


中国建筑工业出版社

徐大图 主编



施工与房地产 开发企业 财务管理

施工与房地产开发 企业财务管理

徐大图 主 编
黄东兵 副主编
郝 莉

中国建筑工业出版社

(京) 新登字 035 号

本书立足当前我国财务管理实际，以最新《企业财务通则》及《施工、房地产开发企业财务制度》为基础，在理论与实践上阐述了施工与房地产开发企业财务管理的基本内容，并列举很多案例加以说明。书中还介绍了国外行之有效的财务管理经验，使定性分析与定量分析相结合。本书主要内容包括：财务管理基础，资金筹集，资产管理，收入、成本费用和利润，结算与清算及财务报告与财务评价。

本书适合广大施工及房地产企业管理人员阅读，亦可作为大专院校有关专业师生的教学参考书。

**施工与房地产开发
企业财务管理**

徐大图 主编
黄东兵 副主编
郝丽萍

*
中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

新华书店经销
北京市顺义县燕华印刷厂印刷

*
开本：850×1168毫米 1/32 印张：21¹/₄ 字数：568千字

1995年4月第一版 1995年4月第一次印刷

印数：1—4,900册 定价：22.00元

ISBN7-112-02501-X

F·190 (7582)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题，可寄本社退换

（邮政编码 100037）

前 言

社会主义市场经济体制的建立和发展,对我国企业财务管理工作提出了新的更高的要求。本书是以《企业财务通则》、《施工、房地产开发企业财务制度》为指导,参考了西方财务管理的各种理论,在我们用过数次的教学讲稿基础上,经过反复修改编写而成的。

本书在理论上全面阐述了施工、房地产开发企业财务管理的基本内容,并力求理论紧密联系实际,在阐述原理的同时,列举许多案例,在总结我国施工、房地产开发企业财务管理先进经验的同时,介绍了国外行之有效的财务管理方法,并力求定性分析与定量分析相结合。

本书由天津大学技术经济与系统工程系徐大图教授任主编,黄东兵、郝丽萍任副主编,该系有关教师、研究生参加编写。各章执笔人为:

章次	执笔	章次	执笔
一、	徐大图	十一、	郝丽萍
二、	武剑、黄东兵	十二、	郝丽萍
三、	黄东兵	十三、	郝丽萍
四、	黄东兵	十四、	郑立群
五、	黄东兵	十五、	徐大图
六、	徐大图	十六、	徐大图
七、	徐大图	十七、	徐大图
八、	黄东兵	十八、	万鸿义、徐大图
九、	袁航、徐大图	十九、	徐大图
十、	张彤、徐大图	二十、	吴灵慧、徐大图

本书可作为施工、房地产开发企业管理人员特别是财会人员自学和业务培训用书，也可作为大专院校有关专业的教学参考书，并可供基建战线广大干部参考。

目 录

第一篇 财务管理基础

第一章 企业财务管理总论	1
第一节 企业的分类	1
第二节 企业财务本质	9
第三节 企业财务管理	16
第四节 施工、房地产开发企业的财务管理	21
第二章 财务管理基础知识	26
第一节 资金的时间价值	26
第二节 贷款利息与贴现利息	36
第三节 风险与风险报酬	43
第四节 投资决策方法	50

第二篇 资金筹集

第三章 企业筹资之一 资本金	65
第一节 企业资本金制度概述	65
第二节 企业公积金	72
第三节 发行股票	74
第四节 吸引外商直接投资	86
第四章 企业筹资之二 企业负债	89
第一节 企业负债概述	89
第二节 银行借款	91
第三节 发行债券	101
第四节 应付及预收款	106
第五节 设备租赁	109
第六节 借用外国资金	113

