

一本房地产企业会计实务图表书

房地产企业 会计实务培训 一本通

刁永京◎编著



知名学者、财务专家联袂强力推荐

北京大学经济学院教授张延

清华大学教授周士渊

清华大学教授李昶

建达伟业房地产开发公司财务总监李娜



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

房地产企业 会计实务培训 一本通

刁永京◎编著



NLIC2970929842



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业会计实务培训一本通/刁永京编著.

北京: 中国经济出版社, 2013. 8

ISBN 978 - 7 - 5136 - 2433 - 6

I. ①房… II. ①刁… III. ①房地产业—会计—技术培训—教材 IV. ①F293. 33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 064388 号

责任编辑 夏军城
责任审读 霍宏涛
责任印制 张江虹
封面设计 任燕飞装帧设计工作室

出版发行 中国经济出版社
印刷者 北京市媛明印刷厂
经销者 各地新华书店
开 本 787mm × 1092mm 1/16
印 张 11.75
字 数 268 千字
版 次 2013 年 8 月第 1 版
印 次 2013 年 8 月第 1 次
书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 2433 - 6/F · 9705
定 价 32.00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010 - 68319116)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68359418 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010 - 68344225 88386794

前言

近些年来,随着土地有偿使用和住房商品化的发展态势,房地产企业成为国民经济中的重要行业,是国家收入的重要来源。房地产企业属于资金密集型企业,应具有严格的内部会计控制制度。在新的会计准则中对投资性房地产的会计处理做了专门的介绍,房地产企业应在新会计准则的指导下,运用科学合理的方法完善会计工作。

会计工作是企业经营发展的重中之重,房地产企业应加强会计的基础工作,完善内部会计控制制度,提高会计工作质量。为了满足房地产企业相关会计从业人员和相关会计信息使用者的需求,我们特组织有关专家编写了《房地产企业会计实务培训一本通》。

本书严格按照新的会计准则和会计制度的要求,系统地阐述了房地产企业会计的基本理论、计算方法和业务处理,并以实际的经济业务详细介绍了房地产会计实务的处理,处理过程一目了然,简单易懂。摒弃了单纯古板的说教,运用实际的会计业务处理阐述相关理论,更加注重实操性,这是本书与同类图书最大的区别。

本书分为“准备篇”和“实战篇”两部分,“准备篇”对于房地产企业的基础性知识做了简单的介绍,“实战篇”针对具体的会计核算实例进行了详细的阐述,每一章结尾部分的“要点提示”针对在实务中容易出现的问题进行了提示。“准备篇”分为三章,分别为“§1 房地产企业会计基础知识”、“§2 房地产企业会计核算”、“§3 房地产企业年检”;“实战篇”分为十五章,分别为“§1 房地产企业货币资金”、“§2 房地产企业应收款项”、“§3 房地产企业存货”、“§4 房地产企业金融资产”、“§5 房地产企业固定资产”、“§6 房地产企业无形资产和其他资产”、“§7 房地产企业投资性房地产”、“§8 房地产企业流动负债”、“§9 房地产企业长期负债”、“§10 房地产企业所有者权益”、“§11 房地产企业收入”、“§12 房地产企业开发成本”、“§13 房地产企业期间费用和利润”、



“§ 14 房地产企业纳税”、“§ 15 房地产企业会计报表”。

本书具有以下特点:(1)以最新的会计准则和会计制度为依据,内容新,针对性强。(2)以实际经济业务实例诠释会计处理方法,易掌握,实操性强。(3)内容丰富,理论联系实际,既可作为会计专业教材,也可作为房地产企业会计工作者的工具书,更适用于企业管理者。

本书涵盖内容广泛,虽经编者反复修改,但由于时间和水平有限,书中难免有疏漏和不当之处,敬请读者指正。最后,对支持本丛书成稿的各界人士和所有编审人员表示诚挚的感谢。



准备篇

§1 房地产企业会计基础知识 / 001

- 1.1 房地产及房地产企业的概念 / 001
- 1.2 房地产开发过程 / 001
- 1.3 房地产企业的经营业务 / 002
- 1.4 房地产企业经营业务的特点 / 003
- 1.5 房地产企业投资费用 / 003

要点提示

§2 房地产企业会计核算 / 006

- 2.1 房地产企业会计核算的内容 / 006
- 2.2 房地产企业会计核算的对象 / 006
- 2.3 房地产企业会计核算的特点 / 007
- 2.4 房地产企业会计科目设置 / 008
- 2.5 会计准则 / 010

