



代义国 编著

真账超简单

房地产会计

- 行业特色巧妙融合
- 原始凭证真实再现
- 分录账表一网打尽
- 流程步骤明晰实用

根据最新
会计准则编写

中国宇航出版社



真账超简单

房地产会计

代义国 编著

中国宇航出版社

· 北京 ·

版权所有 侵权必究

真账超简单房地产会计 / 代义国编著. -- 北京:
中国宇航出版社, 2014.6

ISBN 978-7-5159-0664-5

I. ①真… II. ①代… III. ①房地产业—会计 IV.
① F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 092017 号

策划编辑 董琳 封面设计 文道思

责任编辑 董琳 责任校对 许磊

出版 中国宇航出版社

社址 北京市阜成路 8 号 邮编 100830
(010)68768548

网址 www.caphbook.com

发行部 新华书店

发行部 (010)68371900 (010)88530478(传真)
(010)68768541 (010)68767294(传真)

零售店 读者服务部 北京宇航文苑
(010)68371105 (010)62529336

承印 北京中新伟业印刷有限公司

版次 2014 年 6 月第 1 版
2014 年 6 月第 1 次印刷

规格 787 × 1092

开本 1/16

印张 19.5

字数 437 千字

书号 ISBN 978-7-5159-0664-5

定价 38.00 元

本书如有印装质量问题, 可与发行部联系调换

前 言

会计是一门实践性和实用性非常强的学科，但会计理论晦涩难懂，初学者往往难以快速入门；会计理论教学的高度浓缩性，又使所学与所用存在一定程度的脱节；会计工作的原则性与会计资料的保密性又使专业学生难以得到真正的实习演练；会计学习的通用性则使学生入职具体行业时，缺乏系统的、针对性的行业会计指导。对于会计学习者和会计工作者来说，熟练掌握并灵活运用所学知识、尽快满足岗位要求并非易事。

其实，会计并没有那么可怕。在看似烦琐的细枝末节背后是一片广阔的天地，只要你能端正心态，正确学习，就会发现会计学习和会计实操其实很简单。本书编写的目的就是为了抽丝剥茧、条分缕析、化繁为简，给初学者和实操者营造一个轻松学习、快速学习、即学即会、熟练掌握、学以致用的气氛和路径。

眼过千遍，不如手过一遍。读再多书、做再多题，都是为了能够把账做好。真账实操和演练是提高实践技能的有效捷径。本书以实账操练为核心，结合房地产会计的具体特点，精心挑选房地产会计典型经济业务，系统地介绍经济业务的处理，会计分录的编制，原始凭证的填写，记账凭证的填制，明细账、总账的登记，会计报表的编制等各个环节，真实再现会计工作全流程，且各个环节一脉相承，前后关联。旨在为读者提供一本实用的会计实务范本，保证读者能够看得懂、用得上。希望读者通过阅读本书，可以从容掌握房地产会计账务处理方法，遇到难题亦可随时查阅得到解决之道。精读此书，您无需专业人士指点，便可轻松成为房地产会计实战高手。

由于时间有限，书中难免会出现不当和疏漏之处，恳请广大读者批评指正。另外，本书为贴近实际，虚构了会计信息中的企业名称、银行账号、纳税人识别号等，如有雷同，纯属巧合，敬请谅解。

编 者
2014年6月

目 录

第一章 会计基础

一、会计核算的基本前提	1
二、会计信息的质量要求	3
三、会计要素	5
四、会计等式	9
五、会计科目与账户	10
六、借贷记账法	18
七、会计凭证	20
八、会计账簿	27

第二章 资金及其筹集业务的核算

一、库存现金	42
二、银行存款	46
三、其他货币资金	52
四、实收资本	56
五、资本公积	58
六、短期借款	60
七、长期借款	62
八、应付利息	64

第三章 投资业务的核算

一、交易性金融资产	65
二、投资性房地产	68
三、长期股权投资	74

四、持有至到期投资 79

第四章 开发建设业务的核算

一、开发成本 83

二、无形资产 91

三、固定资产 96

四、累计折旧 102

五、原材料 105

六、应交税费 109

七、应付票据 125

八、应付账款 126

九、预付账款 128

十、开发产品 129

十一、应付职工薪酬 132

第五章 转让销售业务的核算

一、主营业务收入 136

二、主营业务成本 139

三、其他业务收入 141

四、其他业务成本 143

五、期间费用 145

六、预收账款 149

七、应收票据 150

八、应收账款 154

九、营业税金及附加 156

第六章 利润形成与分配业务的核算

一、利润形成与分配业务的概述 159

二、营业外收入 161

三、营业外支出	163
四、投资收益	165
五、本年利润	166
六、所得税费用	168
七、利润分配	173
八、盈余公积	175

第七章 登记会计凭证与账簿

一、登记记账凭证	178
二、登记明细分类账	234
三、登记总分账	264

第八章 会计报表

一、会计报表的概述	290
二、资产负债表	293
三、利润表	301

第一章 会计基础

一、会计核算的基本前提

会计核算的基本前提又称会计基本假设，是指企业会计确认、计量和报告的前提，是对会计核算所处时间、空间环境等所做的合理设定。会计核算基本前提包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量。会计核算的基本前提如表 1-1 所示。