第五章 筹资决策	119
第一节 资金成本的计算	119
第二节 经营杠杆与财务杠杆	129
第三节 筹资决策	137

第三篇 资产管理

第六章 流动资产管理	149
第一节 企业流动资产概述	149
第二节 货币资金和短期投资	153
第三节 应收帐款	163
第四节 存货	170
第七章 固定资产管理	187
第一节 固定资产管理概述	187
第二节 固定资产折旧	196
第三节 固定资产修理和清理清查	211
第四节 专项工程投资决策和管理	215
第八章 无形资产、递延资产和其它资产的管理	223
第一节 无形资产的管理	223
第二节 土地使用权的管理	237
第三节 递延资产和其它资产的管理	244
第九章 企业对外投资的管理	247
第一节 企业对外投资概述	247
第二节 长期证券投资的管理	253
第三节 联营投资的管理	271
第十章 资产评估与资产组合	283
第一节 资产评估概述	283
第二节 房地产的评估	290
第三节 设备的评估	296
第四节 流动资产和长期投资的评估	302
第五节 无形资产的评估	306
第六节 企业整体资产评估	310
第七节 企业资产组合	313

第四篇 收入、成本费用和利润

第十一章	企业的成本费用	320
第一节	成本费用的概念	320
第二节	制造成本法和完全成本法	324
第三节	成本费用内容	326
第四节	成本费用的系统管理	332
第十二章	施工企业成本费用管理	341
第一节	成本费用预测	341
第二节	成本费用计划	351
第三节	成本费用控制	363
第四节	成本费用核算	382
第五节	成本费用的分析和考核	387
第十三章	房地产开发企业成本费用控制	396
第一节	决策阶段成本费用控制	396
第二节	规划与设计阶段成本费用控制	406
第三节	招标阶段成本费用控制	420
第四节	施工及竣工阶段成本费用控制	430
第十四章	营业收入	436
第一节	施工企业营业收入的内容	436
第二节	施工企业营业收入的实现	443
第三节	房地产开发企业营业收入的内容	453
第四节	房地产开发企业营业收入的实现	460
第十五章	利润及利润分配	466
第一节	营业利润	466
第二节	企业利润总额	476
第三节	企业利润的分配	480

第五篇 结算与清算

第十六章	国内往来结算	489
第一节	国内往来结算概述	489
第二节	现金结算	493

第三节	同城转帐结算	495
第四节	异地转帐结算	504
第十七章	外币业务和国际结算	510
第一节	外币业务的基础知识	510
第二节	外币业务	515
第三节	国际结算	520
第十八章	企业清算	530
第一节	企业的解散与破产	530
第二节	企业清算	534
第三节	债务清偿	541

第六篇 财务报告与财务评价

第十九章	财务报告	544
第一节	财务报告体系	544
第二节	财务报表	547
第三节	施工、房地产开发企业会计报表实例	564
第四节	财务情况说明书和查帐报告	564
第二十章	财务分析与评价	582
第一节	财务分析与评价的目的和方法	582
第二节	偿债能力指标	585
第三节	营运能力指标	594
第四节	盈利能力指标	602
第五节	财务指标综合分析与评价	611
附录	617
附录一	企业财务通则	617
附录二	施工、房地产开发企业财务制度	626
附录三	普通复利表	649

第一篇 财务管理基础

第一章 企业财务管理总论

第一节 企业的分类

所谓企业，在西方国家指应用资本赚取利润的经济组织实体；在我国，指从事产品生产、流通或服务性活动等实行独立核算的经济单位，是自主经营、自负盈亏、自我约束、自我发展的商品生产者。企业按生产资料所有制或资金来源，可分为全民所有制企业（国有企业）、集体所有制企业、中外合资企业、中外合作企业、外资企业、私营企业等；按所从事的经济活动，可分为工业企业、农业企业、交通运输企业、施工和房地产开发企业、商业企业、邮电企业、金融保险企业、服务性企业等；按组织形式，可分为工厂、商店、农场、合作社、公司等；按规模，可分为大型企业、中型企业、小型企业等；按资本性质，可分为个体企业、合伙企业、合作企业和公司企业四种形式。企业的范围比公司广，公司只是企业的一种形式。

企业的形态，在法律上可分为两种，一种是法人企业，一种是非法人企业。所谓法人企业是指具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织。其基本要求是，必须是依法成立，必须要有必要的财产或者经费，要有自己的名称、组织机构和场所，能够独立承担民事责任。非法人企业和法人企业最大的区别在于它不独立承担民事责任。根据我国

