

93 “财会制度讲解丛书
CHUHAI ZHIDU JIANGJIE CHONGSHU

房地产开发 企业财会制度讲解

辽宁省财政厅 编

CK

辽宁人民出版社

序

党的十四大提出要建立和发展社会主义市场经济体制。改革财务会计制度，建设有中国特色的财务会计体系是必然趋势。经国务院批准，由财政部颁布的《企业财务通则》和《企业会计准则》适应社会主义市场经济的需要，实现与国际惯例接轨，是一项重要举措，标志着我国的财务会计进入了全面改革阶段。

省财政厅从财务会计改革的总体要求出发，针对我省财务会计改革实际，组织编写了《财会制度讲解丛书》，详细论述、讲解《两则》和新财务会计制度，是一件非常有益的事情，也是一套有价值的好书。它不仅可以使经济工作者了解财务会计改革的进程和内容，而且可以帮助企业的广大财会人员掌握、操作新制度，以便顺利实现新旧制度的转换，促进企业转换经营机制，政府转变职能，更好地为我省经济的发展服务。

希望全省从事经济工作的有关领导同志认真读一读这套书，广大财会人员更应努力学习，刻苦钻研，勤奋工作，把我省的财务会计改革落到实处，为我省经济上一个新台阶作出更大的贡献。

张荣茂

一九九三年二月

前 言

《企业财务通则》、《企业会计准则》（以下简称“两则”）发布后，为适应“两则”的需要，统一规范企业财务管理和会计核算，财政部制发了企业财务制度和会计制度。将从一九九三年七月一日起执行。

为了使各级财政、财务主管部门、企业主管财务、会计工作的领导同志和广大财会人员学习和贯彻执行“两则”和新会计制度，在辽宁省财政厅统一领导下，有组织、有计划、有步骤地举办“两则”和新财会制度培训班，我们邀请了财务、会计界有名望的专家、教授、实务工作者组成《财会制度讲解丛书》编写组，编写了《企业财务通则讲解》、《企业会计准则讲解》、《工业企业财务制度讲解》、《工业企业会计制度讲解》、《商品流通企业财会制度讲解》、《交通运输企业财会制度讲解》、《旅游、饮食服务企业财会制度讲解》、《施工企业财会制度讲解》、《对外经济合作企业财会制度讲解》、《农业企业财会制度讲解》、《房地产开发企业财会制度讲解》、《电影、新闻出版企业财会制度讲解》等。按专题分册由辽宁人民出版社出版，做为培训财会人员教材。

《丛书》适应我国发展市场经济形势的要求，具有我国新会计制度同国际会计准则对接的特点，具有新旧财务、会计制度转换的操作性。是大中专院校调整新旧财务、会计教

材的参考书，是会计科研、会计编辑、社会审计的必备的工具书。

由于编写时间仓促，难免出现差错，恳请广大读者批评指正。

纪玉英

一九九三年二月

目 录

第一部分 房地产开发企业财务制度

第一讲 关于新财务制度的基本概况	(1)
第一节 新财务制度制定的作用	(1)
第二节 新财务制度体系	(1)
第二讲 总则	(3)
第一节 制定《房地产开发企业财务制度》的目的	(3)
第二节 制定《房地产开发企业财务制度》的依据	(5)
第三节 企业财务制度改革的主要内容	(8)
第四节 《房地产开发企业财务制度》的适用范围	(11)
第五节 企业办理工商登记应向主管财政机关提交有关 文件的复制件	(12)
第六节 企业财务管理的基本原则、任务和方法	(13)
第七节 房地产开发企业财务管理的基础工作	(14)
第八节 关于主管财政机关的确定	(15)
第九节 关于财务管理权限问题	(15)
第三讲 资金筹集	(17)
第一节 资本金制度	(17)
第二节 企业负债	(27)
第四讲 流动资产	(35)
第一节 流动资产概述	(35)
第二节 货币资金和应收及预付款项	(36)
第三节 存货	(38)

