

图书基本信息

书名：<<新会计准则下房地产开发企业会计实务>>

13位ISBN编号：9787121073151

10位ISBN编号：7121073153

出版时间：2008-10

出版时间：电子工业

作者：杨进军//刘桔

页数：350

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

前言

20世纪90年代以来,我国的房地产业得到了迅猛发展,在改善城镇居民的居住条件、拓展城市空间、促进经济发展等方面发挥了巨大的作用,已成为我国国民经济的重要支柱产业之一。但是,房地产业在快速发展过程中也暴露出许多问题,急需加强宏观调控和规范管理,其中规范房地产开发企业的会计核算和信息披露是重要内容之一。

为了规范企业的会计行为,保证会计信息质量,财政部于2006年2月15日正式发布了由1项基本准则、38项具体准则和应用指南构成的我国新企业会计准则体系,并于2007年1月1日起在上市公司范围内施行,同时鼓励其他企业执行。

新企业会计准则体系从会计基本概念的界定到会计确认、计量和报告的具体方法较原企业会计准则和企业会计制度均有较大的变化,对我国的会计理论和实务产生了重大影响。

为了适应新情况,宣传新准则,满足房地产从业人员学习、培训和高等院校的教学需要,我们以新企业会计准则体系为依据,并在合理吸收、借鉴国内外最新研究成果的基础上,本着立足当前、面向未来的原则,紧密结合房地产开发企业开发经营活动的特点,精心编写了本书。

内容概要

本书以最新的《最新会计准则》体系为依据,结合房地产开发企业会计核算的特点,全面、系统地阐述了房地产企业会计的基本理论、基础知识和会计实务的具体处理方法,对房地产开发企业的存货、固定资产、投资性房地产、成本、费用、收入和财务报表等内容进行了重点讲解。本书具有体系完整、结构合理、内容新颖、资料丰富、重点突出、理论阐述适度、实务操作性强、深入浅出和通俗易懂等特点。

本书特别适合房地产相关企业的财会、管理人员阅读。同时,也适合高等院校房地产经营管理相关专业的老师与学生阅读,还可以作为国家经济管理和监督部门在职干部业务学习的参考书。

书籍目录

第1章 总论1.1 房地产开发企业概述1.2 房地产开发企业会计的对象1.3 房地产开发企业的会计科目第2章 货币资金2.1 库存现金2.2 银行存款2.3 其他货币资金第3章 应收及预付款项3.1 应收票据3.2 应收账款3.3 预付及其他应收款3.4 应收款项减值损失第4章 存货4.1 存货概述4.2 设备收发业务4.3 材料收发业务4.4 低值易耗品4.5 周转材料4.6 开发产品4.7 存货清查和减值第5章 对外投资5.1 对外投资概述5.2 交易性金融资产5.3 持有至到期投资5.4 可供出售金融资产5.5 长期股权投资第6章 固定资产6.1 固定资产概述6.2 固定资产的取得6.3 固定资产折旧6.4 固定资产后续支出6.5 固定资产的处置6.6 固定资产的清查和减值第7章 无形资产和其他资产7.1 无形资产7.2 其他资产第8章 投资性房地产8.1 投资性房地产的确认和初始计量8.2 投资性房地产的后续计量8.3 投资性房地产的转换8.4 投资性房地产的处置第9章 流动负债9.1 短期借款9.2 应付及预收款项9.3 应付职工薪酬9.4 应交税费9.5 其他流动负债第10章 非流动负债10.1 长期借款10.2 应付债券10.3 长期应付款第11章 所有者权益11.1 所有者权益概述11.2 实收资本11.3 资本公积11.4 留存收益第12章 成本和费用12.1 成本和费用概述12.2 开发产品成本12.3 期间费用第13章 收入13.1 收入概述13.2 主营业务收入13.3 其他业务收入第14章 利润及其分配14.1 利润的形成14.2 所得税14.3 利润分配第15章 财务报表15.1 财务报表概述15.2 资产负债表15.3 利润表15.4 现金流量表15.5 所有者权益变动表15.6 附注参考文献

章节摘录

第1章 总论 1.1 房地产开发企业概述 房地产又称不动产，是房产与地产的总称。其中，房产是指各种房屋财产，包括民用住宅、工业厂房、商业店铺以及文化、教育、卫生、体育、餐饮、娱乐、办公用房等；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、通信等地下管线以及地面道路等。

人们之所以将房屋财产与土地财产合在一起称为房地产，是因为在物质形态上房屋财产总是与土地财产联结在一起，房依地建，地为房载，二者不可分离；在经济形态上房屋财产与土地财产的经济内容和运动过程具有内在的整体性和不可分割性。