要点提示

§3 房地产企业年检 / 012

- 3.1 房地产企业年检的范围及时间 / 012
- 3.2 房地产企业年检的程序 / 012
- 3.3 房地产开发企业资质年检申报表 / 012

要点提示



实战篇

§1 房地产企业货币资金 / 019

- 1.1 库存现金核算实务 / 019
- 1.2 银行存款核算实务 / 021
- 1.3 其他货币资金核算实务 / 025
- 1.4 外币交易核算实务 / 027

要点提示

§2 房地产企业应收款项 / 029

- 2.1 应收票据核算实务 / 029
- 2.2 应收账款核算实务 / 031
- 2.3 预付账款核算实务 / 033
- 2.4 其他应收款核算实务 / 033
- 2.5 坏账损失核算实务 / 034

要点提示

§3 房地产企业存货 / 037

- 3.1 存货核算实务 / 037
- 3.2 原材料核算实务 / 039
- 3.3 设备核算实务 / 043
- 3.4 委托加工物资核算实务 / 044
- 3.5 低值易耗品核算实务 / 045
- 3.6 周转材料核算实务 / 047
- 3.7 开发产品核算实务 / 049
- 3.8 存货清查核算实务 / 050
- 3.9 存货跌价准备核算实务 / 052

要点提示

§4 房地产企业金融资产 / 054

- 4.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的
金融资产核算实务 / 054
- 4.2 持有至到期投资金融资产核算实务 / 055

要点提示**§5 房地产企业固定资产 / 057**

- 5.1 固定资产概述 / 057
- 5.2 固定资产初始计量核算实务 / 057
- 5.3 固定资产折旧核算实务 / 060
- 5.4 固定资产后续支出核算实务 / 063
- 5.5 固定资产清查及减值核算实务 / 064

要点提示**§6 房地产企业无形资产和其他资产 / 068**

- 6.1 无形资产核算实务 / 068
- 6.2 其他资产核算实务 / 070

要点提示**§7 房地产企业投资性房地产 / 073**

- 7.1 房地产企业投资性房地产概述 / 073
- 7.2 投资性房地产的后续计量模式 / 073
- 7.3 投资性房地产的后续计量核算实务 / 075
- 7.4 投资性房地产的转换及处置核算实务 / 078

要点提示**§8 房地产企业流动负债 / 083**

- 8.1 房地产企业流动负债概述 / 083
- 8.2 短期借款核算实务 / 083



- 8.3 应付票据核算实务 / 084
- 8.4 应付账款核算实务 / 085
- 8.5 预收账款核算实务 / 086
- 8.6 应付职工薪酬核算实务 / 087
- 8.7 应交税费核算实务 / 092

要点提示

§9 房地产企业长期负债 / 098

- 9.1 长期借款核算实务 / 098
- 9.2 公司债券核算实务 / 100
- 9.3 长期应付款核算实务 / 103

要点提示

§10 房地产企业所有者权益 / 105

- 10.1 房地产企业所有者权益概述 / 105
- 10.2 实收资本核算实务 / 105
- 10.3 资本公积核算实务 / 106
- 10.4 盈余公积核算实务 / 107

要点提示

§11 房地产企业收入 / 109

- 11.1 房地产企业营业收入概述 / 109
- 11.2 主营业务收入核算实务 / 110
- 11.3 其他业务收入核算实务 / 114
- 11.4 营业外收入核算实务 / 115

要点提示

§12 房地产企业开发成本 / 117

- 12.1 房地产企业开发成本概述 / 117
- 12.2 土地开发成本核算实务 / 118

- 12.3 房屋开发成本核算实务 / 119
- 12.4 配套设施开发成本核算实务 / 121
- 12.5 代建工程开发成本核算实务 / 124
- 12.6 开发间接费用核算实务 / 125