表 1-1 会计核算的基本前提

名称	内容	内 涵	具体说明
会 计 核 算 的 基 本 前 提	会 计 主 体	会计主体是指会计工作所服务的特定单位或组织。进行会计核算，必须明确会计主体，也就是要界定会计核算的空间范围。换言之，会计的确认，计量和报告应限定在一个特定主体的范围内。会计所要提供的是这一主体的财务状况和经营成果方面的信息	在会计核算中要将特定主体的经济活动与其所有者的经济活动区别开来
			与其他主体的经济活动区别
			会计主体与法律主体（法人）并不是对等的概念。法人可作为会计主体，但是会计主体不一定是法人。任何企业，不论是独资、合伙，还是合资均为会计主体
			对于较大规模的企业，为了了解各分支机构的经营情况，也可将每一分支机构作为一个会计主体，并要求其定期编制会计报表，反映财务状况和经营成果
			对于企业集团来说，它是由若干个独立法律主体的企业组成，各个企业也都是独立的会计主体，可将该集团视为一个会计主体，编制该集团的合并会计报表

(续表)

名称	内容	内涵	具体说明
会计核算的基本前提	持续经营	持续经营是指会计主体的生产经营活动在可预见的未来,将无限期地延续下去,即会计主体在可预见的未来不会破产清算,它所拥有的资产,将按既定的目标投入正常的营运,所承担的债务责任,将按期履行	持续经营这一基本前提的主要意义在于:它将一系列会计原则、方法和程序建立在企业持续经营的基础之上,也即建立在非清算的基础之上
			根据持续经营这一前提的要求,会计核算应当以会计主体正常、持续经营为前提,在此条件下选择会计处理方法和程序,并保持其稳定性
			需要说明的是,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原则和方法,并在企业会计报告中做相应披露
	会计分期	会计分期是指对会计主体持续不断的经营活动,应当合理地划分会计期间。所谓会计期间也就是若干个首尾相接、间隔相等的时间单位、它是对企业持续不断的经营活动进行人为地划分而形成的	会计分期这一基本前提的主要意义在于:它使会计在立足持续经营的前提下,通过划分会计期间,可以及时地确认每一期间的经营成果及截止期末的财务状况,使各有关方面能及时地获取会计信息。正是在这一前提下,形成了一系列会计核算原则、会计处理方法及程序,也导致会计估计的产生
			根据会计分期这一基本前提的要求,会计核算应当按会计期间进行,分期结算项目和编制会计报表
			在我国,会计期间分为年度、季度和月份,起讫日期采用公历日期,其中会计年度是最重要的会计期间,它与国家财政年度是一致的
	货币计量	货币计量是指在会计核算中以货币作为计量单位,记录、反映会计主体的经营情况。会计核算以货币作为计量单位,这是由会计核算对象的复杂性决定的	企业的生产经营活动不仅经营业务繁多,而且总伴随着各种各样物资的运动,它们的实物形态各异,计量单位无法统一,因此以货币作为统一的计量尺度是会计核算手段上的客观需要,同时,以货币为计量单位可以全面地、完整地反映企业的生产经营活动,这对于提高会计信息的质量也是十分重要的

(续表)

名称	内容	内涵	具体说明
会计核算的基本前提	货币计量	货币计量是指在会计核算中以货币作为计量单位,记录、反映会计主体的经营情况。会计核算以货币作为计量单位,这是由会计核算对象的复杂性决定的	在我国,会计核算是以人民币为记账本位币的。对于业务收支以外币为主的企业,也可以选择某种外币作为记账本位币,但编制会计报表应当折算成人民币
			货币计量是会计核算的手段,因此它是以币值相对稳定为条件的。然而,币值并非总是稳定的,有时它还会发生急剧的变动,引发严重的通货膨胀。如何消除币值变动对会计信息的影响,已成为当今会计界研究的重要课题

