

施工、房地产开发 企业财务制度

中华人民共和国财政部
中国人民建设银行

财 政 部 文件 中国人民建设银行

(93) 财预字第 6 号

关于印发《施工、房地产开发企业 财务制度》的通知

国务院各有关部门，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、建设银行分行，各中央级开发企业：

为适应社会主义市场经济的发展要求，根据《企业财务通则》，结合施工、房地产开发企业的特点及其管理要求，我们制订了《施工、房地产开发企业财务制度》，现印发你们，请及时转发所属企业，自一九九三年七月一日起施行。执行中有什么问题，望及时函告我们。

财 政 部

中国人民建设银行

一九九三年一月十一日

抄送：国家税务局，国家国有资产管理局，财政部驻各省、自治区、直辖市财政厅（局）中央企业财政驻厂员处及驻深圳市财政局中企处

目 录

第一章	总则	1
第二章	资金筹集	2
第三章	流动资产	5
第四章	固定资产	7
第五章	无形资产、递延资产和其他资产	13
第六章	对外投资	15
第七章	成本和费用	17
第八章	营业收入、利润及利润分配	23
第九章	外币业务	27
第十章	企业清算	30
第十一章	财务报告与财务评价	32
第十二章	附则	34
附表	企业固定资产分类折旧年限表	35

第一章 总 则

第一条 为了规范施工、房地产开发企业财务行为，有利于企业公平竞争，加强财务管理和经济核算，根据《企业财务通则》，结合施工、房地产开发企业的特点及其管理要求，制定本制度。

第二条 本制度适用于中华人民共和国境内的各类施工、房地产开发企业（以下简称企业），包括全民所有制企业、集体所有制企业、私营企业、外商投资企业等各类经济性质的企业；有限责任公司、股份有限公司等各类组织形式的企业。

其他行业独立核算的施工、房地产开发企业也适用本制度。

第三条 企业应当在办理工商登记之日起 30 日内，向主管财政机关提交企业设立批准证书、营业执照、合同、章程等文件的复制件。

企业发生迁移、合并、分立以及其他变更登记等主要事项，应当在依法办理变更登记之日起 30 日内，向主管财政机关提交变更文件的复制件。

第四条 企业应当建立健全财务管理制度，完善内部经济责任制，严格执行国家规定的各项财务开支范围和标准，如实反映企业财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，并接受主管财政机关的检查监

督。

第五条 企业财务管理的基本任务和方法是，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作，依法合理筹集资金，有效利用企业各项资产，努力提高经济效益。

第六条 企业应当做好财务管理基础工作。在生产经营活动中的产量、质量、工时、设备利用，存货的消耗、收发、领退、转移以及各项财产物资的毁损等，都应当及时做好完整的原始记录。企业各项财产物资的进出消耗，都应当做到手续齐全，计量准确，完善原材料、能源等物资的消耗定额和工时定额，定期或者不定期地进行财产清查。

第二章 资金筹集

第七条 企业筹集的资本金，按投资主体分为国家资本金、法人资本金、个人资本金和外商资本金等。

国家资本金为有权代表国家投资的政府部门或者机构以国有资产投入企业形成的资本金。

法人资本金为其他法人单位以其依法可以支配的资产投入企业形成的资本金。

个人资本金为社会个人或者本企业内部职工以个人合法财产投入企业形成的资本金。

外商资本金为国外投资者以及我国香港、澳门和

台湾地区投资者投入企业形成的资本金。

第八条 企业应当按照法律、法规和合同、章程的规定，及时筹集资本金。资本金可以一次或者分期筹集。一次性筹集的，从营业执照签发之日起6个月内筹足；分期筹集的，最后一期出资应当在营业执照签发之日起3年内缴清，其中，第一次筹集的投资者出资不得低于15%，并且在营业执照签发之日起3个月内缴清。

投资者未按照投资合同、协议章程的约定履行出资义务的，企业或者其他投资者可以依法追究其违约责任。

第九条 企业在筹集资本金过程中，吸收的投资者的无形资产（不包括土地使用权）的出资不得超过企业注册资金的20%；因情况特殊，需要超过20%的，应当经有关部门审查批准，但是最高不得超过30%。法律另有规定的，从其规定。