要点提示

§13 房地产企业期间费用和利润 / 127

- 13.1 房地产企业期间费用 / 127
- 13.2 房地产企业利润 / 131

要点提示

§14 房地产企业纳税 / 135

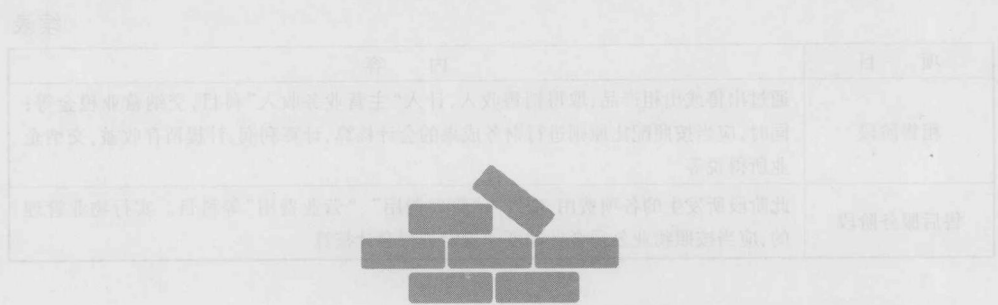
- 14.1 前期准备阶段纳税核算实务 / 135
- 14.2 建设施工阶段纳税核算实务 / 137
- 14.3 销售阶段纳税核算实务 / 140

要点提示

§15 房地产企业会计报表 / 145

- 15.1 房地产企业会计报表概述 / 145
- 15.2 资产负债表实务 / 146
- 15.3 利润表实务 / 156
- 15.4 现金流量表实务 / 160

要点提示



准备篇

§1 房地产企业会计基础知识

1.1 房地产及房地产企业的概念

表 1-1 房地产及房地产企业的概念

项 目	内 容
房 地 产	房地产是房产和地产的总称。其中,房产是指各种房屋财产,包括住宅、厂房、商铺以及文教、办公、体育用房等;地产是指土地财产,包括土地和地下各种基础设施,如供水、供电、供气、供热、排水、排污等地下管线以及地面道路等
房地产企业	房地产企业是从事房地产开发和经营的企业,它既是房地产产品的生产者,又是房地产商品的经营者的

1.2 房地产开发过程

表 1-2 房地产开发过程

项 目	内 容
投资机会选择和决策阶段	包括机会寻找、机会筛选和可行性研究。所发生的各项费用应当计入“开发成本——前期工程费”科目
合同及招投标	主要涉及与开发工程有关的招投标、各种合同、条件的谈判和签约工作。将发生的各项费用计入“开发成本——前期工程费”科目,将筹集资金所发生的费用计入“财务费用”科目
建设施工阶段	主要涉及土地征用及拆迁补偿、基础设施建设、建筑安装工程建设、公共配套设施建设、竣工验收等过程。对发生的工程成本,分别计入“开发成本”科目及相关明细科目核算。工程竣工验收后,应计算开发项目的总成本和出售、出租房屋的单位成本,并根据相关证明及时结转工程成本,借记“开发产品”科目,贷记“开发成本”科目

续表

项 目	内 容
租售阶段	通过出售或出租产品,取得销售收入,计入“主营业务收入”科目,交纳营业税金等;同时,应当按照配比原则进行财务成果的会计核算,计算利润,计提留存收益,交纳企业所得税等
售后服务阶段	此阶段所发生的各项费用,应计入“管理费用”、“营业费用”等科目。实行物业管理的,应当按照物业公司会计制度的规定进行会计核算

1.3 房地产企业的经营业务

表 1-3 按经营对象进行分类

项 目	内 容
土地的开发与经营	土地开发和建设是指对征用或受让的土地按城市总体规划进行地面平整、建筑物拆除、地下管道铺设和道路、基础设施的建设 企业将有偿获得的土地开发完成后,可有偿转让给其他单位使用,自行组织建造房屋和其他设施,作为商品作价出售,开展土地出租业务
房屋的开发与经营	房屋的开发是指在已经开发建设完工的土地上继续进行房屋建设,其业务范围包括:可行性研究、规划设计、工程施工、竣工验收、交付使用等工作内容 房地产开发企业对于已开发完成的房屋,按其用途可分为商品房、投资性房地产、周转房、安置房、代建房等
城市基础设施和公共配套设施的开发	城市基础设施和公共配套设施的开发是指根据城市建设总体规划开发建设的大型配套设施项目,包括:开发小区内营业性公共配套设施,开发小区内非营业性公共配套设施,开发项目外为居民服务的给排水、供电、供气的增容增压、交通道路等,开发小区内开发建设的公共配套设施
代建工程的开发	代建工程的开发是指企业接受政府和其他单位委托,代为开发的各种工程项目,包括土地开发工程,房屋建设工程,铺设供水、供气、供热管道以及其他市政公用设施等