二、会计信息的质量要求

会计信息的质量要求是对企业财务报告中所提供的会计信息的基本要求,只有符合质量要求的会计信息,才能满足信息使用者决策的需要。我国企业会计基本准则对会计信息提出了八项质量要求,即可靠性、相关性、可理解性、可比性、实质重于形式、重要性、谨慎性和及时性。会计信息质量要求的具体内容如表 1-2 所示。

表 1-2 会计信息的质量要求

名称	内涵	具体内容
可靠性	可靠性要求企业应当以实际发生的交易或者事项为依据进行会计确认、计量和报告,如实反映符合确认和计量要求的各项会计要素及其他相关信息,保证会计信息真实可靠、内容完整	企业应当以实际发生的交易或者事项而不是以虚拟的交易或者事项为依据进行会计确认、计量和报告
		企业应当如实反映其所应反映的交易或者事项,将符合会计要素定义及其确认条件的各项会计要素及其他相关信息如实反映在财务报表中
		企业应当在符合重要性和成本效益的原则下,保证会计信息的完整性
相关性	相关性是指企业提供的会计信息应当与财务报告使用者的经济决策需要相关,有助于财务报告使用者对企业过去、现在或者未来的情况做出评价或者预测	相关的会计信息应当能够有助于使用者评价企业过去的决策,证实或者修正过去的有关预测,因而具有反馈价值
		相关的会计信息具有预测价值,有助于使用者根据财务报告所提供的会计信息预测企业未来的财务状况、经营成果或现金流量

(续表)

名称	内涵	具体内容
可理解性	可理解性是指企业提供的会计信息应当清晰明了，即要求会计核算所提供的信息简明、易懂，能够简单明了地反映企业的财务状况和经营成果，便于财务报告使用者理解和使用	会计信息是一种专业性较强的信息产品，因此在强调会计信息可理解性的同时，还应假定使用者具有一定的有关企业经营管理和会计核算方面的知识，企业不能以会计信息会使某些使用者难以理解而将其排除在财务报告所应披露的信息之外
可比性	可比性是指企业的会计核算应当按照规定的会计处理方法进行，会计指标应当口径一致，相互可比	为了便于信息使用者了解企业财务状况和经营成果的变化趋势，比较企业在不同时期的财务报告信息，从而全面、客观地评价过去、预测未来，要求同一企业不同时期发生的相同或者相似的交易或者事项，应当采用一致的会计政策，不得随意变更。确需变更的，应当在会计报表附注中予以说明
		为了便于使用者评价不同企业的财务状况、经营成果的水平及其变动情况，要求不同企业发生的相同或者相似的交易或者事项，应当采用规定的会计政策，确保会计信息口径一致、相互可比
		会计核算也应满足国民经济宏观管理和调控的需要，使其所提供的会计核算资料和数据建立在相互可比的基础上，能够相互比较，便于分析、汇总
实质重于形式	实质重于形式是指企业应当按照交易或者事项的经济实质进行会计确认、计量和报告，不应仅以交易或事项的法律形式为依据	实质重于形式要求企业要真实反映所需反映的交易或事项，就必须根据它们所反映的经济现实，不应根据它们的法律形式进行核算和反映。实质重于形式要求在对会计要素进行确认和计量时，应重视交易的实质，而不管其他何种形式
重要性	重要性要求企业提供的会计信息应当反映与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的所有重要交易事项	企业会计信息的省略或者错报会影响使用者据此做出的经济决策，该信息就具有重要性。重要性的应用需要依据职业判断，企业应当根据其所处的环境和实际情况，从项目的性质和金额大小两方面来判断其重要性

(续表)

名称	内涵	具体内容
谨慎性	谨慎性是指企业对交易或事项进行会计确认、计量和报告应当保持应有的谨慎，不应高估资产或者收益、低估负债或者费用	谨慎性不允许企业设置秘密准备，如果企业故意低估资产或者收益，或者故意高估负债或者费用，将不符合会计信息的可靠性和相关性要求，会损害会计信息质量，扭曲企业实际的财务状况和经营成果，从而对使用者的决策产生误导
及时性	及时性是指企业会计核算应当及时进行，及时性原则要求会计事项的处理必须于经济业务发生时及时进行，不得拖延和积压，以便于会计信息的及时利用	及时性包括两个方面：一是会计事项的账务处理应当在当期内进行，不得拖延；二是会计报表应当在会计期间结束后按规定的日期内报送有关部门

三、会计要素

会计要素是对会计核算对象按交易或事项的经济特征所做的基本分类，是会计核算对象的具体化。它既是会计确认和计量的依据，也是确定财务报表结构和内容的基础。

我国企业会计要素，按照其性质分为资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润六类。会计要素的具体内容如表 1-3 所示。