企业不得吸收投资者的已设立有担保物权及租赁资产的出资。

第十条 企业筹集的资本金，必须聘请中国注册会计师验资并出具验资报告，由企业据以发给投资者出资证明书。

第十一条 企业筹集的资本金，在生产经营期间内，投资者除依法转让外，不得以任何方式抽走。法律另有规定的，从其规定。

投资者按照出资比例或者合同、章程的规定，分享企业利润和分担风险及亏损。

第十二条 企业在筹集资本金活动中，投资者实际缴付的出资额超出其资本金的差额（包括股份有限公司发行股票的溢价净收入），接受捐赠的财产，资产的评估确认价值或者合同、协议约定价值与原帐面净值的差额，以及资本汇率折算差额等计入资本公积金。

资本公积金按照法定程序，可以转增资本金。

第十三条 企业的负债分为流动负债和长期负债。

流动负债包括短期借款、应付短期债券、应付票据、应交税金、应付购货款、应付分包工程款、应付工程款、应付工资、应付投资者利润、应付股利和其他应付款，预收工程款、预收备料款、预收销货款、预收购房定金、预收代建工程款、预提费用，以及从成本、费用中提取的职工福利费等。

长期负债包括长期借款、长期应付款、应付长期债券等。

发行的长期债券按照债券面值计价，实际收到的价款超过或者低于债券面值的差额，在债券到期以前分期冲减或者增加利息支出。

第十四条 企业流动负债的应计利息支出，计入财务费用。

企业长期负债的应计利息支出，筹建期间的，计

入开办费；生产期间的，计入财务费用；清算期间的，计入清算损益。其中，与购建固定资产或者无形资产有关的，在资产尚未交付使用或者虽已交付使用但尚未办理竣工决算以前，计入购建资产的价值。

第十五条 企业应当按期偿还各种负债，如发生因债权人特殊原因确实无法支付的应付款项，计入营业外收入。

第三章 流动资产

第十六条 流动资产包括现金、各种存款、其他货币资金、短期投资、应收及预付款项、存货等。

第十七条 其他货币资金包括外埠存款、在途资金等。

第十八条 应收及预付款项包括应收工程款、应收销货款、其他应收款、应收票据、待摊费用、预付分包工程款、预付分包备料款、预付工程款、预付备料款、预付购货款等。

应收票据应按照面值计价。贴现应收票据的实得款项与其面值的差额，计入财务费用。

第十九条 企业可以于年度终了，按照年末应收帐款余额的1%计提坏帐准备金，计入管理费用。

企业发生的坏帐损失，冲减坏帐准备金。收回已核销的坏帐，增加坏帐准备金。

不计提坏帐准备金的企业，发生的坏帐损失，计入管理费用。收回已核销的坏帐，冲减管理费用。

第二十条 存货包括主要材料、其他材料、周转材料、设备、低值易耗品、机械配件、在建工程、在产品、产成品、半成品、结构件、商品等。

房地产开发企业临时出租房、周转房视同存货。

第二十一条 存货按实际成本计价。

购入的，按买价加运杂费、采购保管费和税金等计价。

建设单位供应的，按合同确定价值计价。

自制的，按照制造过程中的各项实际支出计价。

委托外单位加工的，按实际耗用的原材料或者半成品加运杂费和加工费等计价。

投资者投入的，按照评估确认或者合同、协议约定的价值计价。

盘盈的，按照同类存货的实际成本计价；没有同类存货的，按照市价计价。

接受捐赠的，按照发票帐单所列金额加企业负担的运杂费、保险费、税金计价；无发票帐单的，按同类存货的市价计价。

按照计划成本核算存货的企业，对存货的实际成本与计划成本之间的差异，应当单独核算。

第二十二条 企业领用或发出的存货，按照实际成本核算的，可以采用先进先出法、加权平均法、移

动平均法、个别计价法、后进先出法等方法确定其实际成本；采用计划成本核算的，按期结转其应负担的成本差异，将计划成本按成本计算期调为实际成本。

第二十三条 企业领用的周转材料、低值易耗品按受益对象，一次或分期摊入工程成本和管理费用。

房地产开发企业在用出租房、周转房按其耐用年限分期平均摊入成本。

第二十四条 企业对存货应当定期或者不定期盘点，年度终了前必须进行一次全面的盘点清查。对于盘盈、盘亏、毁损以及报废的存货应当及时查明原因，分别情况及时处理。

盘盈的存货，冲减管理费用。盘亏、毁损和报废的存货，扣除过失人或者保险公司赔款和残料价值后，计入采购保管费或管理费用。存货毁损属于非常损失的部分，扣除保险公司赔款和残料价值后，计入营业外支出。

