

FANGDICHANKAIFA QIYEKUAJI

房地产开发企业会计

周志华 盛文俊 陈德强
编著



科学技术文献出版社

(京)新登字130号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计/周志华等编著.-北京:科学技术文献出版社, 1995

ISBN 7-5023-0895-4

I.房… II.周… III.房地产业-企业管理-会计 IV.F
293.3

中国版本图书馆CIP数据核字 (94) 第13375号

科学技术文献出版社出版

(北京复兴路15号 邮政编码100038)

中国科学技术信息研究所重庆分所印刷厂印刷 新华书店重庆发行所发行

1995年3月第1版 1995年3月第1次印刷

787×1092毫米 32开本 13.625印张 298千字

印数: 1—5000册

定价: 10.50元

内容简介

本书详细阐述了房地产开发企业会计核算的基本前提和一般原则,货币资金的核算,应收及预付款的核算,存货的核算,固定资产、无形资产和递延资产的核算,对外投资的核算,负债和所有者权益的核算,收入、成本和利润的核算,以及财务报表和企业清算。附录中,对沿海地区房地产开发的投资合作与利润分配,权益包销中的财务问题和商品房预售价格策略等问题进行了分析探讨。本书内容全面,重点突出,例题丰富,操作性强,适宜施工及房地产企业会计人员,经营管理人员和高等院校有关专业师生学习参考。

前 言

房地产开发企业新会计制度的颁布，是我国房地产开发会计工作的一个重要转折点，标志着我国房地产开发会计建设进入了一个新的发展时期，逐步与国际惯例协调。广大施工、房地产开发会计工作者和高等院校有关专业师生，都面临着学习掌握房地产开发企业新会计制度的任务。为适应这一改革形势的需要，特别是为了满足施工、房地产开发会计工作者的学习需要和高等院校有关专业的教学需要，重庆建筑大学、重庆建筑专科学校有丰富教学经验和会计工作实际经验的同志，本着学以致用原则，立足于《企业会计准则》和《企业财务通则》，紧密结合《房地产开发企业会计制度》和房地产开发经营管理实际，共同编写了本书。

本书第一、二章由重庆建筑大学周志华编写，第三、四、五章由重庆建筑专科学校盛文俊编写，第六、七、八、九、十、十一章及附录由重庆建筑大学陈德强编写。周志华任主编，统纂修订全书。

限于水平，书中难免出现某些缺点和错误，敬请读者批评指正。

目 录

第一章 总 论	(1)
第一节 会计核算的基本前提.....	(1)
第二节 会计核算的一般原则.....	(7)
第三节 会计要素.....	(18)
第四节 会计的目标.....	(24)
第五节 开发企业会计制度的基本内容和特点.....	(28)
第二章 货币资金的核算	(34)
第一节 现金的核算.....	(34)
第二节 银行存款的核算.....	(40)
第三节 其他货币资金的核算.....	(53)
第四节 外币业务的核算.....	(55)
第三章 应收及预付款项的核算	(73)
第一节 应收帐款的核算.....	(73)
第二节 应收票据的核算.....	(78)
第三节 坏帐损失与坏帐准备金的核算.....	(82)
第四节 预付帐款的核算.....	(85)

第四章 存货的核算..... (89)

第一节 存货的分类与计价..... (90)

第二节 物资采购的核算..... (94)

第三节 委托加工材料的核算.....(112)

第四节 库存物资的核算.....(118)

第五节 低值易耗品的核算.....(141)

第六节 开发产品、出租开发产品和周转房的
核算.....(148)

第五章 固定资产、无形资产和递延资产的 核算.....(158)

第一节 固定资产的分类和计价.....(159)

第二节 专项工程支出.....(163)

第三节 固定资产增加的核算.....(166)

第四节 固定资产折旧和修理费的核算.....(172)

第五节 固定资产减少的核算.....(179)