表 1-4 按经营环节进行分类

项 目	内 容
生产环节的主要经济业务	在生产环节,房地产开发企业在取得土地使用权以后对土地和房屋进行开发建设: (1)土地开发是指对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路、基础设施的建设 (2)城市土地开发是指城市土地的综合利用,包括新城区的土地开发和旧城区的土地再开发
流通环节的主要经济业务	在流通环节,房地产开发企业、房地产经营公司和房地产交易所对于已开发建设完成的房地产进行市场经营活动: (1)房地产转让、出售是指将土地的使用权一次性有偿转让给使用者,将房屋的所有权一次性出售给购买者 (2)房地产租赁是指房地产使用权的分期出售
消费环节的主要经济业务	在消费环节,房地产通过转让、出售和租赁,投入使用阶段,这个环节中的经济业务是指房地产的维修、服务和管理活动: (1)房地产管理包括房地产权、产籍管理和房地产产业管理 (2)房地产权、产籍管理是房地产管理部门对房屋产权和土地使用权归属的审查确认和产籍资料的登记及管理 (3)房地产产业管理是指从事房地产经营的房地产企业对其经营的房屋、土地及附属设施进行登记与管理

1.4 房地产企业经营业务的特点

表 1-5 房地产企业经营业务的特点

项 目	内 容
房地产开发位置的固定性	房地产又称不动产,房地产开发产品本身不能移动,如一经移动,其物质状态将会发生经济、功能的全部或部分损失。不可移动性决定了位置的固定性
房地产开发产品的多样性	受不同购买者的经济能力、文化程度、职业、年龄、生活习惯、审美观点、当地人文环境和居民生活习惯等因素影响,房地产开发产品具有多样性的特点
房地产开发产品的单件性	由于房地产开发位置的固定性和房地产开发产品的多样性,开发产品具有单件性的特征,没有显著的规模效应
房地产开发产品价值高、保值、增值性强	房地产开发产品属于价值较高的一类,一方面是单位价值高,另一方面是总体价值大。由于土地供给的有限性、不可再生性和土地需求的不断扩展,房地产产品的价格有不断上涨的趋势,房地产产品更具保值、增值的功能
房地产开发建设周期长、投资数额大	房地产开发产品要从项目前期调研、规划设计开始,经过可行性研究、征地拆迁、建筑安装、配套工程等多个开发阶段,再到竣工验收直到销售移交,耗时长、造价高、资金消耗量大
房地产开发经营的计划性强	企业征用的土地、建设的房屋、基础设施以及其他设施都应严格控制在国家计划范围之内,按照企业的建设计划、销售计划进行开发经营
房地产开发产品的商品性强	房地产开发企业的产品全部都作为商品进入市场,按照供需双方合同协议规定的价格或市场价格作价销售
房地产开发经营业务的复杂性强	企业除了土地和房屋开发外,还要建设相应的基础设施和公共配套设施。经营业务囊括了从征地、拆迁、勘测、设计、施工、销售到售后服务的全过程
房地产开发的经营风险大	房地产开发企业不仅受经济周期的波动影响,还受到国民经济运行状况、城市化进程及行业政策指引等宏观因素影响。在房地产开发中存在着市场风险、政策风险等外部风险和经营风险、财务风险等内部风险

1.5 房地产企业投资费用

表 1-6 开发成本

项 目	内 容				
土地使用权出让金	土地使用者支付土地出让金的估算可参照政府前期出让的类似地块的出让金数额并进行时间、地段、用途、临街状况、建筑容积率、土地出让年限、周围环境状况及土地现状等因素修正得到;也可以依据所在城市人民政府颁布的城市基准地价或平均标定地价,根据项目所在地段等级、用途、容积率、使用年限等修正得到				
土地征用及拆迁补偿费	<table> <tr> <td>土地征用费</td><td>国家建设征用农村土地发生的费用主要有土地补偿费、劳动力安置补助费、水利设施维修分摊、青苗补偿费、耕地占用税、耕地垦复基金、征地管理费等。农村土地征用费的估算可参照国家和地方有关规定进行</td></tr> <tr> <td>拆迁安置补偿费</td><td>实际包括两部分费用,即拆迁安置费和拆迁补偿费</td></tr> </table>	土地征用费	国家建设征用农村土地发生的费用主要有土地补偿费、劳动力安置补助费、水利设施维修分摊、青苗补偿费、耕地占用税、耕地垦复基金、征地管理费等。农村土地征用费的估算可参照国家和地方有关规定进行	拆迁安置补偿费	实际包括两部分费用,即拆迁安置费和拆迁补偿费
土地征用费	国家建设征用农村土地发生的费用主要有土地补偿费、劳动力安置补助费、水利设施维修分摊、青苗补偿费、耕地占用税、耕地垦复基金、征地管理费等。农村土地征用费的估算可参照国家和地方有关规定进行				
拆迁安置补偿费	实际包括两部分费用,即拆迁安置费和拆迁补偿费				