第四章 固定资产

第二十五条 固定资产是指使用期限超过一年的房屋及建筑物、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。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用期限超过两年的，也应当作固定资产。

企业根据实际情况，制定固定资产目录。

第二十六条 固定资产分为以下六类：

一、生产用固定资产。包括生产和行政管理用房屋及建筑物、施工机械、运输设备、生产设备、仪器及试验设备和其他生产用固定资产；

二、非生产用固定资产。包括职工宿舍、招待所、学校、幼儿园、托儿所、俱乐部、食堂、医院等单位使用的房屋、设备等固定资产；

三、租出固定资产；

四、未使用固定资产；

五、不需用固定资产；

六、融资租入的固定资产。

第二十七条 固定资产按照下列方法计价：

① 购入的，按照买价加上支付的运输费、保险费、包装费、安装调试费和缴纳的税金等计价。

② 自行建造的，按照建造过程中实际发生的全部支出计价。

③ 在原有固定资产基础上进行改、扩建的，按照固定资产原价加上改、扩建发生的支出减去改、扩建过程中发生的固定资产变价收入后的余额计价。

④ 投资者投入的，按照评估确认或者合同、协议约定的价值计价。

⑤ 融资租入的，按照租赁协议或合同确定的价款加运输费、保险费、安装调试费等计价。

⑥ 接受捐赠的，按照发票帐单所列金额（无发票帐单的，按照同类设备市价）加上由企业负担的运输费、保险费、税金、安装调试费等计价。如又按等可等也按等分

⑦ 盘盈的，按照同类固定资产的重置完全价值计价。

企业购建固定资产交纳的固定资产投资方向调节税、耕地占用税，计入固定资产价值。

第二十八条 企业为建造固定资产或者对固定资产进行技术改造而发生的尚未交付使用以前的专项工程支出，按照实际成本计价。

第二十九条 专项工程发生报废或毁损，按照扣除残料价值和过失人或者保险公司等赔款后的净损失，计入专项工程成本。单项工程报废以及由于非常原因造成的报废或毁损，其净损失，在筹建期间，计入开办费；在生产经营期间，计入营业外支出。

专项工程交付使用前因试运转发生的支出计入工程成本，发生的营业性收入扣除税金后冲减工程成本。

第三十条 完工并已交付使用但尚未办理竣工决算的工程，应按照工程全部支出数估价转入固定资产，并从交付使用次月起计提折旧；办理竣工决算后，按其实际价值调整原估价入帐的固定资产原值和已计提折旧。

第三十一条 企业计提固定资产折旧一般采用平均年限法和工作量法。技术进步较快或使用寿命受工作环境影响较大的施工机械和运输设备，经财政部批

准，可采用双倍余额递减法或年数总和法计提折旧。

第三十二条 企业固定资产折旧年限（见附表）。实行工作量法的，其总行驶里程，总工作小时可按同类固定资产折旧年限换算确定。

企业按照上述规定，有权选择具体折旧方法和折旧年限，在开始实行年度前报主管财政机关备案。

平均年限法的固定资产折旧率和折旧额的计算公式为：

$$\text{年折旧率} = \frac{1 - \text{预计净残值率}}{\text{折旧年限}} \times 100\%$$

$$\text{月折旧率} = \text{年折旧率} \div 12$$

$$\text{月折旧额} = \text{固定资产原值} \times \text{月折旧率}$$

净残值率按照固定资产原值的 3—5% 确定，净残值率低于 3% 或者高于 5% 的，由企业自主确定，报主管财政机关备案。

采用工作量法的固定资产折旧额计算公式为：

（一）按照行驶里程计算折旧的公式：

$$\text{单位里程折旧额} = \frac{\text{原值} \times (1 - \text{预计净残值率})}{\text{总行驶里程}}$$

（二）按照工作小时计算折旧的公式：

$$\text{每工作小时折旧额} = \frac{\text{原值} \times (1 - \text{预计净残值率})}{\text{总工作小时}}$$

采用双倍余额递减法的固定资产折旧率和折旧额的计算公式为：

$$\text{年折旧率} = \frac{2}{\text{折旧年限}} \times 100\%$$

月折旧率 = 年折旧率 ÷ 12

月折旧额 = 固定资产帐面净值 × 月折旧率

实行双倍余额递减法的固定资产，应当在其固定资产折旧年限到期前两年内，将固定资产净值扣除预计净残值后的净额平均摊销。

采用年数总和法的固定资产折旧率和折旧额的计算公式为：

年折旧率 =

$$\frac{\text{折旧年限} - \text{已使用年数}}{\text{折旧年限} \times (\text{折旧年限} + 1) \div 2} \times 100\%$$

