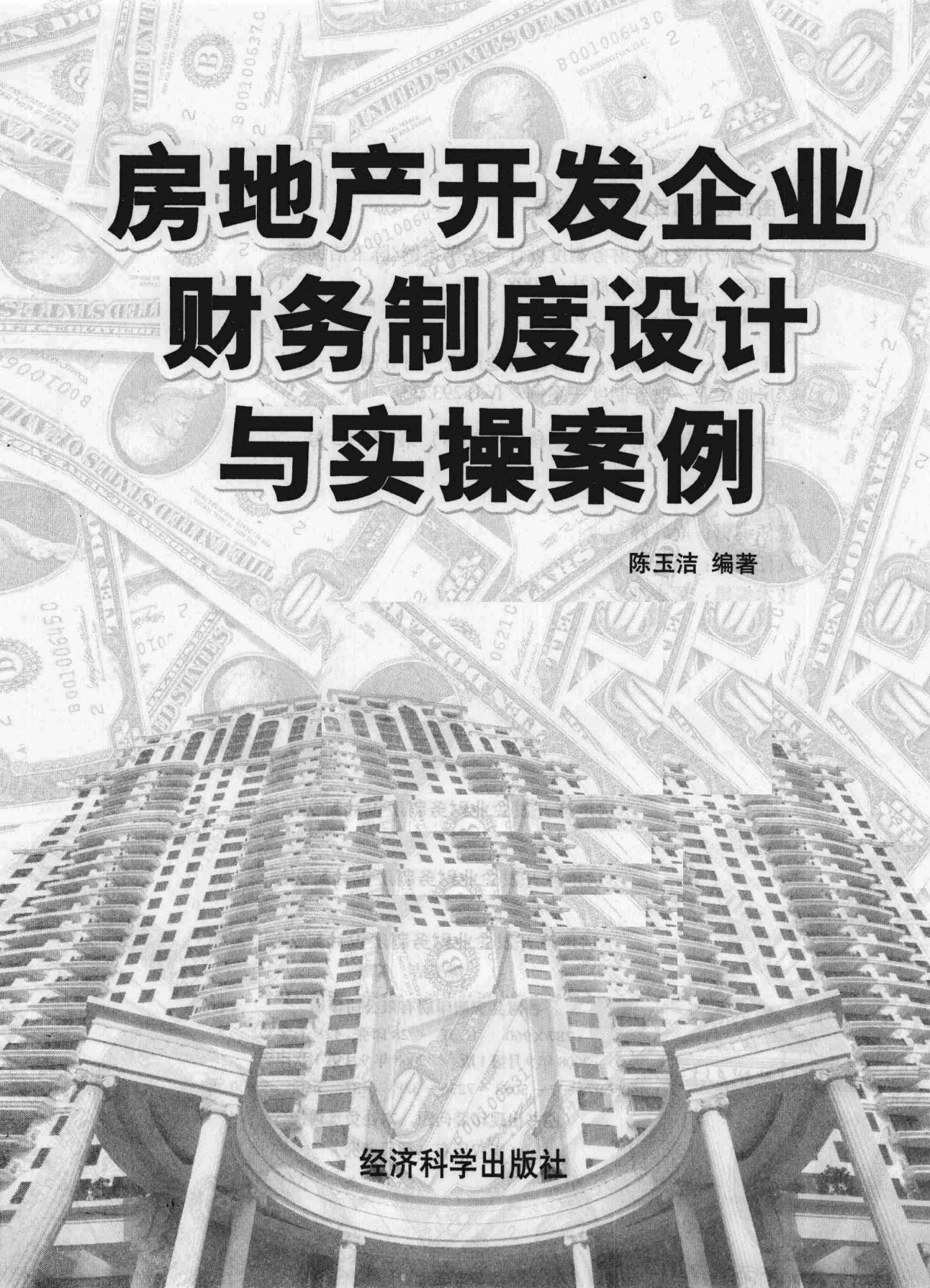


The background of the cover is a complex collage. The upper portion is filled with various US dollar bills, including \$100 and \$20 bills, some of which are partially obscured or overlapping. The lower portion features a black and white illustration of a classical building facade, characterized by a series of columns and a pediment, which appears to be constructed from or supported by the currency notes.