续表

项 目		内 容
前期工程费	项目的规划、设计、可行性研究所需费用	通常规划及设计费为建安工程费的3%左右,水文地质勘探费可根据所需工程量结合有关收费标准估算
	“七通一平”等土地开发费用	主要包括地上原有建筑物、构筑物拆除费用、场地平整费和通水、通电、通路等的费用。这些费用可以根据实际工作量,参照有关计费标准估算
建安工程费		主要包括建筑工程费(建筑、特殊装修工程费)、设备及安装工程费(给排水、电气照明、电梯、空调、燃气管道、消防、防雷、弱电等设备及安装)以及室内装修工程费等。在可行性研究阶段,建安工程费可采用单元估算法、单位指标估算法、工程量近似匡算法、概算指标估算法以及类似工程经验估算法等估算
基础设施费		它又称红线内工程费,包括供水、供电、供气、道路、绿化、排污、排洪、电讯、环卫等工程费用,通常采用单位指标估算法来计算
公共配套设施费		它主要包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出。其估算可参照“建安工程费”的估算方法
不可预见费		它包括基本预备费和涨价预备费。依据项目的复杂程度和各项费用估算的准确程度,以土地使用权出让金、土地征用及拆迁安置补偿费、前期工程费、建安工程费、基础设施费和公共配套设施费之和为基数,按3%~5%计算
开发期间税费		开发项目投资估算应考虑项目在开发过程中所负担的各种税金和地方政府或有关部门征收的费用。应根据当地有关法规标准估算

表 1-7 开发费用

项 目	内 容
管理费用	可按项目开发成本构成中土地使用权出让金、土地征用及拆迁安置补偿费、前期工程费、建安工程费、基础设施费和公共配套设施费之和为基数,按3%左右计算
销售费用	指开发建设项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。主要包括以下三项: (1)广告宣传费:约为销售收入的2%~3% (2)销售代理费:约为销售收入的1.5%~2% (3)其他销售费用:约为销售收入的0.5%~1%
财务费用	指为筹集资金而发生的各项费用,主要为借款利息和其他财务费用(如汇兑损失等)



要点提示

房地产企业是我国国民经济发展中的重要支柱产业。为保障会计工作的顺利进行,房地产企业应根据国家有关规定,建立健全的会计机构,配备专业会计人员,制订和执行合理的会计制度。不同的行业对于会计业务都有着不同的处理方法,通过本章的学习,可以对房地产企业会计做基本的了解。在本章中,我们重点介绍了房地产及房地产企业会计的概念、房地产开发过程,列示了房地产企业的经营业务及其特点,以及房地产企业投资费用的内容。

1. 房地产开发企业会计的概念 2. 房地产开发企业会计的特点 3. 房地产开发企业会计的核算内容	1. 房地产开发企业会计的概念 2. 房地产开发企业会计的特点 3. 房地产开发企业会计的核算内容
--	--

2.2 房地产开发企业会计的核算内容

图 2-2-1 房地产开发企业会计的核算内容

内 容	目 录
1. 房地产开发企业会计的概念	1. 房地产开发企业会计的概念
2. 房地产开发企业会计的特点	2. 房地产开发企业会计的特点
3. 房地产开发企业会计的核算内容	3. 房地产开发企业会计的核算内容
4. 房地产开发企业会计的核算方法	4. 房地产开发企业会计的核算方法
5. 房地产开发企业会计的核算程序	5. 房地产开发企业会计的核算程序
6. 房地产开发企业会计的核算要求	6. 房地产开发企业会计的核算要求
7. 房地产开发企业会计的核算原则	7. 房地产开发企业会计的核算原则
8. 房地产开发企业会计的核算制度	8. 房地产开发企业会计的核算制度

