

现 行 行 业 会 计 实 务 丛 书

房地产开发企业 财务会计实务

姚梅炎 编著



中国财政经济出版社

房地产开发企业财务会计实务

姚梅炎 编著

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业财务会计实务/姚梅炎编著.

—北京:中国财政经济出版社, 2005.5

(现行行业会计实务丛书)

ISBN 7-5005-8151-3

I. 房… II. 姚… III. 房地产业—企业管理—财务会计
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 037296 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph @ cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京中兴印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 13 25 印张 320 000 字

2005 年 5 月第 1 版 2005 年 5 月北京第 1 次印刷

印数: 1—3 000 册 定价: 28.00 元

ISBN 7-5005-8151-3/F·7123

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

前 言

为了加快我国社会主义现代化,发展社会主义经济,规范企业的会计核算行为,提高会计信息质量,国务院于2000年6月21日发布了《企业财务会计报告条例》,财政部于2000年12月29日发布了《企业会计制度》,2001年又先后发布了《无形资产》、《租赁》、《借款费用》、《存货》、《固定资产》和《中期财务报告》等具体会计准则,并修订了原有的《投资》、《债务重组》、《非货币性交易》、《会计政策、会计估计变更和会计差错更正》和《现金流量表》等具体会计准则。《企业会计制度》和新的具体会计准则等的实施,是贯彻实施《会计法》和《企业财务会计报告条例》和财务管理制度的重大举措,加快实现会计的国际接轨,进一步发展我国经济具有重大意义。

在新的环境和房地产开发企业不断发展的形势下,为了便于房地产开发企业财务会计人员学习和运用新的财务会计管理制度,我们根据国家新的财务会计管理制度结合房地产开发企业的特点,编写了《房地产开发企业财务管理实务》一书。本书共20章,基本内容包括:(1)房地产开发企业发展简况;(2)房地产开发企业财务会计制度改革;(3)房地产开发企业财务管理;(4)房地产开发企业会计核算;(5)具体会计准则等。

本书主要特点,是将新的财务会计制度结合房地产开发企业

的特点编写而成的，内容新颖、丰富，知识性强，便于操作。

本书适用于房地产开发企业财会人员、管理人员和企业领导干部学习参考，可作为财政、金融、税收、计划、审计、监察、会计师事务所以及各企业主管部门的干部学习参考，也可以作为财经院校师生学习参考。

在编写过程中，得到了有关院校、企业的专家、学者及中国财政经济出版社的鼎力和帮助，在本书出版之际，表示衷心的感谢！

由于编者水平所限，时间仓促，难免有不当和疏漏之处，欢迎指评指正。

编者 姚梅炎

目 录

第一章 总 论	(1)
一、我国房地产业的发展	(1)
二、房地产开发企业的意义	(4)
三、房地产开发企业与建筑企业、建设单位的区别	(5)
四、房地产开发企业经营的特点	(5)
五、房地产开发企业财务会计的意义	(7)
六、房地产开发企业财务会计的特点	(9)
七、房地产开发企业财务会计的任务	(11)
第二章 房地产开发企业财务会计制度改革	(14)
一、财务制度的改革	(14)
二、新颁布《企业会计制度》的意义	(17)
三、企业会计改革的历史背景	(18)
四、建立国家统一的会计核算制度	(19)
五、《企业会计制度》适用的范围	(24)
六、企业会计核算的前提	(25)
七、会计期间	(26)
八、房地产开发企业会计核算的基本原则	(27)
九、执行《企业会计制度》有关政策衔接问题的	

规定	(33)
第三章 筹集资金的管理	(36)
一、筹集资金的要求	(36)
二、长期资金的筹集	(38)
三、短期资金的筹集	(50)
第四章 现金出纳的管理	(58)
一、现金出纳工作的任务	(58)
二、出纳人员的基本职业道德	(59)
三、对出纳人员的基本要求	(60)
四、出纳人员的职责与权限	(61)
五、现金管理的规定	(62)
六、现金出纳工作的基本原则	(64)
七、现金的核算	(66)
八、出纳长款和短款的核算	(68)
九、票币整点技术	(70)
十、残缺票币的兑换	(70)
十一、识别假币的技术与处理	(72)
十二、保护钞票清洁防范传病	(74)
第五章 银行存款的管理	(75)
一、银行存款账户的管理	(75)
二、银行结算方式	(76)
三、银行存款的核算	(83)
四、其他货币资金的核算	(88)
第六章 应收项目的管理	(93)
一、应收票据的管理	(93)
二、应收票据的核算	(94)