房地产开发企业 财务制度设计 与实操案例

陈玉洁 编著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业财务制度设计与实操案例/陈玉洁编著.
—北京: 经济科学出版社, 2008. 6
ISBN 978 - 7 - 5058 - 7236 - 3

I. 房… II. 陈… III. ①房地产业—财务制度—设计
②房地产业—财务制度—案例 IV. F293. 33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 075203 号

责任编辑: 周胜婷

责任校对: 张长松

技术编辑: 董永亭

房地产开发企业财务制度设计与实操案例

陈玉洁 编著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100036

总编部电话: 88191217 发行电话: 88191109

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

香河县宏润印刷有限公司印刷

787 x 960 16 开 28 印张 428 千字

2008 年 9 月第 1 版 2008 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 7236 - 3/F · 6487 定价: 50.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)



前 言

企业财务制度是企业内部管理部门制定的用来规范企业内部财务行为、处理内部财务关系的具体规则，是企业管理人员行使管理职能的重要依据，是督促企业各部门执行企业财务方针、不断提高经济效益的法宝，是企业维护财经法纪、制止某些人弄虚作假、实现企业管理由“粗放型”向“节约型”转变的基本保证。因此，企业只有具备科学、完善的财务制度，才能使企业实现经济效益的最大化。

财政部于2006年2月15日正式发布了新会计准则体系，定于2007年1月1日起在上市公司开始执行。一些具有敏锐眼光的房地产企业财务管理人员，也深深感受到新准则体系，必然会对财务管理人员的职业判断和综合技术操作能力提出更高要求。是否领会了新准则体系的内容、要点和精髓，是否能在新阶段做好新旧制度的衔接和新准则体系的贯彻工作，是目前财务管理人员工作的重中之重！

那么，企业管理者如何在遵守国家财务制度的基础上，结合企业自身的实际情况，制定出适合本企业的财务制度；在实际的工作中，如何有效地使用完整、实用的各种表格以提高管理信息的收集质量；如何加强企业财务管理与资本运作的的能力，提高企业对各项经营风险的规避能力，使企业的利益最大化，以适应现代企业快速、和谐发展等问题已经在房地产行业引起了高度重视！

《房地产开发企业财务制度设计与实操案例》以国家有关法规为指导和依据，以房地产企业财务制度为主体构成。希望本书能够帮助企业管理者设计出一套适应本企业经营和管理要求的企业财务制度，以推动企业持续、健康、快速发展，并有效防范企业经营和财务风险。

全书共分为十三章，包括以下内容：



第1章 新会计准则变化亮点分析及对房地产企业影响

第2章 房地产企业财务管理制度设计和实施

第3章 基本财会人员管理制度与财务管理制度

第4章 房地产企业内部控制制度

第5章 房地产企业货币资金管理制度

第6章 房地产企业应收项目管理制度

第7章 房地产企业存货管理及核算制度

第8章 房地产企业销售收款风险控制

第9章 房地产企业筹资与投资管理制度

第10章 房地产企业长期资产管理制度

第11章 房地产企业收入、费用及利润管理制度

第12章 房地产企业纳税管理制度

第13章 房地产企业预算管理制度

本书语言简洁易懂，思路清晰明了，内容翔实，实用性强，涉及面广，但由于编者水平有限，书中纰漏之处在所难免，敬请广大读者指正。

编 者



目 录

第1章 新会计准则变化亮点分析及对房地产企业影响

- 1.1 投资性房地产的新旧准则内容比较 (3)
- 1.2 投资性房地产新准则与国际会计准则比较分析 (5)
- 1.3 固定资产的新旧准则内容比较 (6)
- 1.4 新会计准则下存货成本计价可选方法减少 (8)
- 1.5 实施新会计准则对房地产企业的影响 (10)
- 1.6 投资性房地产案例及说明 (13)
- 1.7 固定资产案例及说明 (16)

第2章 房地产企业财务管理制度设计和实施

- 2.1 房地产企业财务制度设计的原则 (29)
- 2.2 房地产企业财务制度设计的目标 (32)
- 2.3 房地产企业财务制度的内涵和特点 (35)
- 2.4 房地产企业财务制度设计的方式和程序 (38)
- 2.5 房地产企业财务制度设计的依据 (41)
- 2.6 房地产企业财务制度设计的内容 (42)