第六节 无形资产和递延资产的核算.....(184)

第六章 对外投资的核算.....(188)

第一节 对外投资的方式和计价.....(188)

第二节 短期投资的核算.....(190)

第三节 长期投资的核算.....(194)

第七章 负债和所有者权益的核算.....(205)

第一节 负债的分类及核算要求.....(205)

第二节 短期借款和长期借款的核算.....(206)

第三节	应付及预收款项的核算·····	(209)
第四节	应付债券的核算·····	(219)
第五节	所有者权益的内容和核算要求·····	(223)
第六节	投入资本的核算·····	(225)
第七节	资本公积与盈余公积的核算·····	(228)
第八章	成本和费用的核算·····	(231)
第一节	成本的概念与核算要求·····	(231)
第二节	成本的构成与核算对象·····	(236)
第三节	开发产品的成本核算·····	(246)
第四节	销售费用·····	(268)
第五节	管理费用和财务费用·····	(269)
第九章	营业收入、利润和利润分配的 核算·····	(273)
第一节	营业收入·····	(273)
第二节	利润总额·····	(289)
第三节	利润分配的核算·····	(297)
第十章	财务报告·····	(307)
第一节	财务报告的种类和编制要求·····	(307)
第二节	资产负债表·····	(314)
第三节	损益表·····	(325)
第四节	财务状况变动表·····	(332)
第五节	企业内部管理报表·····	(346)

第十一章 企业清算.....(353)

第一节 企业清算的机构及程序.....(353)

第二节 清算财产及作价.....(355)

第三节 清算损益的确认与债务清偿.....(356)

**附录 沿海地区房地产开发会计几个问题的探讨
..... (359)**

**之一：沿海地区房地产投资合作的利润分配与核算
问题..... (359)**

**之二：沿海地区房地产开发外商投资运行模式
问题..... (365)**

**之三：沿海地区房地产开发资金来源结构的比较
研究..... (374)**

**之四：沿海地区房地产开发权益包销中的财务
问题..... (384)**

之五：沿海地区商品房预售按揭贷款浅析.....(390)

之六：沿海地区商品房预售价格策略初探.....(396)

第一章 总 论

第一节 会计核算的基本前提

会计假设是进行会计核算、发挥会计信息系统职能作用的基本前提。它指企业经济中某些现阶段尚未被确切认识或充分证明的事物，根据大量、客观、正常的情况或趋势，作出合乎逻辑的推理和判断。

企业发生的各项经济业务作为会计核算对象具有不确定性，随企业经营活动而发生变化。会计核算主要通过连续、系统、全面地记录、计算和反映企业的经济业务，为各有关方面提供会计信息。因此，必须对会计核算的经济环境和核算对象作出基本假设。企业会计人员只有充分认识和把握会计核算的基本假设，即基本前提，才能科学地运用会计核算程序和方法来记录和反映企业的经济业务，实施预测、决策和控制。目前，世界公认的我国《企业会计准则》中确定的会计核算假设，有会计主体、持续经营、会计分期和货币计量4条，现分述如下：

一、会计主体

会计主体又称会计实体，是指会计工作为其服务的、独立于业主及其他个体的特定单位或组织。它既可以是单一的

企业，也可以是几个企业联营的公司及企业集团。典型的是单一的企业。

在会计主体假设条件下，企业是一个独立的经济实体，拥有包括国家在内的出资者投资形成的全部法人财产权，并以其全部法人财产，自主独立经营，自负盈亏，照章纳税，对出资者承担资产保值、增殖的责任，出资者按投入企业的资本额享有业主权益。会计核算以会计主体自身发生的各项经济业务为对象，独立、完整地记录和反映本身的生产经营活动，既与其他经济单位相区别，又与主体的业主划清界线。

由此可见，会计主体的确立，为会计核算的基本方程式（ $\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$ ）提供了理论依据，使会计核算和会计循环得以正常运行。