《公司法》等有关规定，依法在我国境内设立的有限责任公司和股份有限公司是企业法人。而其他企业形式，如个体企业、合伙企业 and 一般合作企业往往属于非法人企业。

一、个体企业

个体企业，即独资企业，是指由一人出资的经济实体。出资者就是企业主。企业主对企业的财务、业务、人事等具有控制权。企业主独享企业的全部利润和独自承担所有的风险。独资企业在法律上并不是法人，它完全以企业主的个人资信对外进行业务往来。企业主对企业债务负无限责任，即企业一旦发生亏损甚至倒闭，企业主要以自己的全部动产或不动产抵债。我国目前的城乡个体工商户等就属于这种性质的企业，是社会主义公有制经济的必要补充。

二、合伙企业

合伙企业，是指由两个以上当事人按照协议，各自提供资金、实物、技术等，共同经营、劳动的经济单位。当事人称合伙人。合伙的基本特征为：

- (1) 合伙人具有共同的目的，他们的权利与义务一致。
- (2) 合伙人的出资不限于货币与财物，也可以是提供技艺或劳务。
- (3) 合伙人对合伙事务有执行的权利和义务。
- (4) 合伙人对合伙财产不得随时请求分割。
- (5) 合伙一经确立，非经全体合伙人的同意，不允许新成员加入。
- (6) 合伙人对合伙债务负连带责任。

合伙企业与公司不同，它通常不是法人，各合伙人仍为权义主体。合伙人因死亡、破产、丧失行为能力等而退伙，合伙因所定存续期限届满，合伙事业已完成或不能完成，主管机关的命令，法院的判决，以及全体合伙人的同意等原因都能导致合伙解散。

合伙企业一般有普通合伙、有限合伙、隐名合伙等形式。

（一）普通合伙企业

这是由合伙人共同出面，共同出资，共同经营，并对合伙的债务共负无限连带清偿责任的企业组织形式。这种合伙人称为普通合伙人。一旦企业倒闭，合伙人都要对企业的全部债务负责，如企业资产不足以清偿债务，须以投资额以外的私人财产偿还。若某一合伙人无力偿债，则其他合伙人应代为清偿。通常所称的合伙就是普通合伙。

（二）有限合伙企业

这是由负有限责任的合伙人和至少一名负无限责任的合伙人共同构成的企业组织形式。前者称有限合伙人，后者为普通合伙人。在这类合伙企业中，普通合伙人与有限合伙人在各方面都享有不同的权利，承担不同的责任。如：

（1）普通合伙人入伙不需要把其财产直接交给合伙企业，但有限合伙人必须用现金或有形财产作为合伙的资金。

（2）普通合伙人拥有参与管理和控制合伙的全部权力，有限合伙人则没有。

（3）普通合伙人的收益不固定，对合伙的债务和民事侵权行为负有无限连带责任，有限合伙人收益一般确定，对合伙的债务和民事侵权行为所承担的责任，仅以其出资额为限。

（4）普通合伙人退出合伙或死亡，合伙一般应予解散，但有限合伙人退出合伙或死亡，合伙照常存在。

总之，在有限合伙中，普通合伙人的权利和义务与普通合伙中的合伙人相仿，而有限合伙人在一定程度上与有限责任公司的股东相似。

（三）隐名合伙企业

合伙双方当事人以合同方式确定一方当事人对他方所经营的项目进行投资，但不愿公开暴露其身份和姓名，同时避免承担无限责任的特殊的合伙形式。这种投资者为“隐名合伙人”，经营企业事业者为“出名营业人”。合同一般规定，出名营业人具体

负责合伙企业的一切业务，隐名合伙人不参与管理业务，对外也不承担责任。

三、合作企业

(一) 国际合作企业

合作企业在国际上通称“契约式合营”，是由两个或两个以上国家的合作者通过协商、签订合同、规定各方的权利和义务，据以开展经营活动的企业组织形式，它包括：

1. 没有组成统一经济实体的合作生产、合作制造、合作建设、合作技术投资、合作销售等形式，即由两国或两国以上的经济实体通过契约组成的松散的合作经营联合体，不具有法人地位。

