但由于不属于企业的日常活动，所以，其流入的经济利益不属于收入，如工业企业出售固定资产净收益	主营业务收入，是指企业销售产品、提供劳务及让渡资产使用权等主要经营业务活动而取得的收入
		收入的增加有各种表现形式，比如表现为企业资产的增加，如增加银行存款，形成应收账款；也可能为企业负债的减少，如以商品或劳务抵偿债务；也可以同时引起资产的增加和负债的减少，比如销售商品抵偿债务，同时收取部分现金	
		收入能增加资产和减少负债或两者兼而有之，因此，根据“资产－负债＝所有者权益”的公式，企业取得收入还会增加所有者权益。但所有者权益增加也可能由接受资本等原因造成	其他业务收入，是指企业除主营业务收入以外的其他销售业务或其他附带经营业务的收入，如周转材料和固定资产出租等收入
		收入会导致经济利益的流入，例如，企业销售商品，有可能收到现金或者在未来有权收到现金，才表明该交易符合收入的定义。但是在实务中，经济利益的流入有时是所有者投入资本的增加所导致的，所有者投入资本的增加不应当确认为收入，应当将其直接确认为所有者权益	

二、会计等式

会计等式如图 1－1 所示。

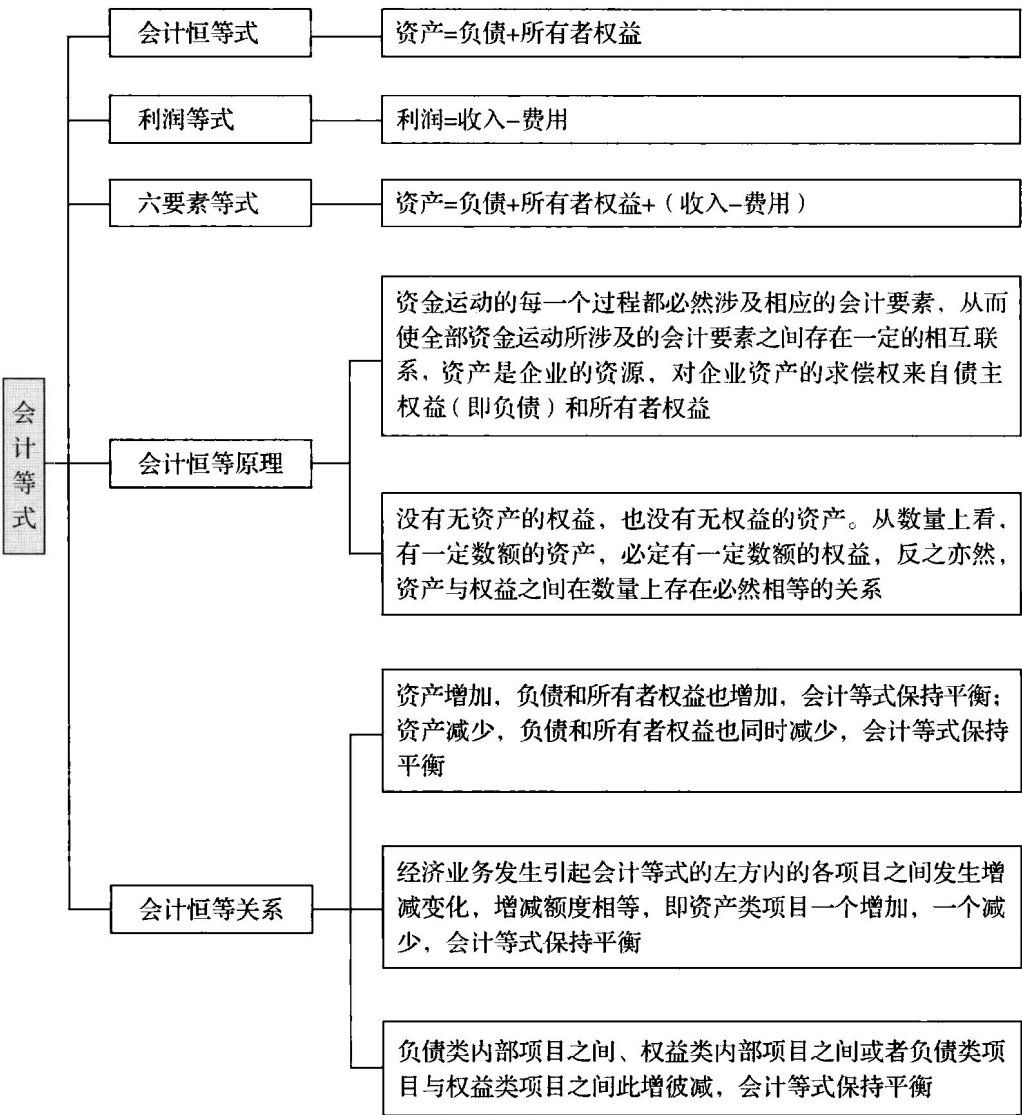


图 1-1 会计等式

三、会计科目

(一) 会计科目的定义及作用

会计科目的定义及作用如图 1-2 所示。

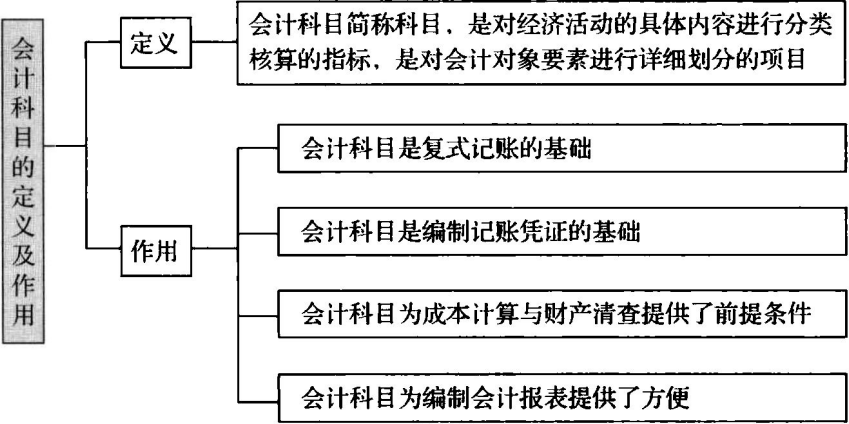


图 1-2 会计科目的定义及作用