第四节	坏帐损失和坏帐准备金·····	(45)
第五讲	固定资产 ·····	(50)
第一节	固定资产的概念及划分标准·····	(50)
第二节	固定资产的特征·····	(51)
第三节	固定资产的分类和计价·····	(52)
第四节	固定资产折旧·····	(57)
第五节	固定资产折旧的范围·····	(63)
第六节	固定资产清查·····	(64)
第七节	专项工程管理·····	(65)
第六讲	无形资产, 递延资产和其他资产 ·····	(67)
第一节	无形资产·····	(67)
第二节	递延资产·····	(71)
第三节	其他资产·····	(72)
第七讲	对外投资 ·····	(75)
第一节	对外投资的概念和分类·····	(75)
第二节	对外投资的方式及计价·····	(77)
第三节	长期债券投资·····	(80)
第四节	债券溢价和折价的摊销·····	(81)
第五节	长期股权投资·····	(83)
第六节	对外投资的收回、转让和出售·····	(87)
第八讲	成本和费用 ·····	(89)
第一节	成本、费用的概念·····	(89)
第二节	成本、费用与支出和耗费的关系·····	(90)
第三节	制造成本法·····	(91)
第四节	房地产开发企业产品成本的构成·····	(93)
第五节	管理费用、销售费用和财务费用·····	(95)
第六节	企业成本费用管理的要求·····	(99)
第九讲	营业收入、利润及利润分配 ·····	(102)
第一节	营业收入的含义·····	(102)

第二节	营业收入的组成	(102)
第三节	营业收入的确认	(103)
第四节	销货退回、销货折让或折扣的处理	(104)
第五节	利润总额及计算	(106)
第六节	投资收益与投资损失	(107)
第七节	营业外收入与营业外支出	(108)
第八节	利润分配的管理	(109)
第十讲	外币业务	(115)
第一节	外币业务的基本含义	(115)
第二节	汇兑损益及确认	(120)
第三节	外汇调剂业务	(122)
第四节	资本金的折算	(123)
第十一讲	企业清算	(127)
第一节	企业清算的含义	(127)
第二节	清算组织的组成及职责	(128)
第三节	清算财产的范围及计价原则	(129)
第四节	清算损益的确定及债务的清偿	(131)
第五节	剩余财产的分配及清算的结束工作	(132)
第六节	企业破产的清算	(134)
第十二讲	财务报告与财务评价	(136)
第一节	财务报告的体系及特点	(136)
第二节	财务报表	(137)
第三节	财务评价	(145)

第二部分 房地产开发企业会计制度

第一讲	关于新会计制度的基本概况	(151)
第一节	制定新会计制度的指导思想	(151)
第二节	新会计制度的主要特点	(151)
第三节	新会计制度的主要变化	(155)

第二讲 流动资产	(158)
第一节 流动资产的概念	(158)
第二节 应收票据	(158)
第三节 应收帐款	(163)
第四节 存货及其确定原则	(164)
第五节 低值易耗品	(166)
第六节 开发产品	(167)
第七节 分期收款开发产品	(169)
第八节 出租开发产品	(170)
第九节 坏帐准备	(171)
第十节 短期投资	(178)
第十一节 外币业务	(183)
第三讲 固定资产	(198)
第一节 固定资产的概念和标准	(198)
第二节 固定资产的价值构成	(199)
第三节 租赁固定资产	(201)
第四讲 无形资产	(203)
第一节 无形资产的范围	(203)
第二节 土地使用权	(203)
第三节 无形资产的摊销	(204)
第五讲 负 债	(205)
第一节 负债的定义	(205)
第二节 负债的分类	(206)
第三节 短期借款	(207)
第四节 应交税金	(208)
第五节 应付利润	(209)
第六节 其他应付款	(210)
第七节 长期负债	(211)
第六讲 所有者权益	(215)

