

施工、房地产开发企业 财会知识问答

主 编 缪礼煊 林美芳 王淑荣
副主编 赵 钢 陈柱兵



经大学出版社

施工、房地产开发企业 财会知识问答

主 编	缪礼煊	林美芳	王淑荣
副主编	赵 钢	陈柱兵	
编 委	王淑荣	赵 钢	陈柱兵
	钟红菲	邓文超	

东北财经大学出版社

施工、房地产开发企业财会知识问答

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

沈阳市第二印刷厂印刷 东北财经大学出版社发行

开本:787×1092 毫米 1/32 字数:248 千字 印张:10%

印数:1-28 000

1997 年 9 月第 1 版

1997 年 9 月第 1 次印刷

责任编辑:谭焕忠

责任校对:刘铁兰

封面设计:赵 钢

版式设计:赵 钢

定价:16.80 元

序

继1993年企业财务会计制度改革以后，1994年我国在财税、金融、外汇、外贸等领域进行了重大改革，并在建立现代企业制度方面迈出了很大步伐，对建立和完善社会主义市场经济体制起到了积极作用。深化国有施工、房地产开发企业改革，把建筑业培育成国民经济的重要支柱产业，把房地产业培育成新的经济增长点和消费热点，推进住房制度改革，是当前和今后一个时期的工作重点之一，这对施工、房地产开发企业财务管理提出了新的要求。广大企业财务干部和财务会计人员必须正确理解和掌握国家的财税政策。

在目前经济体制改革中，财税改革已经成为社会各界普遍关注的热点，如财务会计制度改革与其他经济体制改革的衔接、企业改组改制、兼并破产、国有资产收益管理、工资分配政策和住房制度改革、税制改革等。针对这些问题，财政部先后制定了一系列办法，为各项改革的顺利推进和现代企业制度的建立创造了条件。由于这些办法大都是一些单行规定，内容新，又在不断完善之中，各地区、各部门在执行中提出了许多问题。为了便于大家正确理解和运用这些法规，财政部基本建设司的同志在参阅大量财税法规、财税政策和相关知识的基础上，针对施工、房地产开发企业的经营特点，编写了《施工、房地产开发企业

财会知识问答》一书。

《施工、房地产开发企业财会知识问答》共收录了450个问题，都是近几年来社会各方面在实际中提出的问题，经过精心整理、筛选编写而成的。全书内容翔实，结构新颖，浅显易懂，操作性强。本书编写人员都是具体研究制定施工、房地产开发企业财务政策的同志，对问题的解释具有一定的权威性。我相信，《施工、房地产开发企业财会知识问答》对于各级财政管理干部、广大企业财务人员和理论工作者学习、理解和实施国家财务会计制度将大有益处。

李延龄

一九九七年六月十九日

目 录

第一部分 企业财会制度

1. 我国现行企业财务制度体系是什么? (1)
2. 《施工、房地产开发企业财务制度》适用的范围
是什么? (1)
3. 国家对一次或分期筹集资本金有什么规定? (2)
4. 国家对企业吸收无形资产筹集资本金有什么规定? ... (2)
5. 什么是资本保全? (3)
6. 企业资本公积包括哪些具体内容? (3)
7. 企业负债与所有者权益有什么区别? (4)
8. 企业借入的短期借款如何进行财务处理? (4)
9. 企业的应付工资应如何核算? (5)
10. 企业购入材料物资时发生的应付帐款如何核算? (6)
11. 施工企业对分包工程的应付帐款如何核算? (7)
12. 因债权人特殊原因, 企业无法偿还的应付帐款
应如何进行财务处理? (7)
13. 企业的预收帐款应如何核算? (8)
14. 企业在什么情况下采用应付票据进行财务核算? (8)
15. 银行承兑汇票如何核算? (9)
16. 商业承兑汇票如何核算? (9)
17. 企业的应交税金应如何进行财务核算? (10)
18. 企业的长期负债与短期负债有哪些区别? (11)
19. 企业长期负债的利息如何进行财务处理? (12)

