

房地产开发 企业财务会计

傅迎新 田苗青 廖海亭 主编



山东人民出版社

前 言

今年七月一日，新的会计制度在全国施行，这标志着我国会计管理体制、会计核算和会计报告体系的重大变革，对促进改革开放和发展社会主义市场经济，使我国会计管理体系与国际惯例接轨具有重大的历史意义。为配合新的房地产业财务制度和会计制度的贯彻实施，我们组织编写了《房地产开发企业财务会计》一书。

本书以《企业财务通则》、《企业会计准则》、新的房地产开发企业财务制度和会计制度为依据，理论联系实际，突出重点，注重实用，列举了大量实例同时编选部分练习题，适合于建设银行企业财务管理人员、财务会计人员、房地产开发企业管理人员、财务会计工作者和其它有关人员阅读。

本书由李庆振同志担任顾问，主持编写工作并审定了书稿。傅迎新、田苗青、廖海亭担任主编，具体设计、组织编写工作，并负责书稿总纂。于泽水、路民、李月瑾、姚凤鸣、曹元吉、于秀芬同志担任副主编，并负责统稿工作。张凌波、张建平、姜明杰、曹元吉、田苗青、姚凤鸣、朱相宇、石青文、赵卫东、宋丽珍具体参加了本书编写工作。

由于编写时间仓促，难免有疏漏之处，敬请批评指正。

编者

1993. 6. 16

目 录

第一章 概论	(1)
第一节 房地产开发企业会计核算对象	(1)
第二节 房地产开发企业会计的任务及会计核算办法	(7)
第三节 房地产开发企业会计工作的组织	(14)
第四节 会计准则的基本内容	(21)
第二章 流动资产的核算	(27)
第一节 货币资金的核算	(27)
第二节 结算资金的核算	(41)
第三节 存货的核算	(50)
第三章 对外投资的核算	(67)
第一节 短期投资的核算	(67)
第二节 长期投资的核算	(72)
第四章 固定资产的核算	(94)
第一节 固定资产的概念及特征	(94)
第二节 固定资产的分类和计价	(95)
第三节 固定资产增加的核算	(98)
第四节 固定资产折旧的核算	(104)
第五节 固定资产修理的核算	(108)
第六节 固定资产变动的核算	(108)
第五章 无形资产、递延资产的核算	(114)
第一节 无形资产的核算	(114)
第二节 递延资产的核算	(119)

第六章 负债的核算	(122)
第一节 流动负债的核算	(122)
第二节 长期负债的核算	(133)
第七章 所有者权益的核算	(141)
第一节 投入资本的核算	(141)
第二节 资本公积的核算	(155)
第三节 留存收益的核算	(160)
第四节 实收资本的增减变动	(168)
第八章 开发成本和费用的核算	(173)
第一节 开发成本和费用的概念	(173)
第二节 开发成本管理	(177)
第三节 开发成本的核算	(179)
第四节 期间费用的核算	(204)
第五节 开发产品成本的核算	(210)
第九章 外币业务的核算	(221)
第一节 外币业务的管理	(221)
第二节 外币业务的核算	(227)
第十章 营业收入、利润及利润分配的核算	(239)
第一节 营业收入的核算	(239)
第二节 其他业务收支的核算	(245)
第三节 利润及利润分配的核算	(247)
第十一章 财务报告	(257)
第一节 财务报告的内容	(257)
第二节 会计报表编制的一般要求	(259)
第三节 资产负债表	(260)
第四节 损益表	(270)
第五节 财务状况变动表	(273)
第六节 利润分配表	(281)

第七节 会计报表分析.....	(284)
-----------------	-------

附录

企业财务通则.....	(291)
企业会计准则.....	(300)
施工、房地产开发企业财务制度.....	(311)
综合练习题.....	(339)
部分先进开发企业情况简介.....	(371)