图 2-2-2 房地产开发企业会计的核算内容

内 容	目 录
1. 房地产开发企业会计的概念	1. 房地产开发企业会计的概念
2. 房地产开发企业会计的特点	2. 房地产开发企业会计的特点
3. 房地产开发企业会计的核算内容	3. 房地产开发企业会计的核算内容
4. 房地产开发企业会计的核算方法	4. 房地产开发企业会计的核算方法
5. 房地产开发企业会计的核算程序	5. 房地产开发企业会计的核算程序
6. 房地产开发企业会计的核算要求	6. 房地产开发企业会计的核算要求
7. 房地产开发企业会计的核算原则	7. 房地产开发企业会计的核算原则
8. 房地产开发企业会计的核算制度	8. 房地产开发企业会计的核算制度

§2 房地产企业会计核算

2.1 房地产企业会计的核算内容

表 2-1 房地产企业会计的核算内容

项 目	内 容
资金筹集	核算投资者投入的货币资金、实物资产(如存货、固定资产等)、从债权人借入的资金以及生产经营中临时占用但尚未结算的资金等内容
购进固定资产和原材料	核算外购资产的成本,及资产在持有过程中价值的变化
物流服务的提供	(1)准确地核算自身应该取得的收入 (2)确认提供物流服务过程中所付出的成本
财务成果计算与分配	核算应交税费、其他业务利润、期间费用、投资收益、营业外收支、应付利润、留存收益等内容

2.2 房地产企业会计的核算对象

表 2-2 资产

项 目	内 容
流动资产	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或耗用的资产,包括货币资金、短期投资、应收及预付款项和存货等
长期投资	长期投资是指除短期投资以外的投资,包括持有时间准备超过1年(不含1年)的各种股权投资、不能变现或不准备随时变现的债券、长期股权投资和其他长期投资
固定资产	固定资产是指企业使用期限超过1年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等
无形资产	无形资产是指企业为生产商品或者提供劳务、出租给他人,或因管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性资产,包括专利权、商标权、著作权、商誉等
投资性房地产	投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产
其他资产	其他资产是指除上述资产以外的资产

表 2-3 负债

项 目	内 容
流动负债	流动负债是指将在1年(含1年)或者超过1年的一个营业周期内偿还的债务,包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付工资、应付福利费、应付股利(利润)、应交税金、其他暂收应付款项和一年内到期的长期借款等
长期负债	长期负债是指偿还期在1年或者超过1年的一个营业周期以上的负债,包括长期借款、应付债券、长期应付款等

表 2-4 所有者权益

项 目	内 容
实收资本	实收资本是指投资者按照企业章程,或合同、协议的约定,实际投入企业的资本
资本公积金	资本公积金是指由投资者或其他人投入,所有权归属于投资者,但不构成实收资本的那部分资本或资产。包括资本(或股本)溢价、接受捐赠的资产、拨款转入、外币资本折算差额等
盈余公积金	盈余公积金是指企业从净利润中提取的公积金,包括法定盈余公积金、任意盈余公积金和法定公益金
未分配利润	未分配利润是指企业留待以后年度分配的利润。未分配利润在数量上应是企业净利润扣除提取的盈余公积金、公益金和分配给投资者的利润后的余额

表 2-5 收入

项 目	内 容
主营业务收入	主营业务收入是指企业的主要经营活动带来的收入
其他业务收入	其他业务收入是指企业非经常性的、兼营的业务所产生的收入

表 2-6 费用

项 目	内 容
管理费用	管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动所发生的各项费用
财务费用	财务费用是指企业为筹集资金而发生的各项费用
销售费用	销售费用是指企业在销售商品、产品或提供劳务过程中所发生的各项费用

表 2-7 利润

项 目	内 容
营业利润	营业利润是指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,减去销售费用、管理费用和财务费用后的金额
利润总额	利润总额是指营业利润加上投资收益、补贴收入、营业外收入,减去营业外支出后的金额
净利润	净利润是指利润总额减去所得税后的金额

2.3 房地产企业会计核算的特点

表 2-8 房地产企业会计核算的特点

项 目	内 容
存货核算的特殊性	其他企业拥有的土地使用权一般作为无形资产核算,而房地产开发企业的土地使用权是作为存货核算的
预收账款核算的特殊性	由于房地产开发企业的投资额大,营业周期长,房地产开发企业大多实行商品房预售制度,其预售款项只能计入预收账款,预收账款余额比较大