

厦门大学出版社

房地产开发会计实务

● 最新会计实务丛书

● 葛家澍 主编

[闽]新登字 09 号

最新会计实务丛书

主编 葛家澍

房地产开发会计实务

主 编 陈少华

副主编 李建发

毛付根

曲晓辉

*

厦门大学出版社出版发行

三明日报社印刷厂印刷

*

开本 850×1168 1/32 14 印张 318 千字

1993 年 7 月 第 1 版 1993 年 7 月第 1 次印刷

印数 1—5000 册

ISBN 7—5615—0697—X/F·114

定价:8.00 元

最新会计实务丛书

序

长期以来,我国实行的会计核算(财务会计)规范是分部门、分行业、分所有制的会计制度,它是在产品经济基础上,适应高度集中的计划经济的产物。这种会计制度不仅形成财务管理和会计核算内容上的部门分割、行业分割与所有制分割,无法实现商品经济对会计规范必须统一、公平的要求,而且在核算程序和方法上也由于闭关自守与固步自封而同国际惯例很不协调。

随着我国经济建设的迅猛发展,旧的会计核算与会计实务日益暴露它不利于进一步改革开放,不利于转换企业经营机制,不利于建立社会主义市场经济的弊端。小平同志高瞻远瞩的南巡重要谈话和党的十四大的精神,有力地推动了财务与会计改革的进程。财政部在去年颁发了力求与国际惯例接轨的《企业会计准则》和与《准则》相互呼应、彼此配合、各有侧重、略有交叉的《企业财务通则》,并陆续出台了在“两则”规范下的行业财务制度和会计制度。这就使得我国长期滞后于经济体制改革的会计改革,出现了重大的突破!

新的《企业会计准则》和其他一系列财务、会计规范的颁布与实施,标志着中国的会计实务及其规范体系已开始从适应计划经济旧体制向适应社会主义市场经济新体制转变。虽然,会计模式的转换不可能毕其功于一役,基本准则的颁布并不意味着我国会计准则体系的建立已经结束,但是,“两则”的公布与实施却是一件值得大书特书的大事。从任何方面看,在新中国的会计发展史上,它

都是继《会计法》之后的另一个重要的里程碑!可以预言:我国的会计规范与会计实务,从此将进入一个崭新的历史阶段!立足于新的准则,依据新的制度,我国企业今后对外披露和传递的会计信息,必将汇入“国际通用商业语言”,它基本上能为国外会计同行所通晓,并可供国际投资者共同使用。

新的准则和制度颁布以后,当务之急就是:迅速使它被广大会计工作者真正理解和掌握,并正确地加以贯彻。只有如此,“两则”和新的制度才能真正规范会计实务,从而把我国企业核算的水平 and 会计信息的质量大大提高一步。因此,宣传和解释新的准则和制度,帮助会计实务工作者正确地理解它、掌握它,并在1993年7月1日起正确地贯彻执行它,是摆在我们会计理论工作者面前的一项光荣而重要的任务。

基于上述认识,我们编写了《工业会计实务》、《商品流通会计实务》、《房地产开发会计实务》、《旅游、饮食服务会计实务》等以阐述实务为主,也兼顾理论的几本会计读物,定名为《最新会计实务丛书》。在有条件的时候,将继续编写其他行业“会计实务”,以充实这套丛书。

我希望,这套丛书的出版,不仅对从事企业会计实际工作的同志,而且对财经类大中专学生和广大经济管理干部,学习和掌握“两则”和由“两则”所规范的工业、商品流通、房地产开发与旅游、饮食服务等十多个行业的财务与会计制度,都能有所帮助。

葛家澍

1993年4月30日

编写说明

本书以《企业会计准则》、《企业财务通则》为指导,以财政部最近颁布的《房地产开发企业会计制度》和《房地产开发企业财务制度》为依据,结合编者多年的教学、科研和实践经验并参考国际通用惯例编写而成,旨在帮助广大会计人员学习、掌握和应用会计准则及新会计制度,顺利完成会计工作的转轨。