第一章 概 论

房地产开发企业是从事土地开发和房屋开发建设的生产企业。它是按照城市总体规划，对土地、房屋实行综合开发，并进行有偿转让和出售的独立经营、自负盈亏的经济组织，在城市建设和开发过程中起着重要的作用。

房地产开发企业会计是应用于房地产开发企业的一种专业会计，它是以货币为主要计量单位，对房地产开发企业的经济活动进行连续、系统和全面的核算和监督，并在此基础上对企业经济活动进行分析、预测和控制。因此，房地产开发企业会计在开发经营管理中占有极其重要的地位。它对于加强企业经营管理，搞好企业经济核算，降低企业开发成本，增加盈利，提高经济效益都具有十分重要的意义。

第一节 房地产开发企业会计核算对象

房地产开发企业会计对象是指开发企业会计作为一种经济管理活动所要反映和控制的内容，即：开发企业资金及资金运动。

一、开发企业的资金

开发企业的资金是企业再开发经营过程中所拥有的能够用货币表现的财产物资和货币，如固定资产、材料物资、银行存款、现金等都是企业的资金。企业资金按其运动中所表现的形态可以划分为：

(一) 固定资金。是企业作为劳动资料的货币表现形式，它的实物形态就是固定资产，如办公楼、第三产业经营用房、施工机械、车辆等。固定资产可以在较长时间内使用而不改变实物形态，其价值随着开发产品的生产而逐渐转移到开发产品成本中，构成开发产品价值的一部分。

(二) 流动资金。是企业在一 年内或长于一年以上的一个经营周期内变现或被耗用的各种资产的货币表现形式，具体包括：货币资金（银行存款、现金）、储备资金（各种库存材料、设备等存货的货币表现）、生产资金（各种未完工开发产品的货币表现）、成品资金（已完工的各种开发产品的货币表现）、结算资金（应收款项）等。

二、开发企业的资金运动过程

开发企业的资金运动可以划分为以下几个环节：

(一) 资金投入企业。开发企业为了保证房地产开发过程能够反复地进行下去，必须要不断地取得资金。开发企业取得资金的渠道主要是两个：一是所有者投入的资金，包括：国家投入、企业投入、外商投入、个人投入、发行股票筹集资金、其他所有者（如联营企业、社会公众等）投入以及企业的税后留利等；二是企业借入资金，包括：银行借款、非银行金融机构借款、发行债券等所筹集资金以及各种应付应交款等，如：应付款项、应付票据、应交利润等。

(二) 资金在企业内部的循环和周转。企业资金进入企业后，随着开发经营活动的不断进行，总是处在不停地运动之中，并依照着储备、开发建设（生产）、销售三个阶段，顺序地改变它们原有的资金形态。

第一阶段，储备过程，也称供应过程。企业用货币资金购买各种材料、设备等，为开发建设建筑产品储备必要的物资，资金通过这一过程后，其形态就由货币资金转化为储备资金。

第二阶段，开发建设（生产）过程，企业通过工人的劳动，作用于劳动对象，使储备资金转化为生产资金，在这一过程里，除了储备资金形态转化为生产资金外，还有一部分货币资金以支付职工工资的形式，直接转化为生产资金，同时，固定资产的价值通过折旧的形式实现了资金的转化，增加了生产资金。因此，企业的生产资金是由一部分储备资金、一部分货币资金、一部分固定资金组成。随着开发建设过程的进一步进行，开发产品的未完施工逐渐被建设完工，成为开发产品，使生产资金又转化为成品资金。

第三阶段，开发产品销售、转让过程，企业将开发完工的开发产品出售或转让给使用单位，并通过结算实现销售收入，取得增值的资金，这时成品资金又转化为货币资金，或企业当时收不到货币资金，形成应收账款，从而形成了成品资金向结算资金的转化，尔后收回资金时，再完成结算资金向货币资金转化。企业在销售过程中收回的货币资金，其中相当于为开发建设产品销售而垫支的资金和各种期间费用垫支的资金部分，又重新回复到货币资金形态，开始下一次循环。