20. 企业的长期借款如何核算?	(12)
21. 什么是应付债券?	(13)
22. 什么是债券的溢价发行和折价发行?	(13)
23. 企业发行债券时如何进行财务核算?	(14)
24. 应付债券的溢、折价如何摊销?	(15)
25. 长期应付款包括哪些内容? 如何进行财务核算? ...	(17)
26. 流动资产包括哪些具体内容?	(18)
27. 企业不带息和带息应收票据如何进行财务核算? ...	(18)
28. 企业应收票据贴现应如何进行财务核算?	(19)
29. 应收帐款如何进行财务核算?	(20)
30. 国家对施工、房地产开发企业的坏帐损失有何 财务规定?	(21)
31. 企业发生的坏帐损失应如何进行财务处理?	(21)
32. 施工、房地产开发企业的存货包括哪些 具体内容?	(22)
33. 企业购入的存货如何计价?	(23)
34. 由建设单位供应的存货如何计价?	(23)
35. 企业自制的存货如何计价?	(23)
36. 企业委托外单位加工的存货如何计价?	(24)
37. 投资者投入的存货如何计价?	(24)
38. 企业盘盈的存货如何计价?	(24)
39. 企业接受捐赠的存货如何计价?	(25)
40. 企业领用或发出存货可采用哪些方法计价?	(25)
41. 施工企业的周转材料包括哪些具体内容?	(26)
42. 施工企业周转材料如何摊销?	(26)
43. 施工企业低值易耗品包括哪些具体内容?	(28)
44. 施工企业低值易耗品如何摊销?	(28)
45. 房地产开发企业出租房、周转房如何摊销?	(28)

46. 对施工、房地产开发企业存货盘点有何财务规定？	(29)
47. 企业盘盈的存货如何进行财务处理？	(29)
48. 企业盘亏的存货如何进行财务处理？	(30)
49. 固定资产应如何计价？	(30)
50. 什么是施工企业专项工程？	(31)
51. 施工企业的专项工程如何进行财务核算？	(31)
52. 施工企业专项工程发生的报废或毁损如何进行财务处理？	(33)
53. 工业企业的“在建工程”与施工、房地产开发企业的“在建工程”有什么区别？	(33)
54. 企业哪些固定资产可以计提折旧？	(33)
55. 企业哪些固定资产不计提折旧？	(33)
56. 什么是经营租赁方式租入固定资产？	(34)
57. 什么是融资租赁方式租入固定资产？	(34)
58. 施工、房地产开发企业固定资产的折旧年限是怎样确定的？	(34)
59. 固定资产计提折旧一般采用哪些方法？	(37)
60. 企业提取固定资产折旧应如何进行财务核算？	(40)
61. 固定资产发生的修理费用应如何进行财务核算？ ...	(40)
62. 固定资产的有偿转让（出售）应如何进行财务处理？	(41)
63. 固定资产的无偿调出应如何进行财务处理？	(42)
64. 固定资产的报废应如何进行财务处理？	(43)
65. 固定资产盘盈、盘亏应如何进行财务处理？	(43)
66. 无形资产包括哪些具体内容？	(44)
67. 企业无形资产有哪些特点？	(45)
68. 无形资产如何计价？	(45)

69. 企业取得无形资产时如何进行财务处理？	(45)
70. 无形资产应如何摊销？	(46)
71. 企业转让无形资产如何进行财务处理？	(47)
72. 递延资产包括哪些具体内容？	(48)
73. 国家对施工、房地产开发企业列入递延资产 的项目有何规定？	(48)
74. 递延资产应如何进行财务核算？	(49)
75. 企业其他资产包括哪些具体内容？	(50)
76. 什么是施工企业的临时设施？	(50)
77. 什么是企业的特准储备物资？	(50)
78. 什么是企业银行冻结存款和冻结物资？	(50)
79. 什么是企业涉入诉讼中的财产？	(51)
80. 施工企业的临时设施应如何进行财务核算？	(51)
81. 企业对外投资包括哪些具体内容？	(54)
82. 企业短期投资与长期投资的区别是什么？	(54)
83. 企业对外投资应如何计价？	(54)
84. 企业短期投资应如何进行财务核算？	(55)
85. 企业以股权进行长期投资时，什么情况下 采用成本法或权益法进行财务核算？	(56)
86. 企业以股权进行长期投资时，如何以成本法 核算？	(56)
87. 企业以股权进行长期投资时，如何以权益法 核算？	(58)
88. 长期债券投资应如何进行财务核算？	(59)
89. 施工企业的工程成本包括哪些内容？	(61)
90. 房地产开发企业开发产品成本包括哪些内容？	(62)
91. 房地产开发企业的销售费用包括哪些内容？	(62)
92. 企业管理费用包括哪些内容？	(63)