房地产不仅是人类社会最基本的生产要素，也是最基本的生活资料，是人类赖以生存的基础。

房地产与其他工业产品相比较，主要具有固定性、单件性、使用寿命长期性、保值增值性、相互影响性等特点。

1.1.2 房地产开发企业的经营范围 房地产开发企业的前身称为城市建设综合开发企业，是指具有法人资格，以营利为目的，实行自主经营、独立核算、自负盈亏，主要从事房地产开发和经营活动的经济组织。

它从购买土地使用权开始，经过项目策划、规划设计、施工建设等过程，建成房地产商品并对外出售或出租。

因此，它既是房地产开发产品的生产者，又是房地产商品的经营者。

房地产开发企业的经营范围主要包括以下几个方面。

(1) 土地的开发和经营。

它是指房地产开发企业在依法取得国有土地使用权的土地上，按照城市建设总体规划的要求，通过拆除原有建筑物和障碍物、平整地面、铺设地下管线和修筑道路等，将自然状态的土地或有部分基础设施的土地变为可用于房屋建设或其他建设用途的土地（即将“生地”、“毛地”变为“熟地”），并将开发完工的土地出售或出租给其他单位使用，或者将其用于自行组织建造房屋和其他设施，然后对外出售或出租。

(2) 房屋的开发和经营。

它是指房地产开发企业根据市场需求，在已开发完工的土地上组织兴建符合城市建设总体规划要求的各类房屋，如住宅、工业厂房、写字楼以及商业娱乐设施等，并出售或出租给消费者以获取开发利润。

已开发完工的房屋，按其用途不同可以分为商品房、出租房、周转房和代建房等。

其中，商品房是指为销售而开发建设的各种房屋；投资性房地产是指用于出租经营的各种房屋；周转房是指用于安置动迁居民周转使用的房屋；代建房是指接受地方政府和其他单位的委托而开发建设的各种房屋。

(3) 城市基础设施和公共配套设施的开发。

它是指房地产开发企业在进行土地和房屋开发建设的同时，按照城市建设总体规划的要求，所承担的市政、公用、动力、通信等城市基础设施和相应的公共配套设施的建设工作。

其中，城市基础设施是指开发小区内的道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通信、照明、环卫、绿化等工程；公共配套设施是指开发小区内为居民服务而配套建设的各种营业性和非营业性服务设施，如商店、银行、邮局、居委会、派出所、托儿所、幼儿园、中小学、医院、水塔、锅炉房、车库、公厕等。

(4) 代建工程的开发。

它是指房地产开发企业接受当地人民政府或其他单位的委托，代为开发建设的各类工程，包括土地开发工程、房屋建筑工程、道路修筑工程，供水、供电、供气、供热管道敷设工程，园林绿化工程、旅游风景工程以及其他市政公用设施等工程。

此外，许多房地产开发企业具备自行施工的能力，从事建筑安装施工活动，并广泛开展工业、商业、旅游、饮食服务业以及商品房售后服务等多种经营业务。

1.1.3 房地产开发企业的经营特点 房地产开发企业的开发经营活动主要具有下列特点。

<<新会计准则下房地产开发企业会计实>>

(1) 业务内容的复杂性。

房地产开发经营活动是一项复杂的系统工程，其复杂性主要表现在：房地产开发企业除了进行土地开发和房屋建设之外，还要根据城市建设规划的要求，同时承担相应的基础设施和公共配套设施的开发建设任务。

这就包括了从立项、规划、征地、拆迁、勘察设计、物资供应、组织施工、竣工验收、销售到售后服务等全过程复杂的业务内容。

(2) 协作关系的广泛性。

房地产开发经营活动是一种具有广泛社会性的经济活动，涉及的部门、单位及学科知识和专业技术非常广泛，协作关系极为复杂。

它所涉及的部门和单位主要包括国土资源管理部门、城市规划部门、城市建设管理部门、文教卫生部门、公安消防部门、环境保护部门、质量监督部门、勘察设计公司、施工单位、物资供应单位、市政、供水、供电、通信、商业、服务、园林、工商、税务、银行等，它所涉及的学科知识和专业技术主要包括人文、法律、管理、工程技术、生态环保、新型材料、施工工艺等。

只有各个部门、单位及各种学科知识、专业技术之间相互配合，才能保证开发项目的顺利完成。

(3) 交易方式的多样性。

房地产商品的价格昂贵，对大多数消费者而言往往承受力有限，一次性付款购买的难度较大。为了解决过高的产品价格与有限的购买力之间的矛盾，房地产开发企业就需要根据市场供求关系的变化和消费者心理的变化等，采取灵活多样的交易方式，如一次性收款、分期收款、抵押贷款、租赁等。