第一节	所有者权益的概念	(215)
第二节	关于所有者权益方面应注意的问题	(216)
第七讲	成本、费用	(221)
第一节	成本、费用的概念	(221)
第二节	成本的核算	(224)
第三节	期间费用	(227)
第八讲	营业收入	(230)
第一节	营业收入的范围	(230)
第二节	营业收入的实现	(231)
第三节	主营业务收入的核算	(232)
第四节	其他业务收支的核算	(235)
第九讲	利润及利润分配	(238)
第一节	利润总额的构成	(238)
第二节	利润总额的核算方法	(238)
第三节	利润分配的核算	(240)
第十讲	会计报表	(245)
第一节	编制会计报表的一般要求	(245)
第二节	资产负债表	(247)
第三节	损益表	(255)
第四节	财务状况变动表	(259)
第五节	利润分配表	(263)

附录:

一、房地产开发企业新旧会计科目对照(调帐)表	(271)
二、企业财务通则	(274)
三、企业会计准则	(284)
四、房地产开发企业财务制度	(296)
五、房地产开发企业会计制度	(324)
六、企业固定资产分类折旧年限表	(449)
后记	(452)

第一部分 房地产开发企业财务制度

第一讲 关于新财务制度的基本概况

第一节 新财务制度制定的作用

为了适应建立社会主义市场经济体制的需要，规范企业财务行为，促进企业公平竞争，加强企业财务管理和经济核算，经国务院批准，财政部于一九九二年十一月三十日以中华人民共和国财政部第4号、第5号令发布了《企业财务通则》和《企业会计准则》（以下简称《通则》、《准则》）。这是我国财务会计改革和法规制度建设的重大步骤和战略性措施，不仅对今后的财务管理工作将产生极为深远的影响，而且对促进整个经济体制改革的进一步深化，特别是发展社会主义市场经济也具有重要的作用。

第二节 新财务制度的体系

根据《企业财务通则》的规定，财政部依据《通则》和《准则》，出台了包括工业、农业、运输、邮电、流通、金

融保险、施工房地产开发、旅游服务、对外经济合作、电影新闻出版十大行业新的财务制度和相应的会计制度，将从1993年7月1日起正式施行。这标志着我国财务会计模式的重大转变，从而建立起以《企业财务通则》为基本原则和统帅，以行业财务制度为主体和基础，以企业内部财务管理规定为补充的合理、协调、科学、有序的企业财务制度体系。根据《企业财务通则》，结合房地产开发企业的特点及其管理要求，制定了《房地产开发企业财务制度》。

行业财务制度与企业财务通则从制度体系上讲是一个整体，内容是融为一体的。通则主要明确了企业财务管理的基本原则和规范，而行业财务制度则是对本行业的企业财务管理规定进一步具体化，《通则》中已作出明确规定的內容，在行业的企业财务制度中不再作出规定，因此，我们应当结合企业财务通则来理解和把握本行业的企业财务制度。

《房地产开发企业财务制度》与《企业财务通则》不仅內容是相互衔接的，而且结构体系也是一致的，具体包括总则、资金筹集、流动资产、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产、对外投资、成本和费用、营业收入、利润及利润分配、外币业务、企业清算、财务报告与财务评价、附则，共十二章九十六条。下面，我们将结合《企业财务通则》对《房地产开发企业财务制度》的內容及执行中应注意的问题作一些介绍和说明。

复习思考题

1. 新的企业财务制度体系是什么？
2. 简述《房地产开发企业财务制度》的基本內容？

第二讲 总 则

这一讲主要明确了制定《房地产开发企业财务制度》的目的、依据、适用范围、企业办理工商登记的规定、财务管理的基本原则、任务和方法、企业财务管理的基础工作等基本内容。《通则》在这一章里规定了五条，《房地产开发企业财务制度》在总则中规定了六条，增加了企业财务管理的基础工作这一条。这一章虽然条目不多，但涉及的内容是多方面的，共九个方面的问题：

第一节 制定《房地产开发企业财务制度》的目的

本制度在第一章第一条中规定：为规范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，制定本制度。这与《通则》的规定是基本一致的。制定《通则》和行业财务制度的目的，就是为了满足、服务于改革开放的需要，促进社会生产力的提高，促进改革开放和经济发展。党的十四大报告明确提出，我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制，这对企业财务制度改革提出了新的要求。从我国现行企业财务制度的现状看，不少方面已不能适应市场经济的需要，突出表现在以下几个方面：