第3章 基本财会人员管理制度与财务管理制度

- 3.1 房地产企业财务管理制度..... (57)
- 3.2 房地产企业财务机构设置与职责范围..... (63)
- 3.3 房地产企业各财务机构工作标准..... (67)
- 3.4 房地产企业发票管理制度..... (69)
- 3.5 房地产企业会计档案管理制度..... (73)
- 3.6 房地产企业财会人员岗位职责..... (77)
- 3.7 房地产企业会计人员管理办法..... (85)
- 3.8 房地产企业出纳人员管理办法..... (86)
- 3.9 房地产企业会计日常工作管理办法..... (88)
- 3.10 房地产企业出纳日常工作管理办法 (93)
- 3.11 房地产企业会计人员工作交接制度 (96)

第4章 房地产企业内部控制制度

- 4.1 房地产企业内部控制制度的健全性评价 (101)
- 4.2 房地产企业内部控制制度的符合性测试 (103)
- 4.3 房地产企业内部控制制度的目标、原则 (106)
- 4.4 房地产企业内部财务牵制制度设计 (114)

第5章 房地产企业货币资金管理制度

- 5.1 资产减值损失的核算要点 (127)
- 5.2 房地产企业货币资金内部控制制度设计 (133)
- 5.3 房地产企业现金收入与支出管理 (137)
- 5.4 房地产企业现金收入控制的集中银行、锁箱系统方法 (138)
- 5.5 房地产企业的现金预算制度及现金预算编制方法 (140)
- 5.6 房地产企业现金预算表 (142)



5.7	房地产企业银行存款管理制度	(143)
5.8	房地产企业备用金管理办法	(144)
5.9	房地产企业备用金设计及控制流程	(145)
5.10	房地产企业日常资金流程	(146)
5.11	房地产企业内部资金结算中心的职能	(147)
5.12	房地产企业内部资金结算中心的运作	(148)
5.13	房地产企业现金日报表(一)	(150)
5.14	房地产企业现金日报表(二)	(151)
5.15	房地产企业银行存款结存表	(152)
5.16	房地产企业现金月报表	(153)
5.17	房地产企业现金盘点报告表	(154)
5.18	房地产企业现金、票据盘点报告表	(155)
5.19	房地产企业库存现金、周转金、银行存款检查报告单	(156)
5.20	房地产企业现金及有价证券检查报告表	(157)
5.21	房地产企业银行存款明细账	(158)
5.22	房地产企业银行存款余额调节表	(159)
5.23	房地产企业现金及银行存款日报表	(160)
5.24	房地产企业备用金明细表	(161)
5.25	房地产企业资金动用月报表	(162)
5.26	房地产企业资金调度计划表	(163)
5.27	房地产企业资金调度月报表	(164)

第6章 房地产企业应收项目管理制度

6.1	房地产企业应收账款管理制度	(167)
6.2	房地产企业应收账款账龄分析制度	(174)
6.3	房地产企业应收票据、应收账款处理制度	(175)
6.4	房地产企业业务员收款制度	(178)
6.5	房地产企业呆账管理制度	(181)
6.6	房地产企业问题账款管理制度	(185)



6.7 房地产企业应收项目管理必备表格	(188)
---------------------------	-------

第7章 房地产企业存货管理及核算制度

7.1 房地产企业存货管理制度	(193)
7.2 房地产企业存货管理 ABC 法与 CVA 法	(195)
7.3 房地产企业存货出、入库控制制度	(198)
7.4 房地产企业进料验收管理制度	(201)
7.5 房地产企业存货仓储管理制度	(204)
7.6 房地产企业滞料与滞成品管理制度	(205)
7.7 房地产企业存货管理必备表格	(210)

第8章 房地产企业销售收款风险控制

8.1 国家关于销售收款程序的内控规范	(215)
8.2 房地产企业如何设计销售内部控制：市场脉冲与自我调节能力	(220)
8.3 房地产企业销售收款环节控制的六个步骤	(223)
8.4 房地产企业赊销的具体控制	(226)

第9章 房地产企业筹资与投资管理制度

9.1 筹资管理制度	(231)
9.2 股票事务处理制度	(236)
9.3 投资管理制度	(239)
9.4 投资项目档案管理制度	(246)
9.5 对外担保管理制度	(250)
9.6 筹资与投资管理制度必备表格	(255)
9.7 评价房地产开发项目贷款指标	(258)
9.8 房地产开发项目资金来源与运用表	(260)