(4) 结算关系的复杂性。

在开发经营过程中，房地产开发企业因征地拆迁要与当地政府土地管理部门以及被拆迁单位和居民发生征地费、拆迁补偿费、安置费等结算关系，因购置设备和材料要与物资供应单位、运输单位发生物资价款和运杂费等结算关系，因勘察设计和工程承包要与勘察设计公司、施工单位发生勘察设计和工程价款的结算关系，因出售和出租开发产品要与购买人、承租人发生销售价款和租金的结算关系等，涉及的经济往来单位众多，结算关系复杂。

(5) 开发市场的区域性。

房地产开发产品位置的固定性，决定了房地产开发市场是一个区域性市场，而不是一个完全统一的市场。

从房地产所处的宏观区位来看，同一时期各地区的社会经济发展水平、城市化水平、国民收入状况、历史文化背景和房地产政策等不可能完全相同，从而导致各地区房地产的投资环境、开发类型结构、市场需求状况、消费结构和消费行为存在明显差异；从微观区位来看，不同房地产所处的具体位置或地段不同，其自然条件、周边环境、规划设计条件、设施配套程度等不可能完全一致，从而使得房地产的使用价值、市场价值和价格及其升值潜力同样存在显著的差异。

由于不同区域的外部环境和市场特征不同，就导致了房地产开发的方式、方案的不同。

因此，房地产开发企业需要根据不同区域的特点，采取合理的开发经营策略。

(6) 政策法规的制约性。

为了实现经济效益、社会效益和环境效益的统一，政府要通过各种政策、法规、城市规划等对房地产开发经营活动进行宏观调控。

例如，政府对房地产开发企业的资质等级进行审批，并分别限定其业务范围；土地一级市场的国家垄断，城市土地的批租只能由代表国家的城市土地管理部门组织进行；以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地，如违反出让合同约定，造成土地闲置的，将被依法收取土地闲置费直至无偿收回土地使用权；城市规划部门为了使城区开发与周围地区的环境协调一致，或者为了保持传统建筑风格等原因，规定了建筑密度、建筑高度、容积率、绿化率、土地用途及功能分区等限制条件，有的地方甚至还对建筑物体形、立面形式、建筑式样、色彩等规定了限制条件；政府对房地产开发产品结构的调控，对别墅等高档住宅建设的限制；政府对经济适用房的销售对象和廉租房的承租人，也在生活水平与经济条件上有着严格的限制，等等。

<<新会计准则下房地产开发企业会计实>>

毫无疑问, 这些规定和限制条件对房地产开发经营活动具有很强的制约性。

此外, 房地产的难以移动性和不可隐藏性也决定了房地产开发经营活动不可避免地受到未来政策法规变化的影响与限制。

(7) 投资的大量性和建设的长期性。

房地产开发的对象往往是成片的建筑群或大型的公共建筑, 内容繁多, 结构复杂, 需要投入大量的人力、财力、物力。

土地价格逐年上涨, 每亩地上万元、数十万元甚至数百万元; 每平方米房屋造价上千元、数千元甚至上万元; 开发建设一个住宅小区或其他项目, 所需投资少则几千万元, 多则上亿元, 甚至几十亿元。一个住宅小区或开发项目, 从规划设计、征地拆迁、施工准备、组织施工到竣工验收、交付使用, 其开发建设周期长, 规模小的一般需要3~4年, 中等规模的需要5~6年, 规模大的则需要更长的时间。在漫长的开发建设期间, 每一个开发阶段都需要投入大量的资金。

可见, 单靠房地产开发企业的自有资金是难以完成一个住宅小区或开发项目的建设任务的。

因此, 如何筹措并合理运用房地产开发所需的巨额投资, 加速资金周转, 提高资金使用效率, 就成为决定房地产开发企业生存与发展的关键因素。

(8) 开发经营的高风险性。

由于房地产开发项目所需投资额巨大, 除部分自有资金外, 大多数是银行贷款, 对银行信贷支持的依赖性很强, 许多企业都是高额负债经营, 资金的时间价值决定了其风险性, 一旦决策失误, 销路不畅, 将会造成大量开发产品积压, 使企业资金周转不灵, 导致企业陷入困境。

同时, 由于房地产开发建设周期长, 协作关系广泛, 影响因素众多, 从社会、政治、经济、文化、风俗习惯到自然地理因素无所不包, 从房地产开发项目所在区域到全国, 从各个层次、各个方面都对房地产开发经营目标的达成产生影响。