93. 企业的工会经费、职工教育经费、职工福利费 如何计提?	(63)
94. 施工、房地产开发企业的业务招待费列支限额 是多少? 如何计算?	(63)
95. 企业业务招待费经纳税调整后是否可以超支?	(64)
96. 企业的财务费用包括哪些内容?	(64)
97. 企业的待摊费用应如何进行财务处理?	(64)
98. 企业的预提费用应如何进行财务处理?	(65)
99. 为什么施工企业的预提费用年末可留有余额?	(65)
100. 施工企业机械设备等固定资产大修理费用 预提额如何计算?	(66)
101. 为什么房地产开发企业的预提费用年末 可留有余额?	(66)
102. 房地产开发企业开发住宅小区, 其公共配套 设施费如何进行财务处理?	(67)
103. 企业的哪些支出不得列入成本费用?	(67)
104. 什么是施工企业的营业收入?	(68)
105. 如何确认施工企业的营业收入?	(68)
106. 什么是房地产开发企业的营业收入?	(69)
107. 如何确认房地产开发企业的营业收入?	(69)
108. 房地产开发企业预收的购房定金能否作为 营业收入处理?	(69)
109. 企业发生的销售退回应如何进行财务处理?	(70)
110. 企业发生的销售折让应如何进行财务处理?	(70)
111. 企业发生的销售折扣应如何进行财务处理?	(71)
112. 企业发生的年度亏损应如何弥补?	(72)
113. 房地产开发企业采取预收款方式转让、销售 土地和商品房的纳税义务发生时间如何确定?	(72)

114. 房地产开发企业缴纳营业税应如何进行
财务处理? (73)
115. 企业缴纳所得税后的利润应如何进行分配? (73)
116. 股份有限公司提取公益金后的利润如何
进行分配? (74)
117. 企业的盈余公积金、公益金有什么用途? (75)
118. 财务口径的盈余公积金与会计口径的盈余
公积金有何不同? (76)
119. 企业动用公益金兴建职工集体福利设施时,
如何进行财务处理? (76)
120. 企业减免的“两金”, 如何进行财务处理? (77)
121. 什么是企业的外币业务? (77)
122. 企业的记帐本位币有何财务规定? (77)
123. 企业发生外币业务时应如何进行财务处理? (78)
124. 企业的外币帐户月末余额应如何
进行财务处理? (78)
125. 企业的汇兑损益应如何进行财务处理? (79)
126. 企业收到的外币投资应如何进行财务处理? (80)
127. 企业调剂外汇实行单独记帐应如何进行
财务处理? (81)
128. 企业调剂外汇不实行单独记帐应如何进行
财务处理? (81)
129. 企业卖出外汇应如何进行财务处理? (82)
130. 清算企业的财产应包括哪些内容? (83)
131. 清算财产作价有哪几种方法? (83)
132. 企业清算期间发生的清算收益应如何进行
财务处理? (84)
133. 企业清算期间发生的清算费用应如何进行

财务处理?	(85)
134. 企业清算期间发生的清算损失应如何进行 财务处理?	(85)
135. 企业在宣布中止前6个月至终止日的期间内, 哪些行为可视为无效?	(86)
136. 企业财产支付清算费用后, 按什么顺序 清偿债务?	(86)
137. 企业清算终了后, 其净收益应如何进行 财务处理?	(86)
138. 企业清算完毕后的剩余财产如何处理?	(87)
139. 企业应向哪些机构报送财务报告?	(88)
140. 企业的年度财务报告包括哪些内容?	(88)