2. 组成统一经济实体的合作经营企业，即由两国或两国以上的合营者在东道国境内根据东道国有关法律，通过签订合同建立的契约性合营企业。合营各方的投资和服务等不计算股份或股权，权利和义务由合同规定，不按投资比例分配。合作经营企业经东道国批准注册，是东道国的法人，受东道国法律的管辖和保护。合作期限一般较短，方式灵活多样，外国合营者一般按照合同规定提供资金、设备、工业产权和专有技术等，当地合营者一般提供土地、厂房、建筑物或在原有企业的基础上从外国合营者引进技术设备进行合作。合营各方的收益分配，一般根据合同规定的办法进行利润分成或产品分成。我国的中外合作企业属此种形式。

(二) 国内合作企业

是指在当前我国经济体制改革过程中所出现的法人之间横向联合的新的经济组织形式，亦称联营。即按照专业化合作和经济合理的原则，把技术上、经济上有密切联系的单位建组成企业性的经济联合体，这样既可以发挥各个经济单位的优势，扬长避短，又可以沟通地区、部门之间的联系，同步配合，协调发展。它有助于促进商品流通和统一市场的形成，促进技术进步和人材的合理交流，促进经济结构和地区布局的合理化，是有利于生产

力发展的新的经济组织形式。

根据联合的紧密程度和组织机构的不同，合作企业（联营）大致可分为三种形式：一种是具备了法人条件的，成为新的法人；一种是不具备法人条件，根据协议共同经营的；还有一种是按照合同的约定，各自独立经营的。无论哪一种形式，都要有章程、协议或合同等，对联合体的物资、设备、资金、经营管理方式、经济核算方法、参加联营各方的权利和义务、利益的分配和风险的承担、加入和退出的手续等作详尽规定，这些章程、协议或合同既可以作为联合体经营活动的依据，也可以作为处理联合体内部纠纷的依据。

1. 法人型联营。该种合伙企业具有如下法律特征：企业之间或者企业、事业单位之间共同出资，而建立起一个新的企业法人；有符合国家规定的资本金数额；有组织章程、组织机构和场所；能够独立地承担民事责任，依照法定程序成立。

2. 合伙型联营。该种合伙企业具有如下法律特征：

（1）企业之间或者企业、事业单位之间共同对某一项事业进行经营，分享经营所得的利益，但并未形成一个企业法人。

（2）该合作企业没有独立的财产，它的财产就是各联营单位的共有财产。

（3）该合作企业在经营活动中产生民事责任时，首先要以合伙型联营的财产承担（这部分财产实质上仍然是各联营单位的财产，只不过是为了经营的需要与各联营单位的财产相分离，而以联营单位共有财产的形式存在着）。当联营财产不足以清偿所应承担的债务时，则由各联营单位按照出资比例或者协议（章程）的约定，以它们各自所有的财产或者经营管理的财产承担责任，即各联营单位对该合作企业承担无限责任。

（4）该合作企业应当按照协议成立。

3. 合同型联营。该种合作企业具有如下法律特征：

（1）联营各方没有共同的出资，也没有共同的经营，只是各联营单位之间为了共同发展，互相给予一定的优惠和便利。

(2) 参加联营的各个成员单位对各自进行的经营活动中产生的责任，由它们各自承担，相互之间不承担连带责任，也不存在联营的“无限责任”问题。

(3) 联营各方的权利义务，要用合同（协议）的形式确定下来。

四、公司

公司是依照公司法组建并登记的以营利为目的的企业法人。也就是说，公司的特征是：公司必须是依照《公司法》的规定设立的社会经济组织；公司必须是以营利为目的的法人团体，就是说，公司的一切生产经营活动都是为了营利；公司必须是企业法人。

从不同的角度对公司有不同的分类，在法律上，是从股东的责任角度，将公司分为有限责任公司、股份有限公司、无限责任公司和两合公司四种，我国《公司法》规定的公司只包括有限责任公司和股份有限公司两种。