9.9	内部银行贷款程序图	(261)
9.10	委托融资申请书登记表	(262)
9.11	融资项目登记表	(263)
9.12	借款偿还计划表	(264)
9.13	房地产抵押贷款程序图	(266)
9.14	房地产抵押贷款审查表	(267)
9.15	建设工程价款结算暂行办法	(268)
9.16	借款费用的核算要点	(276)
9.17	筹资风险控制	(281)
9.18	筹资风险规避	(284)

第10章 房地产企业长期资产管理制度

10.1	固定资产核算税法与会计的差异及调整	(289)
10.2	固定资产管理制度	(297)
10.3	固定资产购置管理制度	(306)
10.4	固定资产使用管理制度	(308)
10.5	固定资产退出管理制度	(310)
10.6	无形资产摊销管理制度	(311)
10.7	无形资产使用管理制度	(312)
10.8	在建工程管理制度	(313)
10.9	长期资产管理必备表格	(318)

第11章 房地产企业收入、费用及利润管理制度

11.1	管理费用核算制度	(323)
11.2	销售费用核算制度	(326)
11.3	财务费用核算制度	(328)
11.4	制造费用核算制度	(329)
11.5	工资管理制度	(332)



11.6	利润管理制度	(338)
11.7	收入、费用及利润管理必备表格	(341)
11.8	销售费用的核算要点	(344)
11.9	管理费用的核算要点	(346)
11.10	财务费用的核算要点	(348)
11.11	房地产企业成本费用的风险控制	(351)
11.12	房地产企业成本费用风险的规避	(353)

第12章 房地产企业纳税管理制度

12.1	我国现行房地产企业税收制度	(359)
12.2	纳税人办理税务登记流程	(367)
12.3	纳税人到征收分局办理纳税事项流程	(368)
12.4	纳税管理必备表格	(369)

第13章 房地产企业预算管理制度

13.1	财务预算管理的内容及组织结构	(377)
13.2	财务预算的执行、控制制度	(379)
13.3	财务预算的调整制度	(381)
13.4	财务预算的分析与考核制度	(383)
13.5	财务预算制度必备表格	(385)

附录一：	施工、房地产开发企业财务制度	(388)
附录二：	中华人民共和国城市房地产管理法	(411)
附录三：	中华人民共和国土地管理法	(421)

参考书目	(437)
------	-------

Real estate **Financial System design**

第

1

章

新会计准则变化亮点分析及 对房地产企业影响

- 1.1 投资性房地产的新旧准则内容比较
- 1.2 投资性房地产新准则与国际会计准则比较分析
- 1.3 固定资产的新旧准则内容比较
- 1.4 新会计准则下存货成本计价可选方法减少
- 1.5 实施新会计准则对房地产企业的影响
-



1.1 投资性房地产的新旧准则内容比较

1. 会计科目设置的变化

在新准则发布前,业务处理上并不划分投资性房地产,有关业务通过《企业会计制度》和有关规定进行处理。房地产开发企业自行开发的房地产用于对外出租的,通过“存货——出租开发产品”科目核算;固定资产中的房地产对外出租的,通过“固定资产”科目核算;土地使用权通过“无形资产”科目核算。

在新准则发布后,符合投资性房地产确认条件的,都应转入“投资性房地产”科目核算。

2. 初始计量的变化

新准则与原制度对投资性房地产的初始计量,都是按取得时的实际成本计算投资性房地产的成本,差别在于计入不同的会计科目下。

3. 后续计量的变化

(1) 原制度对投资性房地产后续计量的规定。

①房地产开发企业自行开发的房地产或企业固定资产中对外出租的房地产,在业务处理时,“出租开发产品”按期摊销出租产品的成本;“固定资产”计提折旧;“无形资产”进行摊销。

②如果后续支出使可能流入企业的未来经济利益超过了原来的估计,计入固定资产的账面价值,增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额,除此以外的后续支出计入当期费用。