第二部分 所得税会计

141. 什么是所得税会计?	(89)
142. 什么是永久性差异?	(99)
143. 什么是时间性差异?	(90)
144. 为什么将所得税作为费用处理?	(91)
145. 所得税列为费用处理后, 相关科目应如何 设置?	(92)
146. 什么是应付税款法? 如何进行财务核算?	(93)
147. 什么是纳税影响会计法? 如何进行财务核算?	(94)
148. 什么是递延法? 如何进行财务核算?	(98)
149. 什么是债务法? 如何进行财务核算?	(102)

第三部分 合并会计报表

150. 什么是合并会计报表?	(107)
-----------------------	-------

151. 什么是母公司和子公司? (107)
152. 合并会计报表与个别会计报表有什么区别? (107)
153. 合并会计报表与汇总会计报表有什么区别? (108)
154. 我国目前存在的多种形式的企业集团, 是否
都需要编制合并会计报表? (108)
155. 合并会计报表与企业对外投资有什么关系? (109)
156. 合并会计报表有哪些局限性? (109)
157. 合并会计报表的合并范围包括什么? (110)
158. 哪些子公司不包括在合并会计报表的合并
范围之内? (111)
159. 合并会计报表体系包括哪些内容? (111)
160. 编制合并会计报表时, 应具备哪些基本的
前提条件? (118)
161. 在编制合并会计报表时, 会计期间是如何
确定的? (118)
162. 母公司和子公司的会计政策是否应保持一致? ... (119)
163. 母公司如何采取“权益法”进行核算? (119)
164. 在编制合并会计报表时, 子公司应向母公司
提供哪些资料? (122)
165. 编制合并会计报表一般采用什么程序? (123)
166. 如何计算合并会计报表工作底稿中各项目
的合并数? (125)
167. 在编制合并会计报表时, 母公司与子公司
采用不同记帐本位币时, 如何进行折算? (126)
168. 外币资产负债表应如何进行折算? (126)
169. 外币损益表和利润分配表应如何进行折算? (127)
170. 外币财务状况变动表应如何进行折算? (127)
171. 在编制合并资产负债表时, 需要抵销

哪些因素？	(128)
172. 母公司对子公司权益性资本投资项目的数额 与子公司所有者权益中母公司所持有的份额 如何进行抵销？	(130)
173. 母公司对子公司、子公司相互之间的债权和 债务项目如何进行抵销？	(132)
174. 存货价值中包含的未实现内部销售利润如何 进行抵销？	(134)
175. 固定资产原值中包含的未实现内部销售利润 如何进行抵销？	(135)
176. 在编制合并损益表和利润分配表时，需要 抵销哪些因素？	(136)
177. 母公司与子公司、子公司相互之间发生的 内部销售收入、内部销售成本如何进行抵销？ ...	(136)
178. 企业上一会计期间存货中包含的未实现 内部销售利润应如何进行抵销？	(138)
179. 包含在管理费用中的内部应收帐款计提 的坏帐准备如何进行抵销？	(139)
180. 内部利息收入与内部利息支出项目如何 进行抵销？	(139)
181. 什么是内部固定资产交易，如何进行抵销？	(139)
182. 编制合并会计报表时，对不计提折旧的 内部固定资产交易如何处理？	(141)
183. 编制合并会计报表时，对计提折旧的内部 固定资产交易如何处理？	(142)
184. 内部投资收益、子公司期初未分配利润 项目与子公司本期利润分配有关项目和 期末未分配利润如何进行抵销？	(143)

185. 如何编制合并财务状况变动表? (144)
186. 合并会计报表的附注中, 应包括哪些内容? (146)