三、应收票据转让的核算	(96)
四、应收票据贴现的核算	(97)
五、应收账款的管理	(99)
六、应收账款的核算	(100)
七、坏账损失的确认与核算	(101)
八、预付账款的核算	(107)
九、其他应收款的核算	(108)
第七章 存货的管理	(112)
一、存货管理的意义及种类	(112)
二、存货管理的内容	(113)
三、存货取得的计价	(115)
四、存货领用、发出的计价	(117)
五、原材料的核算	(123)
六、委托加工物资的核算	(130)
七、低值易耗品的核算	(133)
八、开发产品的核算	(138)
九、存货的期末计价	(143)
十、存货清查的核算	(147)
第八章 投资的管理	(152)
一、短期投资的意义	(152)
二、短期投资成本的确定方法	(152)
三、短期投资的核算	(154)
四、短期投资跌价准备的核算	(158)
五、长期股权投资成本的确定	(160)
六、长期股权投资的成本法	(161)
七、长期股权投资的权益法	(166)
八、成本法与权益法的转换	(173)

九、长期债权初始投资成本的确定	(175)
十、长期债券溢折价及利息的计提	(175)
十一、长期投资期末计价	(180)
第九章 固定资产的管理	(184)
一、固定资产的确认	(184)
二、固定资产的分类	(185)
三、固定资产管理的要求	(188)
四、固定资产的计价	(188)
五、固定资产取得的核算	(191)
六、固定资产折旧的范围和方法	(196)
七、计提固定资产折旧费的核算	(200)
八、固定资产修理与改良	(200)
九、固定资产处置的核算	(203)
十、固定资产减值准备的核算	(207)
第十章 无形资产的管理	(209)
一、无形资产的特征	(209)
二、无形资产的内容	(210)
三、无形资产的计量	(212)
四、无形资产的核算	(214)
五、无形资产减值准备的核算	(217)
六、其他资产的核算	(218)
第十一章 流动负债的管理	(220)
一、负债的特征	(220)
二、流动负债的分类	(221)
三、短期借款的核算	(221)
四、应付票据的核算	(223)
五、应付账款的核算	(225)

六、预收账款的核算	(229)
七、应付工资的核算	(229)
八、应付福利费的核算	(243)
九、应交税金的核算	(244)
十、应交增值税的核算	(246)
十一、未交增值税的核算	(250)
十二、应交消费税的核算	(251)
十三、应交营业税的核算	(254)
十四、应交土地增值税的核算	(255)
十五、应交城市维护建设税的核算	(256)
十六、应交房产税、应交土地使用税和应交车船使用税的核算	(257)
十七、应交所得税的核算	(258)
十八、应交个人所得税	(259)
十九、其他应付款的核算	(261)
二十、预提费用的核算	(262)
二十一、待转资产价值的核算	(264)
第十二章 长期负债的管理	(266)
一、长期负债的特点	(266)
二、长期负债的确认和计量	(267)
三、长期借款的核算	(267)
四、应付债券的核算	(269)
五、长期应付款的核算	(272)
第十三章 所有者权益的管理	(275)
一、所有者权益概述	(275)
二、实收资本的核算	(276)
三、资本公积的核算	(279)

四、留存收益的核算	(282)
第十四章 房地产营业收入的管理	(286)
一、房地产销售的特点	(286)
二、房地产开发企业经营收入的管理	(287)
三、经营收入的核算	(289)
四、其他业务收入的核算	(292)
第十五章 开发产品成本的管理	(295)
一、成本和费用概述	(295)
二、房地产开发费用的分类	(296)
三、开发产品成本核算对象	(297)
四、开发产品成本项目	(298)
五、开发产品成本核算会计科目的设置	(300)
六、土地开发成本的核算	(301)
七、房屋开发成本的核算	(304)
八、配套设施开发成本的核算	(310)
九、代建工程开发成本的核算	(314)
十、待摊费用和预提费用的核算	(316)
十一、开发间接费用的核算	(318)
十二、期间费用的核算	(319)
第十六章 利润的管理	(326)
一、利润管理的意义和任务	(326)
二、房地产开发企业利润总额的组成	(328)
三、利润分配政策	(331)
四、利润及利润分配的核算方法	(331)
第十七章 财务会计报告	(342)
一、财务会计报告概述	(342)
二、编制会计报表的要求	(343)