③减值准备会计期末按可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备,并计入当期损益。

(2) 新准则对投资性房地产后续计量的规定。

①运用成本模式计量时,按照《企业会计准则第4号——固定资产》的有关规定处理。

②运用公允模式计量时,不计提折旧或摊销,以会计期末的公允价值为基础调整账面价值,公允价值与账面价值的差额计入当期损益。



③后续支出使可能流入企业的未来经济利益超过了原来的估计，视为改良，计入投资性房地产账面价值；反之，计入当期损益。

4. 新准则对投资性房地产转换的有关规定

(1) 成本模式。

在成本模式计量的情况下，房地产转换后的入账价值以其转换前的账面价值确定。

(2) 公允价值模式。

公允价值模式下，主要有以下两种：

①投资性房地产转换为自用房地产或存货，以转换日的公允价值作为自用房地产或存货的账面价值，转换日公允价值与投资性房地产原账面价值之间的差额计入当期损益。

②自用房地产或存货转换为投资性房地产，转换日公允价值小于原账面价值的差额计入当期损益；转换日公允价值大于原账面价值，将其差额在以计提的减值准备或跌价准备的范围内计入当期损益，剩余部分计入资本公积。原制度没有这方面的规定。

5. 新准则对投资性房地产处置的有关规定

新准则第十八条规定：“企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。”这表明新准则在处置投资性房地产时不进行追溯调整。



1.2 投资性房地产新准则与国际会计准则比较分析

我国的《企业会计准则第3号——投资性房地产》与《国际会计准则第40号——投资性房地产》的主要差异见表1-1。

表1-1 新准则与国际会计准则差异对照表

比较项目	《企业会计准则第3号——投资性房地产》	《国际会计准则第40号——投资性房地产》
后续计量	企业应在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量；在有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够可靠取得的情况下，可以采用公允价值模式进行后续计量	企业应选择公允价值模式或成本模式作为会计政策，并将全部会计政策运用于其全部投资性房地产；从公允价值模式变更为成本模式不大可能导致更恰当的列报
公允价值的确定	我国没有类似规定	鼓励但不要求企业根据独立评估师的评估结果确定投资性房地产的公允价值



1.3 固定资产的新旧准则内容比较

新准则体系增加了资产减值准则，其中明确规定：固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不允许转回。

1. 固定资产准则的主要变化

(1) 不适用的范围发生了变化。

旧准则不适用的范围：一是企业合并中取得的固定资产的初始计量；二是经济林木和产役畜等与农业活动有关的生物资产。新准则不适用的范围：一是作为投资性房地产的建筑物；二是生产性生物资产。

(2) 固定资产的定义不同。

旧准则中，固定资产具有以下特征：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；使用年限超过一年；单位价值较高。而新准则中没有“单位价值较高”的规定。如果企业因此改变了固定资产定义的价值标准，会改变企业资产结构及今后的折旧费用。

(3) 投资者投入固定资产成本确认有所差异。

旧准则中，投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值作为入账价值。新准则对其进行了补充，强调合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 固定资产超过正常信用条件的成本确定。

新准则新增了外购固定资产超过正常信用条件时固定资产的成本确定。新准则规定，购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

(5) 预计净残值定义不同。

新准则中，预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，企业目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额，即新准则更强调现值。

(6) 后续支出确认原则不同。



新准则规定，固定资产发生后续支出时其确认原则与初始确认固定资产的原则相同，即该固定资产包含的经济利益很可能流入企业，该固定资产的成本能够可靠地计量，不再像原准则单独表述后续支出的确认原则。

(7) 特殊行业弃置费的会计处理。

新的固定资产准则规定，针对某些特殊行业较高的固定资产弃置费用，要求按照预计弃置费用的现值计入固定资产初始成本并追溯调整，这一做法会增加资产账面价值，影响今后的折旧费用，改变企业资产结构，但是影响并不普遍。

2. 准则变化对企业的影响

新固定资产准则将对那些固定资产转交的企业产生较大影响，如钢铁、采掘业等企业。企业执行新准则后，固定资产预计的弃置费用，如果能可靠计量的，应计入固定资产的成本，如煤炭行业的企业承担的矿区废弃处置义务应计入相关设施的账面价值，并计提折旧，固定资产账面价值将增加，折旧也将相应增加，当期利润减少。

新准则修改了后续支出的确认原则，执行新准则后，企业在固定资产部件定期更换时，如电脑设备、汽车等固定资产更换内部装置，尽管部件更换未必能使可能流入企业的经济利益超过原先的估计，但如果替换部件的成本满足初始确认固定资产的原则，企业应在其发生时将其确认为固定资产的账面金额，固定资产账面金额增加，当期费用会减少，企业的当期利润增加。

新准则规定固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不允许转回。这样，上市公司 2007 年 1 月 1 日执行新准则后，提取固定资产减值准备将会相当谨慎，从而增加当期利润。