表 1-3 会计要素的具体内容

名称	要素	定义	特征	分类
会计要素的具体内容	资产	资产是指由企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源	资产是由企业过去的交易或事项所形成的。只有过去发生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，是指可以在一年或者超过一年的一个营业周期内变现、销售或耗用的资产。主要包括库存现金、银行存款、交易性金融资产、应收及预付款、存货等
			资产是由企业拥有或控制的，即企业享有某项资产的所有权，或者虽然不享有某项资产的所有权，但能够排他性地从资产中获取经济利益	
			预期会给企业带来经济利益。如果某一项资源不能给企业带来经济利益，就不能将其确认为企业的资产。已经确认为企业资产的一项资源，如果不能再为企业带来经济利益，就不能再确认为企业的资产	非流动资产，除流动资产以外的其他资产，都属于非流动资产，如长期股权投资、持有至到期投资、投资性房地产、固定资产、无形资产等

(续表)

名称	要素	定义	特征	分类
会计要素的具体内容	负债	负债是指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。负债反映的是企业的一种类型的资金来源,即债务资本	负债是由过去的交易或事项形成的。负债是企业现实的义务,是由过去已经发生的交易或事项形成的、现已承担的义务。如银行借款是因为企业接受了银行贷款而形成的,如果企业没有接受贷款,则不会发生银行借款这项负债;应付账款是因为企业采用信用方式购买商品或接受劳务而形成的,在购买商品或接受劳务发生之前,相应的应付账款并不存在	流动负债,预计在一个正常营业周期中清偿;主要为交易目的而持有;自资产负债表日起一年内到期应予以清偿;企业无权自主地将清偿推迟至资产负债表日后一年以上。如短期借款、交易性金融负债、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费等
			负债的清偿预期会导致经济利益流出企业。清偿负债导致经济利益流出企业的形式多种多样,如用现金偿还或以实物资产偿还;以提供劳务偿还;部分转移资产部分提供劳务偿还;将负债转为所有者权益,如我国目前试行的国有企业债转股业务	非流动负债,包括长期借款、应付债券、长期应付款等
	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权益	除非发生减资、清算,企业不需要偿还所有者权益	所有者投入的资本,称为实收资本
			企业清算时,只有在清偿所有的负债后,所有者权益才返还给所有者	直接计入所有者权益的利得和损失。直接计入所有者权益的利得和损失,是指不应计入当期损益、会导致所有者权益发生增减变动的、与所有者投入资本或者向所有者分配利润无关的利得或者损失

(续表)

名称	要素	定义	特征	分类
会计要素的具体内容	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权益	所有者凭借所有者权益能够参与利润的分配	各期利润中留存的资金额，称为留存收益。留存收益，是指由企业利润转化而形成、归所有者共有的所有者权益，主要包括盈余公积和未分配利润
				盈余公积，是企业按规定以一定比例从净利润中提取的各种积累资金，一般分为法定盈余公积和任意盈余公积
				未分配利润，是指企业进行各种分配以后，留在企业的未指定用途的那部分净利润
	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	收入是企业在日常活动中形成的。日常活动是指企业为完成其经营目标所从事的经常性活动以及与之相关的活动	主营业务收入，是指企业完成其经营目标而从事的日常活动中的主要项目取得的收入
			收入会导致所有者权益增加。与收入相关的经济利益应当导致企业所有者权益的增加，但又不是所有者的投入。不会导致企业所有者权益增加的经济利益流入不符合收入的定义，不能确认为收入	
			收入是与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。收入应当导致经济利益流入企业，从而导致企业资产的增加。但是，并非所有的经济利益流入都是收入，比如投资者投入资本也会导致经济利益流入企业，但它只会增加所有者权益，而不能确认为收入	其他业务收入，是指主营业务以外的其他日常经营活动取得的收入

(续表)

名称	要素	定义	特征	分类
会计要素的具体内容	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	费用应当是企业在其日常活动中所发生的，这些日常活动的界定与收入定义中涉及的日常活动相一致。日常活动中所产生的费用通常包括销售成本、职工薪酬、折旧费、无形资产摊销费等	营业成本，是指所销售商品或提供劳务的成本。营业成本按照其所销售商品或提供劳务在企业日常经营活动中所处的地位分为主营业务成本和其他业务成本
			费用应当会导致经济利益的流出（该流出不包括向所有者分配的利润）从而导致资产的减少或者负债的增加（最终也会导致资产的减少）。其表现形式包括，现金或者现金等价物的流出，存货、固定资产和无形资产等的流出或者消耗等	
			费用应当最终会导致所有者权益的减少。与费用相关的经济利益的流出最终应当会导致所有者权益的减少，会导致所有者权益减少的经济利益的流出不符合费用定义的，不应确认为费用	期间费用，包括管理费用、财务费用和销售费用
	利润	利润是指企业在一定会计期间的经营成果	利润的大小代表了企业的经济效益高低。通常情况下，企业实现了利润，表明企业的所有者权益将增加，业绩得到了提升；反之，企业发生了亏损（利润为负），表明企业的所有者权益将减少，业绩滑坡	营业利润，是指营业收入减去营业成本、营业税金及附加、期间费用、资产减值损失，加上公允价值变动净收益、投资收益后的金额 利润总额，是指营业利润加上营业外收入，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费用后的金额