（二）会计科目的分类

会计科目是会计核算的基本方法，是按照会计要素的构成进行科学分类而确立的会计核算项目。会计科目设置得科学与否，直接影响到会计信息的真实性和准确性。会计科目的分类如表 1-2 所示。

表 1-2 会计科目的分类

项目	具 体 内 容	
按照反映的经济内容分类	共同类科目	包括衍生工具、套期工具、被套期项目等
	资产类科目	包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括库存现金及各种存款、应收及预付账款等；非流动资产包括固定资产、无形资产和其他资产等
	负债类科目	包括流动负债和非流动负债。其中流动负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息等
	所有者权益类科目	包括实收资本、资本公积、盈余公积、本年利润和利润分配等
	损益类科目	包括主营业务收入、主营业务成本、管理费用、其他业务收入、其他业务成本等
	成本类科目	包括生产成本、制造费用、劳务成本、研发支出等
按照隶属关系分类	总分类科目	是对会计要素具体内容进行总括分类，提供总括信息的会计科目
	明细分类科目	是对总分类科目作进一步分类，提供更详细、更具体的会计信息的科目

(三) 设置会计科目的原则

会计科目作为反映会计要素的构成及其变化情况，是为投资者、债权人、企业经营者等提供会计信息的重要手段，在其设置过程中应努力做到科学、合理、适用。设置会计科目的原则如图 1-3 所示。