同时，会计主体的确立，界定了会计核算的范围和服务对象。整个社会各行各业发生的经济业务存在着千丝万缕的联系，显然不便于进行会计核算。确定了会计主体就可以把它们按照相对独立的会计核算单位进行分解，明确归属，以便于会计核算，单独用来考核某一特定范围的财务状况和经营成果。这要求会计人员只站在主体立场来认识和处理本企业与其它企业、单位之间发生的经济业务，反映经济业务对主体的影响。

例如，房地产开发公司出售一幢商住楼给百货公司，同时收到售房款。站在房地产开发公司这个会计主体的立场，会计人员只需在帐簿上反映这项交易活动发生的售房收入，取得的现金及银行存款，结转已售商住楼的开发成本和存货的减少。对百货公司如何认识和处理这项交易发生的经济业务则无须加以反映，对房地产开发公司的所有者的经济活动

也无需加以反映，因为会计主体确认企业的自主和独立经营，只核算自身业务范围内的经济活动。只有如此才能进行会计核算，并对与主体有关的信息使用者提供特定范围的有价值的会计信息，以改善企业的经营管理，决策是否对企业贷款或投资。

企业作为会计主体与法人主体有明显区别。法人主体是指在政府有关部门注册登记、有独立的财产、能承担民事责任的法律主体，着重强调企业与其他企业、单位之间的经济法律关系，而会计主体是为正确认识和处理所有者与企业的经济关系，企业与内部单位和职工的经济关系而设立的。所有法人主体都是会计主体，但会计主体并不一定是法人主体。例如，独资与合伙人企业通常不具有法人资格，但在会计核算上一般把它们作为会计主体处理。

二、持续经营

持续经营是指企业在可预见的将来能持续、正常地开展生产经营活动，不会面临破产清算。这也是进行会计核算的一个基本前提。如果说会计主体假设为会计核算界定了空间范围，那么持续经营假设就为会计核算确定了时间流程。

在商品经济条件下，企业作为商品生产者必然要为追求自身的利益，实现资本金的保值、增殖，不间断地进行商品生产和交换，推动市场经济正常运转。市场经济的正常运转促使资源和信息在各企业之间的交换，资源和信息在各企业之间不断地输进输出，在维持市场经济正常运转的同时，客观上形成企业持续经营的能力，使之能在激烈的市场竞争中按企业目标持续不断地经营下去。企业持续经营必然要经受市场经济的风险，甚至资不抵债，濒临破产，有的可根据有

关契约协议终止经营。对企业持续经营或破产清算的两种不同情况，会计核算上选择不同的处理方法：在企业持续经营情况下，固定资产的帐面价值以购建时的实际成本，即历史成本计价，通常不考虑它的现行市价和变现价值；在企业破产清算时就要根据有关法律、法规和清算要求处理，主要解决清算的财产关系和偿债问题，企业的固定资产将要全部变卖抵债，作价一般以帐面价值为依据，也可以重估确认价值或变现收入为依据。从企业经营的历史和现实看，绝大多数企业能经受市场风险，持续经营，只有少数企业可能遭受破产，或解除经营契约。因此《企业会计准则》中确定，会计核算应当以企业持续、正常的经营活动为基本前提。

持续经营假设作为会计核算的一个基本前提表现在如下几个方面：只要企业持续经营下去，其资产就应采用历史成本法计价，而不采用市价法计价；会计核算对经济业务的确认不以资金实际收支为依据，而以是否有权利收取或有责任支付为依据，从而为采用权责发生制奠定了基础；持续经营的企业才有可能要求资本保值与增殖。

三、会计分期

会计分期是根据会计确认和会计报告的需要，将企业持续、正常经营活动的连续时间，人为地划分为相等的时间段落。

持续经营假设为会计核算规定了时间流程，会计分期使这一时间规定具体化，体现了会计确认和会计报告的时间段落性，两者相互补充，不可替代和分离。按照国际惯例，会计分期通常以年为单位。我国以自然日历年度为会计年度，每年从1月1日起至12月31日止为一个会计年度。根据经营管

