

JIJIANSHIGONGFANGDICHANQIYE
ZUIXINKUAIJIHESUANSHIWU

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

刘鹤章 主编

中国审计出版社

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.
—北京:中国审计出版社,1997.4

ISBN 7-80064-595-9

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(97)第 02037 号

**基建·施工·房地产企业
最新会计核算实务**

刘鹤章 主编

中国审计出版社出版

(北京市海淀区白石桥路甲4号)

中国环境科学研究院印刷厂印刷

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 1997年4月北京第1次印刷

印数:1—8000册 定价:29.00元

ISBN 7-80064-595-9/F·415

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

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			

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 记帐汇率?	(305)
△汇率并轨前后企业调入外汇如何核算?	(306)
△外汇体制改革前后外汇额度如何核算?	(307)
△企业原有外汇券如何处理?	(309)
△外币的核算原则是什么?	(311)
△外汇管理体制改革后投入资本如何核算?	(313)
△建立偿债基金如何核算?	(314)
△汇率并轨后外币帐户余额如何调整?	(317)
△外汇管理体制改革后有关会计报表如何调整?	(319)
△营业税的征收范围和会计处理如何进行?	(319)
△销售无形资产应交营业税的会计处理如何进行?	(321)
△有关代扣税金的会计处理如何进行?	(322)
△销售不动产应交营业税的会计处理如何进行?	(324)
△制定《企业所得税会计处理的暂行规定》的必要性 有哪些?	(325)
△税前会计利润与纳税所得的差异有哪些?	(326)
△《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?	(327)
△《所得税会计处理的暂行规定》中对企业会计科目	

如何调整?	(328)
△《所得税会计处理的暂行规定》对企业会计报表如何 调整?	(329)
△应付税款法的帐务处理如何进行?	(330)
△纳税影响会计法的帐务处理如何进行?	(332)
△土地增值税如何进行会计处理?	(336)
△交纳土地增值税的扣除项目金额如何进行计算?	(337)
△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?	(339)
△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?	(343)
△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?	(343)

第五部分 合并会计报表编制

△合并会计报表包括哪些种类?	(347)
△编制合并会计报表应遵循哪些原则?	(347)
△编制合并会计报表有哪些程序、步骤?	(348)
△哪些企业集团需要编制合并会计报表?	(348)
△我国企业合并会计报表的合并范围包括哪些?	(349)
△编制合并会计报表的要求有哪些?	(351)
△编制合并会计报表时,怎样处理境外子公司提供的 以外币为记帐本位币的会计报表?	(353)
△外币损益表和利润分配表怎样折算?	(353)
△对外币资产负债表怎样折算?	(354)

- △对外币财务状况变动表怎样折算? (355)
- △母公司编制合并会计报表需子公司提供的资料
有哪些? (357)
- △编制合并会计报表时为何要抵销内部经济业务
事项? (357)
- △怎样计算合并工作底稿中各项目的合并数据?
..... (357)
- △编制合并资产负债表时,需抵销的项目有哪些?
..... (358)
- △什么是合并价差? 合并价差是怎样产生的? (360)
- △编制合并资产负债表时,在采用备抵法核算计提
坏帐准备情况下,内部应收帐款计提的坏帐准备
如何抵销? (361)
- △编制合并资产负债表时,对少数股东权益应如何列示?
..... (361)
- △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? (363)
- △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? (363)
- △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? (364)
- △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? (365)
- △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? (366)
- △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? (367)
- △在连续编制合并会计报表时,怎样根据上期抵销的
坏帐准备调整本期期末未分配利润? (368)
- △在连续编制合并会计报表时,若本期内部应收帐款
余额及坏帐准备余额与上期余额相等,应如何抵销?
..... (368)
- △在连续编制合并会计报表时,若本期内部应收帐款
余额及坏帐准备余额大于上期余额时,应如何抵销?
..... (369)
- △在连续编制合并会计报表时,若本期内部应收帐款余
额及坏帐准备余额小于上期余额时,应如何抵销?
..... (370)
- △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? (370)
- △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? (371)
- △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? (371)
- △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?
..... (373)
- △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? (375)
- △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? (376)

△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?	(377)
△怎样编制合并财务状况变动表?	(379)
△施工企业会计科目表和会计报表格式如何?	(381)
△房地产开发企业会计科目表和会计报表格式如何?	(389)
△股份制试点企业会计科目表和会计报表格式如何?	(397)

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?	(435)
△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法?	(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?	(458)
△资产评估中企业结束完的会计处理?	(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)
△资金损失和资金挂帐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)
△资金损失和资金挂帐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)

第一部分

基本建设单位会计核算