（三）部分资金退出企业。开发企业由于开发产品销售而取得的货币资金，除了按垫支成本回收用于下一个开发建设（生产）过程或用于归还各种借款以外，还要进行分配，在这一分配过程中，部分资金脱离企业开发经营过程退出企业，主要有以下几种情况：

1. 按销售收入的一定比例交纳给国家各种销售税金，如营业税等；
2. 将企业经营利润的一部分向国家上交所得税；
3. 将税后利润的一部分按照所有者出资额的比例分配，即所有者分利。

企业通过销售开发产品收回的货币资金做上述分配后，其余

额是所有者享有的权益，但要继续留给企业使用，称为留存收益。

总之，在房地产开发企业的资金运动中，所有者投入的资金在不断地增加，借入资金在不断地取得和归还，固定资产和流动资产的各种形态在不断地发生着变化；企业在开发经营过程中要发生各种各样的费用，如材料费、人工费、折旧费、管理费、销售费、财务费等，这些费用是由企业的开发经营过程的发生引起的，构成了开发产品成本和期间费用；企业经营活动所取得的收入在扣除了开发成本和期间费用以及交纳了销售税金以后，表现为企业的营业利润。企业的营业利润、投资损益、营业外收支净额构成了企业的利润总额。企业的利润总额要在国家和所有者之间进行分配，分配给所有者的利润还要确定以多少支付给所有者，多少继续留存企业，所有这些情况，都是房地产开发企业会计所要反映和控制的内容。房地产开发企业会计核算对象的具体内容可归纳为以下三点：