房地产开发在我国方兴未艾,本书在国内率先全面、系统地介绍和分析房地产开发会计核算与报告问题,突出反映房地产开发会计的特点,深入浅出地阐述、解释有关会计实务的具体操作程序和方法,并以实际业务为例说明各类主要经济业务的帐务处理、核算程序和报表上的列示方法。全书理论联系实际,既有严谨的理论框架,又有具体的实务操作,使读者易于学习理解、掌握书中的要领和内容。本书可作为广大会计工作者处理会计实务的工具书,也可作为大中专院校财经专业学生的教材及经济管理干部的参考读物。

《最新会计实务丛书》由中国会计学会副会长、博士生导师葛家澍教授总主编,本书列为《丛书》之一,由陈少华博士主编,李建发注册会计师、毛付根博士、曲晓辉博士副主编。第一、二章由陈少华执笔,第三章由肖华执笔,第四、五章由袁新文执笔,第六、九章由毛付根执笔,第七、十一、十二、十三章由李建发执笔,第八章由陈少华、陈汉文执笔,第十、十五章由曲晓辉执笔,第十四章由傅元略执笔。

由于编写人员水平有限,时间仓促,书中可能有错漏之处,恳
请读者指正。

编者

1993年4月30日于厦门大学

目 录

序

编写说明

第一章 总 论	(1)
第一节 我国企业财务与会计的重大改革	(1)
第二节 会计核算的基本前提和一般原则	(8)
第三节 财务会计基本要素	(15)
第二章 会计核算程序	(22)
第一节 选择和分析经济业务	(23)
第二节 序时记录	(28)
第三节 过帐	(48)
第四节 帐项调整	(63)
第五节 结帐和对帐	(66)
第六节 编制财务报表	(68)
第三章 货币资金及结算款项	(77)
第一节 现金及备用金	(77)
第二节 银行存款	(83)
第三节 其他货币资金	(94)
第四节 应收款项	(98)

第四章 存货的核算	(104)
第一节 材料的核算.....	(105)
第二节 设备的核算.....	(136)
第三节 开发产品的核算.....	(141)
第五章 开发成本的核算	(147)
第一节 开发成本的具体内容.....	(147)
第二节 开发产品成本的核算.....	(150)
第六章 对外投资的核算	(167)
第一节 短期投资.....	(167)
第二节 长期投资.....	(171)
第七章 固定资产的核算	(183)
第一节 固定资产标准、分类与计价	(183)
第二节 固定资产取得的核算.....	(189)
第三节 固定资产购建支出的核算.....	(196)
第四节 固定资产折旧的核算.....	(200)
第五节 固定资产修理的核算.....	(204)
第六节 固定资产清理的核算.....	(205)
第七节 固定资产盘盈、盘亏的核算	(207)
第八节 固定资产的明细分类核算.....	(209)
第八章 无形资产及递延资产的核算	(212)
第一节 无形资产的核算.....	(212)
第二节 递延资产的核算.....	(236)

第九章 负 债	(240)
第一节 负债的定义及基本特征	(240)
第二节 流动负债	(241)
第三节 长期负债	(255)
第十章 所有者权益	(274)
第一节 实收资本的帐务处理	(275)
第二节 资本公积的帐务处理	(289)
第三节 留存收益的帐务处理	(295)
第十一章 外币业务的核算	(300)
第一节 企业的外币业务及外汇汇率	(300)
第二节 企业外币业务的折算、汇兑损益及其处理	(305)
第三节 期末外币项目余额及其调整	(310)
第四节 调剂外汇业务的核算	(316)
第五节 外币资本投入的核算	(322)
第六节 外币业务发生的汇兑差额在会计报表上的列示	(327)
第十二章 经营收入及利润的核算	(329)
第一节 房地产开发经营收入及经营利润	(329)
第二节 其他业务收支的核算	(340)
第三节 期间费用	(344)
第四节 投资收益的核算	(352)
第五节 营业外收支的核算	(354)
第六节 房地产开发企业利润构成及其核算	(359)

第十三章 利润分配的核算	(364)
第一节 企业利润分配的有关规定.....	(364)
第二节 应税所得额的计算与应交所得税的核算.....	(369)
第三节 税后利润分配的核算.....	(371)
第十四章 会计报表的结构与编制	(375)
第一节 会计报表的作用、种类和编报要求	(375)
第二节 资产负债表.....	(377)
第三节 损益表及其附表.....	(388)
第四节 财务状况变动表与现金流量表.....	(395)
第十五章 会计报表的分析	(420)
第一节 财务情况说明书.....	(421)
第二节 其他财务指标.....	(430)
第三节 会计报表分析中应注意的问题.....	(434)