一、市场经济要求企业公平竞争，而我国现行企业财务制度在不同类型企业之间存在较大差别。长期以来，我国企

业财务制度是按照企业所有制性质和经营方式制定的，各类企业执行不同的财务管理制度，造成了财务制度不统一、不协调，财务政策差别较大，违背了市场经济公平竞争法则。客观上要求统一企业财务制度，在财务政策上为企业公平竞争创造一个良好的环境。

二、市场经济要求企业成为自主经营、自负盈亏的法人，而现行财务制度带有较浓厚的计划经济色彩。近几年来，随着改革开放的不断深入，虽然企业理财的自主权不断扩大，但有些属于企业自主决定的财务活动，国家规定的过死过细。例如在资金管理上，不仅从资金占用上划分为固定资产、流动资产、专项资产，从资金来源上划分为固定基金、流动基金、专项基金，而且还规定上述资金不能相互流用，实行专户存储，专款专用，限制企业理财的自主权，实际上是一种直接管理企业的办法，即不利于企业转换经营机制，也不利于政府转变职能，客观上要求改革现行财务制度，赋予企业充分的理财自主权。

三、市场经济要求扩大对外开放，而我国的现行财务制度与国际惯例差距很大，在财务核算体系、存货计价、坏帐损失的处理、成本核算办法、折旧方法、投资管理及财务报表等许多方面均不尽一致。特别是财务报告体系，不适应对外开放的需要。客观上要求尽快制定出一套与国际惯例基本一致的财务制度体系。

四、市场经济要求保护投资者的权益，而我国现行的财务制度没有体现资本的保全原则。比如：现行的财务制度规定企业计提折旧要冲减固定基金，并要向国家上交“两金”，使投资者投入企业的资金，从企业开始生产营运就要减少一块；企业盘盈、盘亏、报废、毁损等，完全属于企业

经营方面的问题，但按规定要增减资金，由投资者承担企业经营管理上的责任；企业库存物资，由于国家统一调整价格，本应直接体现当期损益，但按规定也要调整有关资金，没有体现资本保全的原则。为此，要求改革现行财务制度，以确保投资者的利益。

从上述问题中可以看出，我国现行的企业财务制度不能适应当前发展社会主义市场经济的需要，改革现行企业财务制度，是扩大改革开放的必然选择。

第二节 制定《房地产开发企业财务制度》的依据

总则中第一条规定，根据《企业财务通则》，结合房地产开发企业的特点及其管理要求，制定本制度。其制定的依据是非常明确的。那么，我们如何理解以上的依据呢？应从以下两个方面来理解：

一、从企业财务制度体系的三个层次来理解制定行业财务制度的依据。前面讲过，新的企业财务制度体系的三个层次是：“以《企业财务通则》为基本原则和统帅，以行业财务制度为主体和基础，以企业内部财务管理规定为补充。从而实现制度模式性转换和根本性变革。

《企业财务通则》是企业财务制度体系中最基本、最高层次的法规，也可以说是企业财务制度的“宪法”和“统帅”它是企业从事财务活动，实施财务管理的基本原则和规范，也是国家进行财务管理的基本法规依据；行业财务制度是根据各个行业经营业务的特点，对《企业财务通则》的具体化，是整个财务制度体系中的基础法规，也是主体法规；企

业内部财务管理规定，是根据以上两个层次的制度，结合本企业生产经营实际情况，制定具体的企业内部财务管理规定，作为《企业财务通则》和行业财务制度的补充。这里着重指出的是，这次企业财务制度改革把企业内部财务管理纳入财务制度体系，赋予了企业享有充分的理财自主权，企业如何用好这些自主权，要求企业建立，各项财务管理制度，搞好生产经营活动，提高企业经济效益，制定好企业内部财务管理规定。

二、从房地产开发企业的特点及其管理要求理解制定行业财务制度的依据。《企业财务通则》是所有企业财务活动必须遵循的原则和规范，它主要是规定了企业财务活动的基本原则，由于各行业的业务性质不同，具有各自的特点，在财务管理上有其具体的不同的管理要求，《通则》作为基本法规只能明确各类企业共性的均能够遵循的原则，不可能太具体，也难以完全体现各行业的特点和要求，因此，必须根据《通则》和我国目前的实际情况，分别制定各大行业的财务制度，便于企业具体操作和执行。