三、资产负债表	(345)
四、利润表	(354)
五、利润分配表	(358)
六、现金流量表	(360)
七、会计报表附注与财务情况说明书	(373)
八、财务分析	(376)
第十八章 债务重组	(386)
一、债务重组概述	(386)
二、债务重组的核算	(387)
第十九章 或有事项	(395)
一、或有事项概述	(395)
二、或有负债的概念及其特点	(396)
三、或有资产的概念及其特点	(398)
四、或有事项确认为负债的核算	(398)
第二十章 关联方关系及其交易的披露	(401)
一、关联方关系及其存在的形式	(401)
二、关联方关系的披露	(402)
三、关联方交易的概念	(403)
四、关联方交易的类型	(404)
五、关联方交易披露的要求	(405)
六、关联方交易不要求披露的情况	(406)

第一章

总 论

一、我国房地产业的发展

“房地产”，在英文中叫做“REAL ESTATE”。在我国，顾名思义，就是房屋资产与土地资产的总称。即：“房产+地产=房地产”。从物质形态上看，房产依附于地产，房地产相联，不可分割。在经济形态中，其经济内容和运动过程也具有内在整体性和统一性，因此，房屋建筑和建筑地块组成的有机整体，它既是现代生产中最基本的生产要素，也是我们生活中最基本的生活资料。房地产的地位具有最重要、最显著的地位。一个工厂，如果没有土地、没有厂房就不能生产；一个商场、一个超市如果没有房地产，就不能进行买卖。另外，房地产也是我们生活中最基本的条件，如果没有房地产就没有住房，就会影响人们的生活和社会安定。

由于房地产的重要，全世界各国政府都十分重视这个问题。1985年12月17日，第40届联合国大会决定，每年10月份第一个星期一为“世界住房日”。其目的是通过这项活动，提醒各国政府要多建新房，尽快解决国民的住房问题。

房地产业是第二次世界大战以后从建筑业中分离出来的，是现代新兴的产业。

新中国建立以来，党和政府十分关心房地产业的发展。从50年代初至1978年，我国的城市住宅建设取得了很大成绩。但

是,长期以来,实行国家投资,职工住房全部由国家包下来,在这种经济管理体制下,存在不少问题。主要问题有以下几方面:

(一) 住宅建设资金全部由国家包下来

由于建设资金由国家负责,增加了财政负担,每年都要投资几十亿元,乃至上百亿元。例如,1980年以来,我国城镇每年平均新建住宅1.2亿平方米,用于住宅建设的投资累计已接近4 000亿元,是建国前31年住宅建设投资的5倍多。投资虽大,但城市人口增长快,住房仍不能满足需要。

(二) 住宅建设各自为政,浪费严重

住宅建设缺乏规划,一般由各单位自行征地、自行设计、自行施工,布局不合理,公共设施不配套,人力、物力、财力和土地浪费严重。有的地区盖了大量住房,但没有小学、中学,没有粮店,甚至没有邮局,少水缺电,给居民生活带来很多不便。

(三) 建房投资有去无回

由于住房建设由国家投资,职工无偿使用,因此投资无法收回。

(四) 住房分配不公

由于职工无偿分房,有的分得多,有的分得少,加上不正之风的存在,“以房谋私”、“以权谋私”时有发生。

十一届三中全会以后,我国政府十分重视房地产事业的发展,把住房制度改革作为经济体制改革的重要内容。

1978年首先搞住宅建设“小统建”试点,即由主管单位牵头,组织本系统建设单位,集中资金进行住宅建设。

1979年,又由“小统建”发展为“大统建”。所谓“大统建”,就是实行六个统一:统一规划、统一设计、统一征地、统

一施工、统一配套、统一管理。实行这种办法，有一定的成效，最突出的是可以集中力量搞基本建设，加速施工进度，又能协调各方力量。但是，也存在问题，集中到一点上，就是这种“统建”还是“产品经济”，不是商品经济。