理和编制会计报告的需要，可将一个会计年度划分为季度和月份，以便提供更加详细的会计信息。西方国家一些企业以营业年度作为会计年度，即以企业生产经营活动最低点作为年度终点。无论以自然日历年度还是以营业年度作为会计年度，为了保证会计报告的可比性，会计期间划分的长短必须相等。

会计分期假设对会计核算产生如下重大影响：

会计分期使企业能分期结算帐目，编制会计报告，确认每一会计期间的收益和成本费用，定期向企业及内部各单位、与企业相关的单位和个人提供会计信息。

会计分期强化了会计信息的预计性。因为将企业持续经营的连续时间划分为相等的时间段落，使收入和成本费用的分配具有较大的经验性和估计性，从而使会计处理成为一个经验分析和预计测算的过程。例如，为了正确核算会计期间的经营成果，需要运用配比原则，对跨会计期间的经济业务采用应计、递延、预提、摊销等会计方法处理。会计人员必须根据经济业务的实际情况，凭借经验分析和预测，作出合理选择，以便进行会计核算。

会计分期假设为会计核算的一贯性原则奠定了基础。会计分期将企业持续经营时间人为地划分为相等的会计期间，提供分期的会计信息，为了比较分析不同会计期间的企业的财务状况和经营成果，各会计期间所运用的会计处理方法必须保持一致性，否则无法对各会计期间的会计报告进行比较分析。

四、货币计量

货币计量假设是指企业在进行会计核算的过程中，应把

所有的核算对象采用同一种货币作为共同的计量单位，记录、反映和报告企业的经营情况。

会计核算对象是企业经营活动中发生的各项经济业务，涉及财产物资、劳动耗费、商品房销售等，错综复杂，形态多样，计量单位因此而各不相同。如平方米、长度、重量、容积、台、件等，不便于会计核算。为了系统、全面、完整、综合地记录和反映企业的各项经济业务，必须选择一个共同的计量单位。货币是商品的一般等价物，具有同质性、可分割性、方便性和可接受性的特点而成为一种比较理想的计量单位，它可以把企业以实物形态表现的千差万别的生产经营要素，统一为无差别的价值形态，提供汇总的、综合的价值指标，反映企业的财务状况和经营成果，揭示企业经济活动的质量和数量。

我国《企业会计准则》确定会计核算以人民币为记帐本位币。业务收支以外币为主的企业，也可以选定某种外币为记帐本位币，但期末编制会计报表时，应当以一定的汇率折算为人民币反映。我国开设在境外的企业，日常经济业务核算一般以当地货币反映，在向国内有关部门报送会计报表时，应当折算为人民币。

应当指出，货币本身是一种商品，在商品经济条件下，其价值并不是一个永恒不变的常量，价格与价值之间往往存在一定程度的背离，货币计量假设不考虑这一背离，即不考虑货币购买力的波动，从而隐含着币值不变的假设。我国一贯采取稳定币值的政策。在国务院直接领导下，中国人民银行作为中央银行独立执行货币政策，主要运用存款准备金率、中央银行贷款利率和公开市场业务等经济手段，调控货币供求关系，以保持币值稳定。如果发生通货膨胀，就需要

采用特殊的经济手段和会计方法加以处理，编制必要的会计补充报告。

还应当指出，货币计量并非万能，它只适用于那些能够用货币计量的企业经济活动所发生的经济业务，对于一些不能用货币计量的企业的经济活动，就需要随同会计报表编制文字报告加以补充说明。如职工素质、商品房的竞销能力、开发建设速度等等。