房地产开发企业的主要特点是什么呢？大家知道，房地产开发企业在生产经营环节上与施工企业基本上是一致的，他们的作用对象都是不动产。房屋、建筑物的建设，土地的开发，设备的安装是它们主要的生产活动。由于这些建筑产品本身的特点决定了施工生产的流动性、单件性和长期性。

1. 施工生产的流动性。由于建筑产品不同于工业产品，它从建设到使用，直至报废，始终固定在同一地点。这种固定性的特点，决定了企业生产活动的流动性，主要表现在三个方面，一是不同工种的工人都要在同一建筑物的不同岗位上进行流动施工；二是生产工人要在同一工地不同单位

工程之间进行流动施工；三是企业施工队伍要在不同工地、不同地区承包工程，进行区域性流动施工。

2. 施工生产的单件性（单一性）。由于建筑产品都是有其特定目的，专门用途，企业只能按照建设单位各个建设项目的不同设计要求进行施工生产，建筑产品既受到目的、功能、投资规模等方面因素的影响，也受到地形、地质、水文、气象等自然现象的影响，同时还受到文化、风俗、民族习惯等社会方面的影响，因此，不同地区、不同条件下的产品有着不同的要求，极少完全相同，建筑产品的这种多样性，就决定了企业生产的单件性。

3. 施工生产的长期性。施工生产的长期性，是指生产周期长。由于建筑产品一般都规模较大，都要跨年度施工几年甚至十几年，另外，施工生产周期还受到施工现场工艺和自然、气候条件的影响，因此，客观上决定了施工生产周期都比较长。

房地产开发企业生产活动中的上述特点，决定了它在资金的筹集，产品价格的形成、工程价款的结算方式，成本核算及考核以及生产经营方式等方面有着不同于其他行业的显著特点。这就决定了在考虑制定分行业财务制度时，单独制定《房地产开发企业财务制度》是非常必要的。

以上讲了制定《房地产开发企业财务制度》的依据。顺便介绍一下制度名称的取定。在起草制度的过程中，对行业制度的名称，有两种不同的意见。一种意见认为，应定名为“建筑业企业财务制度”包括施工、房地产开发企业。其理由一是企业财务制度体系包括《企业财务通则》、行业制度、企业内部财务管理规定三个层次，这样定名符合企业财务制度体系的要求；二是随着国家经济体制的深化改革，企

业经营范围的扩大，许多施工企业具有房地产开发经营权，一些房地产开发企业也具备了自行施工生产的能力，这两类企业的共性越来越多，联系更加紧密，可以考虑并为一类企业；另一种意见认为，这两种企业处在不同的产业划分中，国家标准局1984年12月1日发布，1985年月1日1实施的“中华人民共和国国家标准、国民经济行业分类和代码”等文件规定，施工企业属于第二产业，而房地产开发企业属于第三产业。联合国制定的《国际标准行业分类》把经济行业分为十类，建筑业列第五类，房地产业和经营服务行业列第十类，以上标准，把施工、房地产开发企业划分为不同的行业，如定名为建筑业财务制度，就不好包括房地产开发企业。另外，建筑业还应包括勘察设计单位。目前，我国勘察设计单位是作为企业化管理的事业单位，执行的是行政事业单位财务制度，而这次企业财务制度改革没有涉及行政事业单位，如定名为建筑业企业财务制度，也规范不了勘察设计单位的财务活动。根据财政部的要求，从我国实际情况出发，充分考虑到施工、房地产开发企业的特性，在财务上将两者合一，定为一个制度，名为《施工、房地产开发企业财务制度》，成为这两类企业从事财务活动所遵守的基础法规。

第三节 企业财务制度改革的主要内容

一、建立资本金制度。建立资本金制度是我国资金管理制度的重大改革，其目的是明确企业财权关系，保障投资者合法权益。资本金制度就是国家围绕资本金筹集、管理和核算以及对所有者责权利等所作的法律规范。它包含的主要内容是：