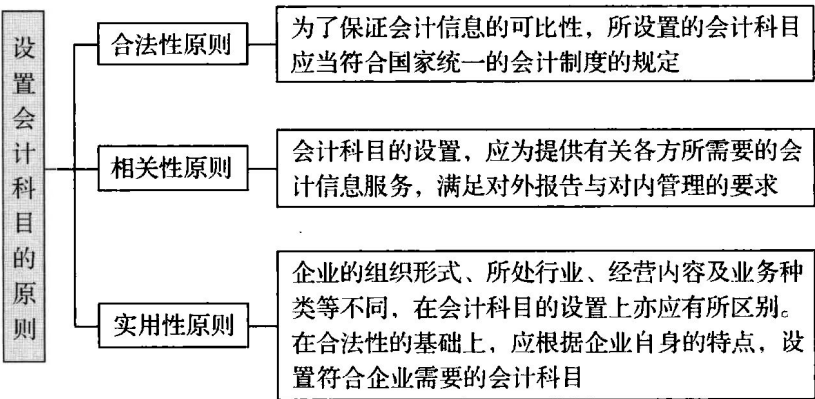


图 1-3 设置会计科目的原则

(四) 会计科目表

表 1-3 主要会计科目表

顺序号	编号	会计科目名称	顺序号	编号	会计科目名称
一、资产类			16	1211	应收分保账款
1	1001	库存现金	17	1212	应收分保合同准备金
2	1002	银行存款	18	1221	其他应收款
3	1003	存放中央银行款项	19	1231	坏账准备
4	1011	存放同业	20	1301	贴现资产
5	1012	其他货币资金	21	1302	拆出资金
6	1021	结算备付金	22	1303	贷款
7	1031	存出保证金	23	1304	贷款损失准备
8	1101	交易性金融资产	24	1311	代理兑付证券
9	1111	买入返售金融资产	25	1321	代理业务资产
10	1121	应收票据	26	1401	材料采购
11	1122	应收账款	27	1402	在途物资
12	1123	预付账款	28	1403	原材料
13	1131	应收股利	29	1404	材料成本差异
14	1132	应收利息	30	1405	库存商品
15	1201	应收代位追偿款	31	1406	发出商品

续表

顺序号	编号	会计科目名称	顺序号	编号	会计科目名称
32	1407	商品进销差价	65	1711	商誉
33	1408	委托加工物资	66	1801	长期待摊费用
34	1411	周转材料	67	1811	递延所得税资产
35	1421	消耗性生物资产	68	1821	独立账户资产
36	1431	贵金属	69	1901	待处理财产损益
37	1441	抵债资产	二、负债类		
38	1451	损余物资	70	2001	短期借款
39	1461	融资租赁资产	71	2002	存入保证金
40	1471	存货跌价准备	72	2003	拆入资金
41	1501	持有至到期投资	73	2004	向中央银行借款
42	1502	持有至到期投资减值	74	2011	吸收存款
43	1503	可供出售金融资产	75	2012	同业存放
44	1511	长期股权投资	76	2021	贴现负债
45	1512	长期股权投资价值准备	77	2101	交易性金融负债
46	1521	投资性房地产	78	2111	卖出回购金融资产款
47	1531	长期应收款	79	2201	应付票据
48	1532	未实现融资收益	80	2202	应付账款
49	1541	存出资本保证金	81	2203	预收账款
50	1601	固定资产	82	2211	应付职工薪酬
51	1602	累计折旧	83	2221	应交税费
52	1603	固定资产减值准备	84	2231	应付利息
53	1604	在建工程	85	2232	应付股利
54	1605	工程物资	86	2241	其他应付款
55	1606	固定资产清理	87	2251	应付保单红利
56	1611	未担保余值	88	2261	应付分保账款
57	1621	生产性生物资产	89	2311	代理买卖证券款
58	1622	生产性生物资产累计	90	2312	代理承销证券款
59	1623	公益性生物资产	91	2313	代理兑付证券款
60	1631	油气资产	92	2314	代理业务负债
61	1632	累计折耗	93	2401	递延收益
62	1701	无形资产	94	2501	长期借款
63	1702	累计摊销	95	2502	应付债券
64	1703	无形资产减值准备	96	2601	未到期责任准备金

续表

顺序号	编号	会计科目名称	顺序号	编号	会计科目名称
97	2602	保险责任准备金	125	6011	年息收入
98	2611	保护储金	126	6021	手续费及佣金收入
99	2621	独立账户负债	127	6031	保费收入
100	2701	长期应付款	128	6041	租赁收入
101	2702	未确认融资费用	129	6051	其他业务收入
102	2711	专项应付款	130	6061	汇兑损益
103	2801	预计负债	131	6101	公允价值变动损益
104	2901	递延所得税负债	132	6111	投资收益
三、共同类			133	6201	摊回保险责任准备金
105	3001	清算资金往来	134	6202	摊回赔付支出
106	3002	货币兑换	135	6203	摊回分保费用
107	3101	衍生工具	136	6301	营业外收入
108	3201	套期工具	137	6401	主营业务成本
109	3202	被套期项目	138	6402	其他业务成本
四、所有者权益类			139	6403	营业税金及附加
110	4001	实收资本	140	6411	利息支出
111	4002	资本公积	141	6421	手续费及佣金支出
112	4101	盈余公积	142	6501	提取未到期责任准备金
113	4102	一般风险准备	143	6502	提取保险责任准备金
114	4103	本年利润	144	6511	赔付支出
115	4104	利润分配	145	6521	保单红利支出
116	4201	库存股	146	6531	退保金
五、成本类			147	6541	分出保费
117	5001	生产成本	148	6542	分保费用
118	5101	制造费用	149	6601	销售费用
119	5201	劳务成本	150	6602	管理费用
120	5301	研发支出	151	6603	财务费用
121	5401	工程施工	152	6604	勘探费用
122	5402	工程结算	153	6701	资产减值损失
123	5403	机械作业	154	6711	营业外支出
六、损益类			155	6801	所得税费用
124	6001	主营业务收入	156	6901	以前年度损益调整