第一章 总 论

第一节 我国企业财务与会计的重大改革

我国原有的企业会计制度是适应高度集中的计划经济的要求,按所有制,分部门或行业制定的。这种制度在确保国家经济计划的实施方面曾起过积极的作用。随着经济体制的改革和对外开放的深入,现行会计制度越来越难以适应社会主义市场经济的要求。会计改革势在必行。

1992年11月16日,财政部正式颁发了《企业会计准则》和《企业财务通则》,均自1993年7月1日起施行。以“两则”为规范,财政部最近又陆续颁发了《工业企业会计制度》、《商品流通企业会计制度》、《房地产开发企业会计制度》和《旅游、饮食服务企业会计制度》等行业会计制度。从此,我国企业财务与会计核算的规范体系发生了根本性的变化。改革后的财务会计规范体系主要由三个层次构成。第一层次是以《企业会计准则》和《企业财务通则》作为统一的财务与会计制度的基础和出发点,但企业会计准则还应当体现《会计法》的要求。第二层次是根据“两则”制定大行业财务制度与会计制度。企业财务通则是企业对企业的资金筹集、资金运用(各类资产和投资)、成本费用、收入分配、企业清算、财务报告与财务评价等方面进行了政策性的规范。企业会计准则则主要就会计核

算的前提、一般原则和会计要素的确认、计量与报告提出总体要求。以企业财务通则为依据,行业财务制度则考虑行业特点,把有关财务政策加以具体化,进一步规范了不同行业中的企业财务行为。行业会计制度也以企业会计准则为依据,结合行业特点,具体规定了会计科目和会计报表的使用与编制方法。第三层次是企业本身制定的内部财务管理制度和会计核算办法,它主要是在第一层次和第二层次的规范下,根据企业生产经营的特点和经营策略而制定的内部财务政策和会计核算工作的程序、方针。上述三个层次是互相联系、互相作用的,它们共同构成我国财务与会计的规范体系。

一、企业会计准则

《企业会计准则》,简称《准则》,共 10 章 66 条,主要就会计核算的基本前提、一般原则和会计要素的确认、计量与报告作出规范。与原有的会计制度相对比,《准则》在以下几方面进行了重大的改革。

(一)突破了原有的会计管理模式

我国原有的会计管理模式是适应计划经济的要求而形成的,其主要特征是通过按所有制和分行业制定会计制度来规范各类企业的会计核算工作。一方面,它过分集中,但另一方面又缺乏必要的统一。譬如,《工业企业会计制度》要求采用借贷记帐法,而国营商业企业则允许采用增减记帐法。至于在确认和计量方面,可以统一的部分并不统一的地方还很多。这种做法与发展社会主义市场经济、转换国营企业的经营机制等是格格不入的。市场经济的主要特征是鼓励和确保企业之间的公平竞争,如果同一类企业由于行业和所有制不同而必须按不同的制度或规定进行会计核算,那么,以此会计核算结果为基础进行的利益分配必然难以使各种所有制的企业都处在平等的地位上。此外,由于不同行业 and 不同所有制的

企业所编制的财务报表的种类、内容和格式都存在着重大的差异，这不但使各类企业的会计报表缺乏可比性，而且使国家宏观调控所需的资料也难以通过企业会计报表汇总得到。最后，这种情况还造成了跨行业、跨所有制联营企业会计核算的混乱现象。

《企业会计准则》明确规定，会计准则适用于我国境内的所有企业。这样，我国各类企业的会计核算首次能够建立在统一的基础上。它不但使企业之间的会计资料具有可比性，而且促进了企业之间的公平竞争。由于《准则》注重会计核算的理论基础同国际通用惯例一致，从而为完善我国会计核算系统和扩大对外开放创造了更好的“软环境”。