1980年，国务院转发《关于用侨汇购买和建设住宅暂行办法》、国家城建总局印发《关于加强城市公房管理工作的意见》。1981至1982年，在大中城市组建了一批城市建设综合开发公司，1984年5月，全国人民代表大会六届二次会议通过的《政府工作报告》，提出“城市住宅建设，要进一步推行商品化试点，开展房地产经营业务……。”

1984年10月，原国家计委和原城乡建设环境保护部制定了《城市建设综合开发公司暂行办法》，对房地产企业的性质、地位、任务、经营范围、经营方式等问题，作了全面规定。

从1980年开始，房地产开发企业如雨后春笋般地出现在全国大中城市，如：1980年试点时，房地产开发企业只有几户。1985年，房地产开发企业发展到1 000多户。1987年，房地产开发企业发展到2 570多户。1988年，房地产开发企业发展到3 100多户。1990年，房地产开发企业发展到4 000多户。

现在，我国城镇房地产行业已拥有一万多家公司，从业人员达240多万。

从以上情况可以看出，房地产业发展迅猛。中国社会科学院和美国纽约公共管理研究所提供的《中国城市土地使用与管理报告》指出，中国房地产业发展如此之快，主要是我国人民缺乏住房以及房地产开发企业的高额利润所吸引。如1988年，全国各类企业人均利润为0.739万元，而同期房地产开发企业人均利润为1.026万元。当时商品房、写字楼的利润率可达80%以上，别墅利润率在50%以上，普通住宅利润率可达20%，而

其他产业的平均利润率为13%。

二、房地产开发企业的意义

房地产开发企业，亦称“房地产经营公司”、“房屋建设开发公司”、“城市建设综合开发企业”。房地产开发企业是经营城市土地开发和房地产业务，实行自主经营、独立核算、自负盈亏的经济实体，是按照规定向国家工商行政管理部门注册登记，取得营业执照的经济法人。

房地产开发企业的业务范围，主要有以下几方面：

（一）土地（建设场地）的开发和经营

土地开发，应按照城市建设总体规划进行，即由各省、市、自治区、县人民政府统一审批、统一征用、统一管理，具体工作通常交由房地产开发企业进行开发。土地开发好以后有偿转让给各单位兴建工程项目，但土地所有权仍归国家所有。

（二）商品房的开发和经营

商品房开发和经营的内容包括：（1）商品住宅；（2）其他经营性的房屋，如贸易中心、展览中心、综合服务楼、办公楼、仓库、旅馆等。

（三）城市基础设施和配套设施的开发建设

主要包括市政、公用、动力、通讯等城市基础设施建设。

（四）代建房屋和代建工程建设

即房地产开发企业代当地政府或其他单位建设房屋、修建公路、修建水、气管道等。

（五）房屋的出租经营

房地产开发企业将竣工交付使用的住宅、写字楼、仓库、汽车房等租给其他企业单位或个人使用，以增加经营收入，提高企业的经济效益。

三、房地产开发企业与建筑企业、建设单位的区别

房地产开发企业与一般的建筑企业和建设单位比较，有明显的不同。

房地产开发企业与建筑企业相比较，它不像建筑企业那样，仅仅从事建筑产品的建筑安装施工活动，而是从征地拆迁开始，直到开发建成、销售为止，从事建筑产品全过程的开发经营活动。

房地产开发企业与建设单位比较也有明显的不同。

建设单位是为本单位的需要进行基本建设。

房地产开发企业所开发建设的建设场地和房屋等，不是为了满足本单位自己使用的需要，而是将其作为商品对外销售或有偿转让，以满足社会的需要。

四、房地产开发企业经营的特点

房地产开发企业的经营活动，一般来说，具有以下显著的特点：

（一）工程项目多

一个新开发的住宅区占地几公顷或十多公顷，大小项目往往有几十项，从规划角度如何提高容积率，从设计角度如何提高容积率，从设计角度如何使小区赋有新意，创造舒适的环境，从施工角度如何保证质量，从计划角度如何做到及时竣工交付使用，从财务角度如何降低工程成本，这些都是综合开发过程中需要一个一个科学、合理地解决的问题。

（二）产品的多样性、单件性

房地产开发企业产品是指施工完成的具有使用价值和价值的各种房屋建筑物、构筑物，以及提供的各种建筑安装劳务。