(一) 有限责任公司

有限责任公司是指由两个以上股东共同出资，每个股东以其认缴的出资额对公司承担有限责任，公司以其全部资产对其债务承担责任的企业法人。

有限责任公司有如下特征：

1. 有限责任公司是资合公司，股东是以其认缴的出资额对公司承担有限责任，公司以其全部资产对其债务承担责任。

2. 有限责任公司实行资本金制度，但公司股本不分为均等股份，股东就其出资额为限对公司负责。

3. 有限责任公司的股东数，既有最低限也有最高限，我国为2人以上，50人以下。国家授权投资的机构或者国家授权的部门可以单独投资设立国有独资的有限责任公司。

4. 有限责任公司不能公开募股，不能发行股票。

5. 股东的出资，不能随意转让。如需转让，应经股东会或

董事会讨论通过。

6. 财务不必公开，但应当按公司章程规定的期限将财务会计报告送交各股东。

这里要强调的是：国有独资公司是我国《公司法》所规定的一种特殊形式的有限责任公司。国有独资公司有如下特征：

(1) 国有独资公司是一人公司。这种一人公司与一般的有限责任公司是有区别的，一般的有限责任公司的投资人必须是2人以上50人以下，而国有独资公司的投资人可以是1人。国有独资公司的投资人对其投资设立的公司的债务以其出资额承担有限责任。

(2) 国有独资公司的投资人只能是国家授权投资的机构或者国家授权的部门，而不能是其他的机构或者部门。

(3) 国务院确定的生产特殊产品的公司或者属于特定行业公司，应当采取国有独资公司的形式。

(二) 股份有限公司

股份有限公司是指全部资本由等额股份构成并通过发行股票筹集资本，股东以其所认购股份对公司承担责任，公司以全部资产对公司债务承担责任的企业法人。

股份有限公司有如下特征：

1. 资本划分为等额股份。在股份有限公司中，资本是指全体股东出资的总和，以一定的金额表示。股份有限公司的特点在于它是将资本总额划分为若干等额的股份，每股金额与股份数的乘积即是资本总额。

2. 通过发行股票筹集资本。它可以采取公开向社会发行股票的方式来筹集资本，这就为股份公司筹集资金开辟了广阔的渠道。而这种筹资方式对无限公司和有限公司都是不允许的。

3. 股东人数不限。对有限责任公司的股东数大多数国家是将其限制在一定的范围之内。而对股份有限公司来说，股东数是不受限制的，可以在一定的范围内无限大，这样便于吸引更多的人向公司投资。我国对股份有限公司的股东人数有最低限制，即

一般情况下，至少有5人为发起人，就是说，即使在一股也发不出去的情况下，公司的股东人数也有5人。

4. 股票可以自由转让。这个特征的意义在于：（1）股票可以转让，即投资者可以随便易人，随便更换，这对投资者来说是十分自由的。（2）股票可以自由转让，即只要转让者和接受者愿意，其价格随意，可高可低。这一特点使股份有限公司在人们心目中具有极大的吸引力。

5. 财务公开。公司的财务状况是公司经营活动的综合反映。股份有限公司编制的年度资产负债表等会计报表，应在股东大会年会召开20日前备置于公司住所，供股东查阅。这样就有利于保证持股人、债权人的利益。

股份有限公司有上市公司和非上市公司之分。上市公司是指所发行的股票经国务院或者国务院授权证券管理部门批准在证券交易所上市交易的股份有限公司。非上市公司虽然也依法向社会公众发行了股票，但公司股票未在证券交易所上市交易。非上市公司要转化为上市公司必须具备《公司法》规定的特别条件，并办理相应的手续。

（三）无限责任公司

这是由两个以上股东组织，股东对公司债务负无限连带清偿责任的公司。发达资本主义国家中这类公司已为数很少。无限责任公司的股东直接参加管理公司事务，公司所有权和行政管理权融为一体，股东可任意增加或减少，无需得到政府的核准；毋需公开其任何经济帐目以及董事会和审计员的报告。

（四）两合公司

两合公司是由负无限责任的股东与负有限责任的股东两种成员组成的公司。在这类公司中，无限责任股东除负有一定的出资义务外，还须对公司债权人承担直接无限责任。而有限责任股东，除有一定的出资义务外，只以其对公司的出资额为限度对公司债权人负直接责任。

在上述四种公司中，无限责任公司和两合公司目前在各国逐