1. 反映和控制开发企业各种资产、负债和所有者权益的增减变化情况和结余情况。

2. 反映和控制开发企业开发成本、费用的发生和开发产品成本、期间费用的形成。

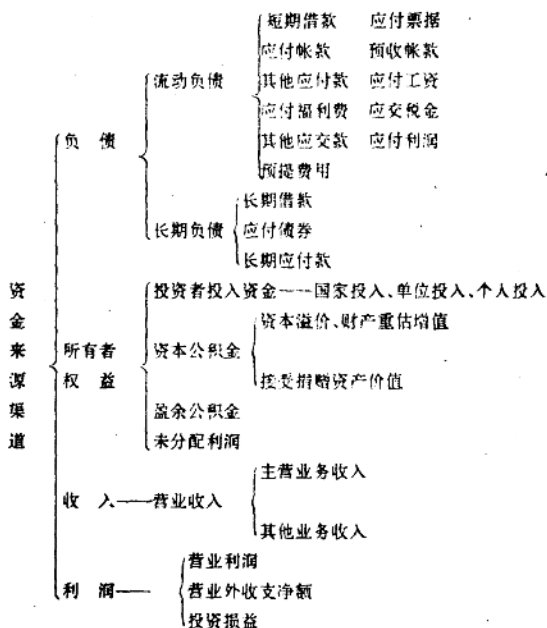
3. 反映和控制开发企业营业收入的取得、利润的实现及其分配情况。

三、开发企业资金来源渠道和资金运用形态

开发企业开发经营中所运用的资金，来源于所有者投入的资金和企业借入的资金，所有这些资金，在企业开发经营过程中又具体运用和分布在不同的方面。

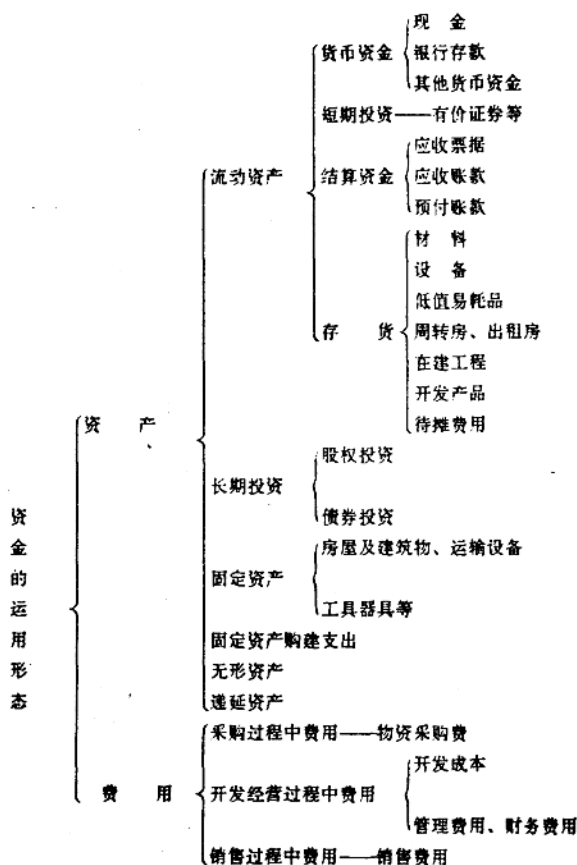
开发企业资金的来源渠道主要是两个方面，即所有者投入的资金和企业借入的资金。所有者投入的资金又包括：所有者的原始投资、资本公积金、盈余公积金和未分配利润等，企业借入资

金又包括：流动负债和长期负债等。除此之外，企业经营过程实现的收入在没有抵补开发成本、费用之前，企业实现的利润在没有分配之前都是企业可以运用的资金。所以，开发企业在开发经营过程中，可以运用的资金来源渠道有四个，即：所有者权益、负债、收入和利润。下面用图说明：



企业取得资金后，其资金总是以各种不同的具体形态存在，分布于企业开发经营的各个阶段，发挥着不同作用，如主要用于各种资产（流动资产、无形资产、固定资产、未完工开发产品、对外长期投资等）。此外，企业在开发经营过程中发生的管理费用、财务费用、销售费用等在未用收入抵补前，也是一种资金的

运用，因此，企业开发经营过程中其资金运用的形态主要是资产和费用。用图说明：



第二节 房地产开发企业会计的任务 及会计核算方法

一、会计的任务

开发企业会计的任务是由开发企业会计的内容和经济管理要求决定的。

(一) 正确、及时、完整地记录和反映企业的资金运动情况，为加强企业经营管理提供可靠的数据资料。

开发企业，不论其规模大小和业务多少，都要加强经济核算和经济管理，在开发经营过程中，如何以最小的劳动耗费取得最大的经济效益，是开发企业会计核算的重要任务。因此，开发企业会计的首要任务就是如实地反映企业的各项经济业务。通过对各项财产的增减变动情况、收入和成本的发生情况，利润形成和分配情况进行正确、及时、完整地反映，为保护企业财产的安全完整，正确处理企业与各方面的关系提供财务成本信息，以便据以加强和推动增产节约和增收节支工作，努力为提高经济效益服务。

(二) 贯彻执行国家财政信贷和结算制度，维护财经纪律。

开发企业在开发经营活动中，必然要与财政税务部门、金融部门、购房单位、施工单位以及其他企业、经济组织发生各种经济关系，如企业资金的取得，税金的解缴，银行款项的借入与偿还，工程价款的支付与结算等，均涉及到国家财政、信贷、结算制度以及财经纪律。严格遵守国家法令，坚决维护财经纪律，反对和制止违法行为，是开发企业会计义不容辞的责任。

(三) 检查和分析开发企业资金运用情况，促进企业经济效益的提高。

开发企业会计应在反映和监督资金运动，为管理提供信息的基础上，加强对企业的经济效益和财务成果情况的检查与分析，促使企业经济效益不断提高。通过运用提供的会计信息，检查考核企业各项经济指标完成情况，以及及时发现矛盾，总结经验，改善经营管理，提高经济效益。

(四) 利用会计资料及其他有关资料，实行预测，参与拟定方案和决策，发挥会计的更大作用。

开发企业会计核算资料，能够提供企业资金运动的全面情况，但它主要是记录过去。作为开发企业会计，应在掌握已发生的经济活动的信息的基础上，对未来的开发经营活动作出预测，提供规划未来的预测信息，并应尽可能提供可选择的各种优化方案，运用会计的方法进行各种方案的经济效益可行性评价，为企业领导或决策者提供科学的决策依据，使开发企业会计工作在指导企业未来开发经营活动中发挥更大作用。