（二）规定了会计核算的基本原则

会计核算的基本原则是指进行会计核算工作的基本前提和基本要求，包括基本前提和一般原则。我国原有的会计核算中遵循的会计基本原则散见于分所有制、分行业制定的会计制度，缺乏系统、全面的总结。此外，尽管过去许多会计制度也对会计核算提出过一般性的要求，但在内容上既不完整又不协调。《准则》首次较全面系统地规定了我国企业会计核算应遵循的基本前提和一般原则。会计核算的基本前提是指进行会计核算的先决条件，《准则》在总则部分提出了四项基本前提：会计主体、继续经营、会计分期和货币计量。《准则》对我国企业会计核算应遵循的一般原则也作出了具体地规定，它们包括：真实性原则、相关性原则、可比性原则、一致性原则、及时性原则、明晰性原则、权责发生制原则、配比原则、谨慎性原则、实际成本原则、收益性支出与资本性支出划分原则、重要性原则等。会计核算的基本前提和一般原则不但在会计准则中起主导作用，而且为行业会计制度和企业会计制度的制定提供了统一的指导思想和理论基础。

（三）初步明确了会计目标

改革开放以前，我国企业会计信息（核算）主要是为国家进行

宏观经济计划和管理服务的。国家及其有关部门成为会计信息主要、甚至是唯一的使用者(团体)。这种信息导向适用于高度集中的计划经济体制,它在严格财经纪律,保障国家财政政策的制定与贯彻实施等方面都起过重要的、积极的作用。改革开放以后,我国企业一改过去单一所有制、出现了以公有制经济为主体,个体经济、私营经济、外资经济为补充,多种经济成份并存;而经营上也改变了过去单一经营的方式,目前形成以承包经营为主,租赁、联营、合资、股份制等多种经营方式并存的新局面。十四大明确提出,我国经济体制改革的目标是建立和发展社会主义市场经济体制。国家的行政职能也将由过去的主要以计划为主、以行政手段对企业的干预和调控为主变为主要以经济和法律的手段进行宏观调控、指导,企业将逐渐成为真正独立经营、自负盈亏的商品生产者和经营者。因此,企业提供的会计信息不但要为国家宏观经济管理服务,而且还要满足企业投资者、债权人和企业管理人员等的需要。在《准则》的第 11 条中,对会计核算的目标作了明确地规定。

(四) 改变了会计核算的基本方程式

会计基本方程式是会计所反映对象(内容)的数学表达式。在过去过分集中的计划经济体制下,企业的资金主要由国家提供,产权关系单一,银行信贷和商业信用也受国家严格控制,因此,企业对负债的概念不强,会计核算往往从笼统的资金来源和资金运用两大角度进行考虑,这就决定了我国企业原来使用的会计方程式是“资金占用=资金来源”。随着经济体制改革和对外开放,多种所有制和多种经营形式企业的出现必然要求严格区分债权人权益和所有者权益。《准则》根据我国社会发展的需要和国际上通用的惯例,采用“资产=负债+所有者权益”这一基本方程式。这一改变不但使企业作为独立商品生产者和经营者的地位在会计报表中得到体现,使产权明确起来,而且使会计报表提供的信息更适合于有关各方了解企业产权结构和偿债能力的需要。

（五）改革了财务报告体系

随着会计目标的改变,《准则》对我国原有的企业财务报告体系进行全面的改革。我国原有的财务报告体系按行业 and 所有制进行设计,不同行业、不同所有制企业的报告种类、格式和内容都不一样,这种状况不但使各类企业之间的会计报表缺乏可比性,而且国家宏观调控所需的资料也难以通过企业财务报表汇总得到。此外,它造成了跨行业、跨所有制联营企业会计核算和报告实务无以适从的混乱现象。最后,原有的报告体系忽视了对外会计报告与对内报告的不同职能。在商品经济下,企业对外提供的会计信息既要能满足外部使用者的合理与合法的需要,又不能损害企业作为独立商品生产者和经营者的利益;而内部报告则可根据管理人员的需要而不加限制。然而,过去企业对外提供的会计信息中包括诸多属于内部信息性质的内容,如成本表等。这些信息对外公布可能对企业产生不利的影响。

针对上述问题,《准则》统一规定了所有企业必须编制和对外报送的报表种类及其主要内容。改革后的企业对外报表体系包括由“资产负债表”、“损益表”、“财务状况变动表”组成的基本报表及其附注和财务状况说明书。这样,改革后会计报告体系就成为同国际惯例基本一致的“财务报告”。过去存在的报表种类太多、内容参差不齐、“内外不分”等缺点,基本上得到了克服。