第二节 会计核算的一般原则

会计核算的一般原则是根据会计所处的经济环境、会计核算对象和会计核算的基本目标，对会计信息的记录、核算、汇总和编制等所作的基本规范。它是企业处理经济业务和进行会计核算的统一标准，也是对会计信息质量和会计指标可比性的要求。在我国《企业会计准则》中，借鉴国际惯例，总结我国会计工作实践，确定了如下12条会计核算的一般原则：客观性原则、相关性原则、可比性原则、一贯性原则、及时性原则、重要性原则、明晰性原则、权责发生制原则、配比原则、谨慎性原则、历史成本原则、划分收益性支出和资本性支出原则。现分述如下：

一、客观性原则

客观性原则又叫真实性原则，是指会计核算必须以实际发生的经济业务为依据，如实反映企业的财务状况和经营成果。只有如实反映企业的财务状况和经营成果，才能为企业经营管理者 and 投资者提供可靠的会计信息，充分发挥会计信

息的作用。客观性原则包含如下三个方面的内容：

（一）真实性

真实性是指会计信息所反映的情况应当与企业实际的财务状况和经营成果相符一致。为此，要求会计人员坚持实事求是，如实反映企业的经济活动，每一项会计记录和会计报告必须有真凭实据，完全可靠，严禁弄虚作假，欺骗浮夸。在处理会计业务时，应认真检验和审核原始凭证，拒绝受理不真实和不合法的原始凭证。对记录不完整或记录不准确的原始凭证应返回补充更正。同时要求会计帐证、帐帐、帐实、帐表之间相互一致。正确选择和使用计量方法、计量制度是保证会计信息真实性的重要条件。

（二）可靠性

可靠性又叫中立性，是指会计人员对企业经济业务的记录和报告应尽量避免主观意志的影响，保持不偏不倚的公正立场。在会计实际工作中，对某些经济业务的处理又很难避免主观意志的影响。例如根据未完工配套设施概算或预算，按一定比例预提工程配套设施费，计入已出售商品房成本，就或多或少带有主观意志的色彩。虽然如此，并不影响会计信息的客观可靠性，只影响会计信息的精确性。预提配套设施费对已出售的商品房成本来说可能不够准确，但对整个商品房开发小区来说，通过竣工结算，其成本还是比较准确的。

（三）可验性

可验性是指会计记录和报告有真实可靠的凭证，可供检查验证。这有两方面的含意：一方面，对已经成为历史的经济业务，可根据有关原始凭证，查验其何时、何地、因何事发生，发生的过程及有关责任人是谁，承担责任情况；另一方

面，根据相同的凭证和会计资料，任何一个会计人员都会得出相同的会计核算结果，作出相同的结论。这就是说，会计信息的可验性有利于消除会计人员的主观偏见，保证会计信息真实可靠。至于通过预测估计形成的会计信息，由于经济业务尚未发生，没有合理合法的凭证和有关会计资料可资验证，但是如果预测估计科学，可通过反复预测估计消除人为偏见。

二、相关性原则

相关性原则又称有用性原则，是指会计核算所提供的信息与会计目标相关。使用会计信息总有一定目的，或为投资决策，或为取得银行贷款，或为改善企业经营管理，估计完成利润计划和纳税任务等等，充分体现了会计核算的目标。如果会计部门毫无目标地提供会计信息，导致会计信息使用者无法从中提取出需要的信息，会计核算也就失去了意义。

随着社会主义市场经济的发展和现代企业制度的建立，国家对企业的直接管理转变为间接调控，各类独资企业、有限责任公司、股份有限公司、股份合作制企业日益增多，并积极参与市场竞争，相互之间发生大量的经济责任关系。因此，会计信息不仅要能满足国家对企业实施宏观调控的需要，也要能满足发生经济责任各方了解企业财务状况和经营成果的需要；不仅要能满足有关职能部门分析考核责任的需要，也要能满足企业加强内部管理的需要。在特殊情况下，还应满足会计师事务所、审计师事务所和律师事务所等社会中介组织和监督机构的需要。