二、会计核算方法

开发企业会计核算方法，主要包括：设置帐户、复式记帐、填制和审核凭证、登记帐簿、成本计算、财产清查、编制会计报表等七种方法。

(一) 设置帐户

帐户是分类反映会计对象的一种工具，会计对象的具体内容是多种多样的，为了分门别类地反映和控制会计对象的具体内容，就必须根据会计对象的具体内容和企业经济管理的要求，对会计对象的具体内容进行合理的分类，形成会计科目。将会计科目设置并登记在具有一定格式的帐页上，形成帐户。通过帐户，开发企业才能分门别类地连续地记录经济业务，取得企业管理所需的会计信息。帐户是记录经济业务的载体。

设置帐户应遵循以下原则：一要符合企业经营管理的需要；二要使帐户体系科学严密，帐户名称明确、含义准确；三要符合

国家统一汇总要求。

帐户是一种有结构的会计核算格式，作为反映资金变动情况的帐户，主要就是分别记录各项资金运动中的增加或减少。所以，帐户需要划分左右两个基本部分，一部分反映资金运动中的增加，一部分反映资金运动中的减少，这两部分就成了帐户的基本结构，一般地讲，帐户的左方称借方，右方称贷方。帐户基本格式如图所示：

(借方)	帐户	名称	(贷方)

帐户的格式多种多样，但必须具备下列基本条件：

1. 帐户名称；
2. 经济业务发生的日期及摘要；
3. 增加和减少的金额；
4. 凭证号数（说明帐户记录依据）。

（二）复式记账

复式记账，是指将企业发生的每一项经济业务以相同的金额在两个或两个以上的相互联系的账户中进行登记的一种方法。采用复式记账法，可以使经济业务发生所引起的资金的增减变动全面地、相互联系地记录到有关的帐户中。通过复式记账，可以清楚地了解企业资金的来龙去脉，掌握帐户的对应关系和数字勾稽关系，并且有利于帐户试算平衡。复式记账是记录经济业务的方法。

复式记账，是以“资产=负债+所有者权益”作为理论依

据，通过借贷记帐法反映其基本原理。

借贷记帐法是以“借”和“贷”为记帐符号来反映资金增减变动的一种复式记帐方法。其基本要点是：

1. 记帐符号，是以“借”和“贷”作为一对记帐符号。反映在会计上包含了三层含义，一是作为一对记帐符号反映在帐户中，分为借方和贷方，说明各项经济业务发生后，涉及的增减变动应计入帐户的两个不同方向；二是构成会计分录中的两个或两个以上的对应帐户的相互关系，说明经济业务所引起的资金增减变动的来龙去脉；三是在不同帐户中，“借”和“贷”代表着不同的经济含义。

2. 记帐规则，“有借必有贷，借贷必相等”，即对发生的每一笔经济业务，都要以相等的金额同时记入两个或两个以上的帐户，所记入帐户的方向必须是一个在借方，另一个在贷方，不能全部记入借方或全部记入贷方，而记入帐户的借方和贷方金额必须相等。

3. 试算平衡，是以“资产=负债+所有者权益”为试算平衡依据，在借贷记帐法下，由于对发生的每一笔经济业务都是以等量金额同时记入一个帐户的借（贷）方和另一个帐户或几个帐户的贷（借）方，因此，在全部帐户中的记录，应该形成三种数字上的平衡，即：帐户的期初余额，借方合计=贷方合计；帐户的本期发生额，借方合计=贷方合计；帐户的期末余额，借方合计=贷方合计。