四、会计等式

会计等式，是指会计要素之间存在的等式关系，是反映会计要素之间平衡关系的计算公式。

（一）会计等式的内容

会计等式的具体内容如表 1-4 所示。

表 1-4 会计等式的内容

会 计 等 式	具 体 内 容
资产 = 负债 + 所有者权益	这一等式是从静态角度反映某一特定时刻企业拥有或者控制的资产都有其一定来源，企业的资产或者是所有者投入或者是举债所形成的。它体现了会计“主体理论”的思想。这一等式反映了市场经济中企业最基本的产权关系，是基本的会计等式
资产 - 负债 = 所有者权益	这一等式反映了企业所有者对企业净资产的要求权，揭示了债权人对企业资产的要求权优先于所有者，它体现了会计“所有权理论”的思想
收入 - 费用 = 利润	这一等式是从动态角度反映某一段时间企业的日常经营活动对于所有者权益的增减变动影响，它反映了企业在一定期间经营活动的最终成果
资产 = 负债 + 所有者权益 + （收入 - 费用）	这一等式是资产 = 负债 + 所有者权益的扩展，它既从静态反映了企业资产、负债和所有者权益的关系，也从动态反映了企业日常经济活动对企业资产、负债的影响

（二）会计恒等关系

会计恒等关系的内容如图 1-1 所示。

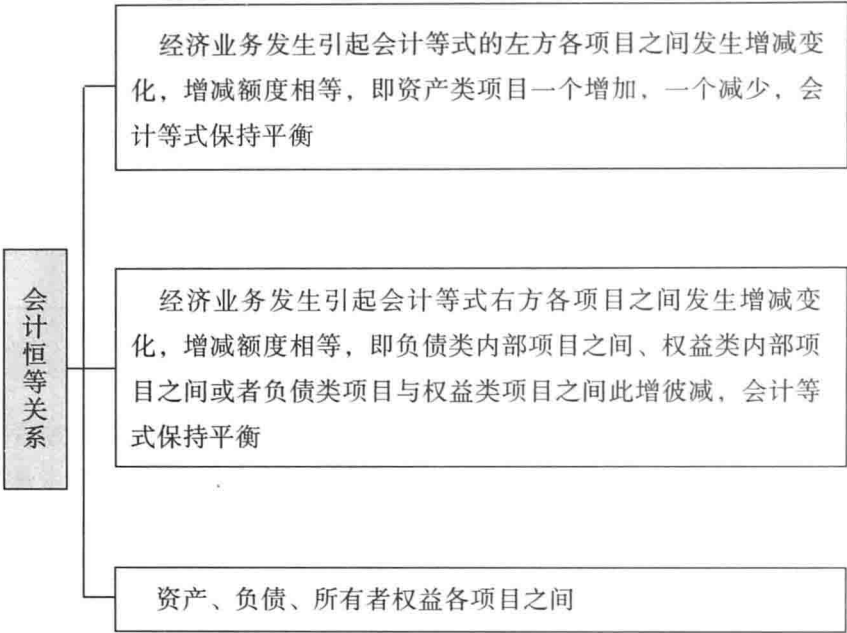


图 1-1 会计恒等关系

五、会计科目与账户

（一）会计科目

会计科目是指对会计要素的具体内容进行分类核算的项目。会计要素是对会计对象的基本分类，即资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润这六个会计要素进行会计核算和监督的内容。而这六个会计要素对于纷繁复杂的企业经济业务的反映又显得过于粗略。因此，为满足经济管理及有关各方对会计信息的质量要求，必须对会计要素进行细化。也就是采用一定的形式，对每一个会计要素所反映的具体内容进一步进行分门别类的划分，也就是设置会计科目。

1. 会计科目的意义

会计科目是进行各项会计记录和提供各项会计信息的基础，在会计核算中具有重要意义。会计科目的意义如图 1-2 所示。