第四部分 企业财务报表

187. 施工、房地产开发企业财务报告包括
哪些内容? (147)
188. 如何编制施工企业资产负债表? (147)
189. 如何编制施工企业损益表? (157)
190. 如何编制施工企业实行百元产值工资含量
包干结算表? (161)
191. 如何编制施工企业利润分配表? (164)
192. 如何编制施工企业应上交款项表? (165)
193. 如何编制施工企业主要指标表? (169)
194. 如何编制施工企业财务状况变动表? (173)
195. 施工企业财务报表之间的勾稽关系有哪些? (179)
196. 如何编制房地产开发企业资产负债表? (180)
197. 如何编制房地产开发企业开发建设情况表? (186)
198. 如何编制房地产开发企业损益表? (188)
199. 如何编制房地产开发企业利润分配表? (189)
200. 如何编制房地产开发企业应上交款项情况表? ... (190)
201. 如何编制房地产开发企业主要指标表? (190)
202. 如何编制房地产开发企业财务状况变动表? (196)
203. 房地产开发企业财务报表之间的勾稽
关系有哪些? (199)

第五部分 企业内部财务管理办法

204. 什么是施工、房地产开发企业内部财务

管理办法？	(201)
205. 为什么要制定施工、房地产开发企业内部 财务管理办法？	(201)
206. 制定企业内部财务管理办法应遵循 哪些基本原则？	(201)
207. 企业的财务关系包括哪些方面？	(201)
208. 企业法人代表在财务管理上有哪些权责？	(202)
209. 企业总会计师有哪些权责？	(202)
210. 企业财务部门有哪些权责？	(203)
211. 如何明确企业内部各级单位之间的权责？	(203)
212. 如何明确企业内部财务管理人员的权责？	(203)
213. 企业内部财务管理的基础工作包括哪些方面？ ...	(203)
214. 企业如何加强对原始记录的管理？	(204)
215. 如何建立先进合理的定额管理制度？	(204)
216. 如何建立计量验收制度？	(204)
217. 如何建立财产、物资的管理及清查盘点制度？ ...	(204)
218. 如何建立企业内部结算价格制度？	(205)
219. 如何建立企业内部财务预算制度？	(205)
220. 如何建立内部稽核制度？	(205)
221. 如何建立工程价款结算签证及催收制度？	(205)
222. 如何建立财务信息管理制度？	(205)
223. 什么是资金筹集管理制度？	(206)
224. 如何建立筹资的预测及分析制度？	(206)
225. 如何制定资本金的管理办法？	(206)
226. 如何进行资本公积金的管理？	(206)
227. 如何进行盈余公积金的管理？	(206)
228. 企业负债应如何进行管理？	(207)
229. 企业货币资金及结算资金管理制度的	

主要内容是什么？	(207)
230. 如何建立现金管理制度？	(207)
231. 如何建立银行存款管理制度？	(207)
232. 如何建立其他货币资金的管理制度？	(208)
233. 如何建立内部银行的管理制度？	(208)
234. 如何建立往来结算帐户的管理制度？	(208)
235. 如何建立应收票据的管理制度？	(208)
236. 如何建立坏帐损失的管理制度？	(208)
237. 如何建立存货的内部管理制度？	(209)
238. 如何建立固定资产的内部管理制度？	(209)
239. 如何建立施工企业专项工程（房地产开发企业固定资产购建支出）的内部管理制度？	(209)
240. 如何建立无形资产、递延资产和其他资产的内部管理制度？	(210)
241. 如何建立企业对外投资的内部管理制度？	(210)
242. 成本费用内部管理制度的主要内容是什么？	(211)
243. 如何建立施工企业工程结算收入的内部管理制度？	(212)
244. 如何建立房地产开发企业销售收入的内部管理制度？	(212)
245. 如何建立企业利润及利润分配的内部管理制度？	(212)
246. 如何建立外币资金的内部管理制度？	(213)
247. 如何建立企业财务报告的内部管理制度？	(213)
248. 如何建立企业的财务评价制度？	(214)
249. 施工、房地产开发企业的财务指标评价体系包括哪些内容？	(214)