（三）填制和审核凭证

开发企业的会计凭证是记录企业经济业务，明确经济责任，作为登记帐簿依据的书面证明。企业每一笔经济业务的发生，都应取得或填制原始凭证，并且经过审核，运用复式记帐的方法编制记帐凭证。记帐凭证是登记帐簿的直接依据。通过会计凭证的填制和审核，可以提供真实可靠的原始数据，从而保证会计核算

的质量，会计凭证是记录经济业务的依据。

(四) 登记帐簿

登记帐簿就是在帐簿上连续地、完整地、系统地记录和反映经济活动的方法。登记帐簿必须以会计凭证为依据，利用帐户和复式记帐的方法，把经济业务分门别类地登记到帐户中去，并且要定期进行结帐与对帐，为编制会计报表提供完整而又系统的会计数据。登记帐簿是经济业务的记录的过程。

帐簿可按不同标志进行分类：按其用途不同，可分为序时帐、分类帐和备查帐；按其形式不同，又可分为订本帐、活页帐、卡片页。上述各类不同的帐簿的选用，应以经济业务和经济管理要求的不同，具体选用。在进行登记帐簿工作时，从会计上讲，必须遵守下列规则：

1. 帐簿启用时，应在帐簿扉页填列“帐簿启用登记表”和经管本帐人员一览表；

2. 帐簿记录只能用钢笔蓝黑墨水，不准用圆珠笔或铅笔，红色墨水只限于更正和划线使用；

3. 必须按编定的页次逐行逐页登记，不得空页跳行，每登满一页，应计本页发生额和余额总计，填在最后一行，并在摘要栏填上“过次页”字样，在新页上首栏填上“承前页”字样；

4. 保证帐页记录整洁，错帐时，应采用划线更正或红字更正或补充更正等错帐更正法，予以更正，不得用刀刮、擦、补，不得撕帐页，更不得用退色药水。

(五) 成本计算

成本计算是指按照一定成本对象归集和分配开发经营过程中发生的各种费用，以确定各成本对象的总成本和单位成本的方法。成本计算有各种不同的方法，一个企业应该采用哪一种方法，取决于企业生产的类型和管理上的要求。一般是：

1. 对于产品是在大量、单一、不间断进行工艺生产，没有

或只有少量在产品的企业，一般只要求按产品的品种计算成本。这种成本计算方法称为品种法，即：按照产品品种为成本核算对象，将汇集的生产费用直接计入产品成本的一种方法。采用这种方法的企业，在计算产品成本时，要按产品品种开立一张成本计算单，单内按照成本项目设立专栏和专行，将发生的生产费用（指直接费用）直接记入产品成本计算单。涉及到产品品种共同分担的生产费用，应采用适当的分配方法进行分配。

2. 对于产品是分步骤连续或大量生产类型的企业，一般要求按步骤计算成本，这种成本计算法称为分步法。即，按产品品种和类别划分为生产步骤作为成本核算对象，汇集生产费用（指直接费用），计算产品成本的方法。

3. 对于产品是单件，小批生产的企业，一般要求按产品的批别或定单计算成本，这种成本计算方法称为分批（定单）法。即，按照产品批别或定单汇集生产费用（指直接费用），以计算产品成本的一种方法。

品种法、分步法、分批法是产品成本计算的基本方法。此外，还有分类法、定额法等成本计算方法。在实际工作中，企业可以根据生产具体选择成本计算方法。通过成本计算，可以确定材料的采购成本和开发产品的开发成本，为企业加强成本管理提供真实可靠的数据资料。成本计算是帐簿资料的进一步运用。

（六）财产清查

财产清查是通过实物的盘点和往来帐款的核对，以查明资金实有数额的一种方法。为了保证会计记录的正确可靠，做到帐实相符，必须定期地或不定期地对各项财产物资和往来款项进行清查，如果发现帐实不符，应查明原因，明确责任，调整帐簿记录，做到帐存数与实存数相符。通过财产清查，可以查明各项财产物资的保管和使用是否合理，债权债务结算是否及时。因此，财产清查对于保证会计核算资料的正确可靠，加强财产管理，挖