月折旧率 = 年折旧率 ÷ 12

月折旧额 = (固定资产原值 - 预计净残值) × 月折旧率

折旧年限和折旧方法一经确定，不得随意变更。需要变更的，由企业提出申请，并在变更年度前报主管财政机关批准。

第三十三条 计提折旧的固定资产，包括房屋及建筑物、在用施工机械、运输设备、生产设备、仪器及试验设备、其他固定资产，季节性停用、修理停用的固定资产，融资租赁方式租入和经营租赁方式租出的固定资产。

不计提折旧的固定资产，包括除房屋及建筑物以外的未使用、不需用固定资产，经营租赁方式租入的固定资产，已提足折旧继续使用的固定资产，破产、关

停企业的固定资产等。

提前报废的固定资产，不补提折旧，其净损失计入营业外支出。

第三十四条 企业固定资产折旧，从固定资产投入使用月份的次月起，按月计提。停止使用的固定资产，从停用月份的次月起，停止计提折旧。提足折旧的逾龄固定资产不再计提折旧。

企业按规定提取的固定资产折旧，计入成本、费用，不得冲减资本金。

第三十五条 企业发生的固定资产修理支出，计入有关费用。修理费用发生不均衡的、数额较大的，可以采用待摊或者预提的办法。采取预提办法的，实际发生的修理支出应先冲减预提费用，实际支出数大于预提费用的差额，计入有关费用；小于预提费用的差额冲减有关费用。

第三十六条 固定资产有偿转让或清理报废的变价收入扣除清理费用后的净收益与其帐面净值（固定资产原值减累计折旧）的差额，计入营业外收入或营业外支出。

第三十七条 企业对固定资产应每年盘点一次。

盘盈的固定资产，按照原价减去估计累计折旧的净收益，计入营业外收入。盘亏、毁损、报废的固定资产，按其原值扣除累计折旧、变价收入、过失人或保险公司赔偿以及残值后的净损失，计入营业外支出。

企业在筹建期间发生的固定资产盘盈、盘亏和清理净损益，以及由于非常原因造成的固定资产清理净损失，计入开办费。

第五章 无形资产、递延资产和其他资产

第三十八条 无形资产是指企业长期使用但没有实物形态的资产，包括专利权、商标权、著作权、土地使用权、非专利技术、商誉等。

第三十九条 无形资产按取得时的实际成本计价。

投资者作为资本金或者合作条件投入的，按照评估确认或者合同、协议约定的金额计价。

购入的，按照实际支付价款计价。

自行开发并且依法申请取得的，按照开发过程中实际支出计价。

接受捐赠的，按照发票帐单所列金额或者同类无形资产市价计价。

除企业合并外，商誉不得作价入帐。

非专利技术和商誉的计价，应当经法定评估机构评估确认。

第四十条 无形资产从开始受益之日起，在有效使用期限内平均摊入管理费用。有效使用期限按照下列原则确定：

法律和合同或者企业申请书分别规定有法定有效期限和受益年限的，按照两者孰短的原则确定。

法律没有规定有效期限，企业合同或者企业申请书中规定有受益年限的，按照合同或者企业申请书规定的受益年限确定。

法律和合同或者企业申请书均未规定法定有效期限或者受益年限的，按照不少于 10 年的期限确定。

第四十一条 企业转让无形资产取得的净收入，除国家法律法规另有规定外，计入其他业务收入。

第四十二条 递延资产包括开办费、以经营租赁方式租入的固定资产改良支出、摊销期限在 1 年以上的固定资产修理支出以及其他待摊费用等。

开办费是指企业在筹建期间发生的费用，包括筹建期间人员工资、办公费、培训费、差旅费、印刷费、注册登记费，以及不计入固定资产和无形资产购建成本的汇兑损益利息等支出。

下列费用不包括在开办费内：应当由投资者负担的费用支出；为取得各项固定资产、无形资产所发生的支出；以及筹建期间应当计入资产价值的利息支出、汇兑损益等。

开办费自生产、经营月份的次月起，按不得短于 5 年的期限分期摊入管理费用。

以经营租赁方式租入的固定资产改良支出，在租赁有效期限内，分期摊入成本或者管理费用。