二、企业财务通则

《企业财务通则》(简称《通则》)共 12 章 46 条,具体规定了企业财务活动必须遵循的财务原则和政策。其主要内容包括:总论、资金筹集、流动资产、固定资产、无形资产和其他资产、对外投资、成本和费用、营业收入、利润及其分配、外币业务、企业清算、财务报告与财务评价和附则。这些原则和政策对我国原有的企业财务制度进行了重大的改革,它们具体表现在以下几个方面:

(一) 统一了企业财务制度

我国原有的企业财务制度如同企业会计制度一样,也是按企业所有制性质和经营方式制定的。国营企业、集体企业、外商投资企业、股份制企业等均实行不同的财务管理制度,它明显违背了社会主义市场经济平等竞争的原则,阻碍了我国经济体制的深入改革和对外开放的不断扩大。《通则》制定了我国境内所有企业都必须遵循的统一财务准则,从而在财务政策上为不同类型企业之间的公平竞争创造了必要的条件。

(二) 建立资本金制度

资本金制度是国家对有关资金筹集、管理和核算以及所有者权益等所作的法律规范,任何企业组织要开展生产经营活动都需要拥有一定的资本金。从概念上看,资本金是指企业在工商行政部门登记的注册资本总额;从来源渠道看,资本金可以由国家资本金、法人资本金、个人资本金和外商资本金等单独或混合组成;从其性质特征看,企业筹集的资本金,企业依法享有经营权,在企业经营期内,除投资者依法转让外,不得以任何方式抽回。资本金制度的建立和完善对企业资本的保全及债权人利益的保护等都具有重要的意义。资本金制度的建立要求对我国原有的企业财务制度进行相应的改革,例如企业计提的固定资产折旧不得再冲减资本金,固定资产的盘盈、盘亏、毁损、报废等损益,企业库存材料物资因国家统一调价发生的差价也不得调整资本金。

(三) 改革固定资产折旧制度

固定资产折旧制度是指对固定资产分类、折旧年限、折旧方法和计提折旧范围所作的具体规定。《通则》明确规定固定资产折旧制度必须由财政部制定,并允许企业在国家规定的基础上选择具体的折旧方法和加速折旧的幅度。具体地说,《通则》主要在以下部分对原有制度进行了改革。第一,改革固定资产分类办法,对固定资产采取粗线条的划分,使固定资产的分类既科学合理又切实可

行;第二,提高折旧水平,企业固定资产的折旧年限在原有的基础上平均缩短 20—30%;第三,改进折旧办法,在一定的范围内允许企业采用一些加速折旧的办法;第四,对企业固定资产应计提折旧的范围也作了一些调整。

(四) 改革成本管理制度

改革前,我国企业成本管理制度存在着诸多不够完善之处。《通则》对企业成本管理制度进行了多方面的改革。第一,改全部成本法为制造成本法,后者的特点是把企业全部成本费用划分成制造成本和期间费用。企业产品成本仅包括直接材料、直接工资和其他直接支出,企业为生产商品和提供劳务而发生的各项间接费用,分配计入产品成本,列为制造费用。销售费用、管理费用和财务费用等期间费用不再计入成本,直接列为当期损益。这一改革不但有利于正确反映企业的经营成果,而且可以减轻企业成本核算的工作量。第二,建立坏帐准备制度,允许企业按国家规定的比例计提坏帐损失计入期间费用,同时形成坏帐准备(备抵坏帐)。这一改革不但反映了社会主义市场经济下由于商业信用而给企业带来的信用风险,而且能够更准确地反映企业的经营成果,促进企业及时处理坏帐损失,解决由于把坏帐挂帐而出现的企业潜亏问题。第三,完善低值易耗品摊销办法,取消五五摊销法,简化核算手续并允许企业自主选择低值易耗品的摊销方法。

(五) 实行新的财务指标体系

根据国家管理部门、投资者、债权人、经营者等有关方面的需要,《通则》把国家考核企业财务状况的办法改为企业财务评价的办法,设计了能够更准确反映企业偿债能力、经营能力和获利能力等全面情况的财务指标体系。例如,在房地产开发企业财务制度中,就设计了流动比率、速动比率、存货周转率、资产负债比率、资本金利润率、销售利税率、净资产报酬率等评价指标。