这些影响因素复杂多变, 房地产开发企业无法左右、难以控制, 承担的风险较大。

例如, 国内外政治经济形势、国民经济增长速度与质量、通货膨胀、居民收入水平与消费倾向、政府开发经营政策、房地产市场态势、行业竞争态势、建筑材料价格、劳动力工资水平等因素的变化, 都会给房地产开发经营活动带来一定的风险。

因此, 房地产开发企业必须加强风险管理, 有效地规避各种风险, 以保证其开发经营目标的顺利实现。

1.2 房地产开发企业会计的对象 房地产开发企业会计是运用于房地产开发企业的一门专业会计, 是会计学的一个重要分支。

它是旨在提高经济效益, 以货币为主要计量单位, 以凭证为依据, 采用专门的技术方法, 对房地产开发企业的经济活动进行全面、系统、及时地核算和监督, 并向有关方面提供会计信息的一种经济管理活动。

会计的对象是指会计所核算和监督的内容。

房地产开发企业会计的对象, 概括而言, 就是房地产开发经营过程中的资金运动。

但资金运动只是会计对象的一般表述, 而且也比较抽象。

为了满足会计上进行分类核算和提供各种分门别类的会计信息的需要, 客观上要求对会计对象的具体内容进行适当的分类, 而会计要素就是根据交易或者事项的经济特征对会计对象具体内容所作的基本分类, 是会计对象的具体化, 是用于反映会计主体的财务状况和经营成果的基本单位。

只有通过会计要素, 才能使会计对象与会计凭证、会计账簿、财务报表具体联系起来, 据以建立合理的会计科目体系和财务报表体系, 并根据各个会计要素的性质和特点分别采用不同的标准和方法, 对其进行确认、计量、记录和报告, 从而使会计信息能够清晰地反映企业生产经营活动的特点。

因此, 房地产开发企业会计对象的具体内容可用资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润六大会计要素来表述。

其中, 前三项是反映财务状况的会计要素, 又称为资产负债表要素; 后三项是反映经营成果的会计要素, 又称为利润表要素。

1.2.1 反映财务状况的会计要素 财务状况是指企业一定日期的资产及权益情况, 是资金运动相对静止状态时的表现。

反映财务状况的会计要素包括资产、负债和所有者权益三项。

1. 资产 (1) 资产的定义。

资产是指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。

资产主要包括各种财产、债权和其他权利。

资产是企业从事生产经营活动的物质基础，并以各种具体形态存在于生产经营过程之中。

任何一个企业要进行正常的生产经营活动，都必须拥有一定数量和结构的资产。

(2) 资产的构成。

资产按其流动性（即变现速度或能力）不同，可以分为流动资产和非流动资产两大类。

流动资产是指满足下列条件之一的资产：预计在一个正常营业周期中变现、出售或耗用；主要为交易目的而持有；预计在资产负债表日起一年内（含一年）变现；自资产负债表日起一年内，交换其他资产或清偿负债的能力不受限制的现金或现金等价物。

流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、应收及预付款项、存货等。

非流动资产是指流动资产以外的资产，主要包括可供出售金融资产、持有至到期投资、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用等。

(3) 资产的特征。

资产主要具有下列基本特征。

1) 资产预期会给企业带来经济利益。

即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。

这种潜力来自企业日常的生产经营活动，也可是非日常活动；所带来的经济利益的表现形式可以是现金或者现金等价物形式，也可以是能转化为现金或者现金等价物的形式，或者是可以减少现金或者现金等价物流出的形式。

资产预期会给企业带来经济利益是资产最重要的特征。

企业现在所拥有或控制的资源，既可以是无形（如原材料、机器设备等），也可以是无形的（如专利权、商标权等）但它们都必须具有服务潜力，具有有用性的特点，通过有效利用，能够为企业带来未来经济利益。

编辑推荐

《新会计准则下房地产开发企业会计实务》特别适合房地产相关企业的财会、管理人员阅读。同时，也适合高等院校房地产经营管理相关专业的老师与学生阅读，还可以作为国家经济管理和监督部门在职干部业务学习的参考书。

2006年新企业会计准则的出台是我国会计改革的重大举措。

按照财政部的预想，2008年新准则的实施范围将从上市公司扩大到中央国有企业，随后，将进一步扩大新准则实施范围，目标是用在年左右时间使中国的大中型企业全面实施新会计准则体系。

《新会计准则下房地产开发企业会计实务》特色： 针对性强：以房地产开发企业为主体，详细讲解房地产开发企业日常会计业务处理的具体方法，结构合理，内容新颖。

实用性强：对具体会计事项的处理方法进行讲解，配以相应的实例，能够作为会计人员日常工作的操作指南，指导具体工作。

专业性强：由资深会计教授、专家组织编写，讲解精辟，重点突出，理论阐述适度。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介, 请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>