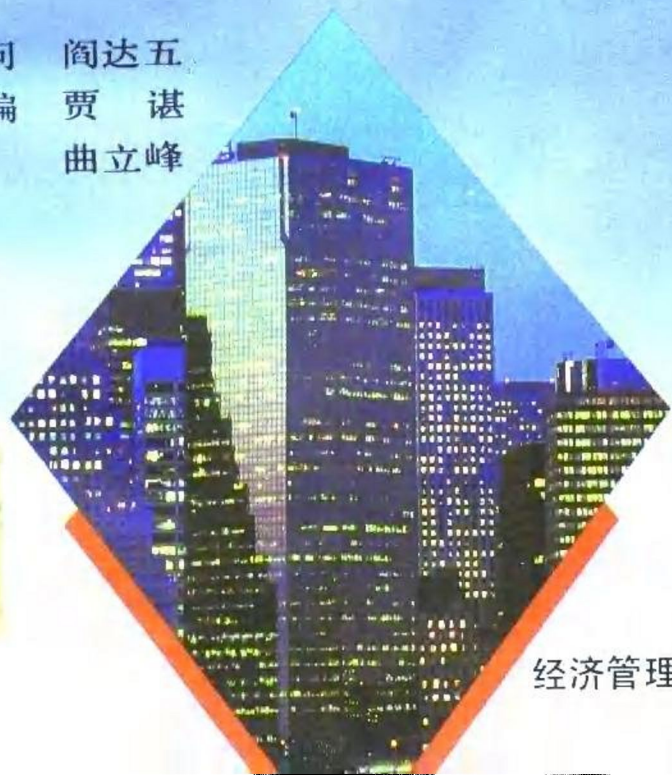


新编会计制度实用手册（丛书）

房地产开发企业会计制度 实用手册

总顾问 阎达五
主 编 贾 湛
曲立峰



经济管理出版社

(京)新登字 029 号

责任编辑:涂 珊

新编会计制度实用手册(丛书)
房地产开发企业会计制度实用手册

出版:经济管理出版社

(北京市西城区新街口红园胡同 8 号 邮政编码:100035)

发行:经济管理出版社总发行 全国各地新华书店经销

印刷:二二〇七工厂

787×1092 毫米 32 开 12.75 印张 307 千字

1993 年 11 月第 1 版 1993 年 11 月北京第 1 次印刷

印数:1—5000 册

ISBN 7—80025—722—3/F·587

定价:12.00 元

新编会计制度实用手册(丛书)

丛书编委会(按姓氏笔划):

刁玉良 任超 郝光明
徐小玫 贾丛民 贾 谔
谢志华

序

我国经济体制改革已经进行了十多年,取得了举世瞩目的成就。中共十四次代表大会又提出,我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制,这是今后相当长时期内我国经济工作的行动指南。为此,以计划经济为基础制定的各项经济管理制度变得越来越难以适应市场经济的需要。补充、修改和完善这些经济管理制度,就不能不是我们所面临的一个亟待解决的现实课题。

我国的财务会计制度虽然根据改革开放的要求几经修改和补充,但是,其基本框架和主要内容仍然没有彻底改变。尽管这些财务会计制度在过去的计划经济中发挥了重要作用,但在社会主义市场经济模式下,它不仅难以满足企业内部经营管理、国家宏观调控以及投资者和债权人的需要,有些内容对于社会主义市场经济的发展和完善还产生了一定的消极作用。正由于此,多年来我们就酝酿并逐步对财务会计制度进行重大的根本性的改革。由财政部组织制定和颁发的《企业会计准则》、《企业财务通则》和工业、商品流通、施工、房地产开发、交通运输、旅游饮食服务等企业的大行业会计制度和财务制度,迈开了这一改革的历史性的一步。它标志着我国财务会计制度开始走向统一化、国际化、市场化。虽然,随着社会主义市场经济的进一步发展,我国的财务会计制度还将不断地进行调整、完善、提高,但是应该说,各项新制度的颁布实施,确实是我国财务会计制度的一次深刻变革。它将对我国的改革开放,以至整个社会主义市场经济的发展和完善起着十分重要的作用。

当前的重要任务是：如何切实保证新制定、颁布的财务会计制度的全面贯彻实施，实现原制度向新制度的平稳和顺利过渡。谢志华、贾丛民等同志组织编写了这套《新编企业会计制度实用手册(丛书)》，为广大财务会计理论和实际工作者提供研究、学习新制度和实际业务操作的有益的参考，也为贯彻推行新制度作出了贡献。

据本书作者介绍，编写此书时，力求做到：(1)紧扣新制定、颁发的会计制度，组织全套丛书的写作，以期有助于新制度的贯彻实施；(2)从理论上，对新制定、颁发的会计制度进行了较系统、深刻的阐述，以期有助于会计理论和实践工作者对新制度的理解；(3)从实务操作上，对新制定、颁发的会计制度的会计分录处理、报表填制等，以具体实例进行了详尽说明，以期有助于会计人员迅速熟悉和掌握会计业务的处理技巧；(4)从新旧制度的转换上，对新制定、颁发的会计制度的会计帐户和会计报表如何做好新与旧的转变，作了有益的探索，以期有助于新旧会计制度的顺利过渡；(5)在《丛书》内容的编排上，采取一问一答的方式，深入浅出，简洁明了，以期有助于读者对新制度的理解。所有这些，都体现了本丛书的组织者和编著者的匠心，值得嘉许。至于本书内容能否名实相符，有赖于读者作出评价。

本书作者大都是中青年财会工作者，勤于工作，勇于探索，成书之日索序于我，因缀数语于卷首，借以表示我对作者们的支持与关怀。

楊 紀 琬

1993年3月

前 言

为了适应社会主义市场经济发展的需要,规范和加强房地产开发企业会计核算工作,国家财政部根据《企业会计准则》,于1993年重新制定并颁发了新的《房地产开发企业会计制度》。

新的《房地产开发企业会计制度》突破了按部门、按所有制和行业制定会计核算制度的传统管理模式,明确规定新制度适用于我国境内各种所有制形式的房地产开发企业。新制度体现了客观性、相关性、可比性及配比、谨慎、划分收益性支出与资本性支出等多项会计核算的一般原则,并采用了国际上通行的“资产=负债+所有者权益”这一会计平衡公式以及包括资产负债表、损益表、财务状况变动表在内的会计报表体系。

由于新的《房地产开发企业会计制度》的颁布,广大财会工作者和财经院校有关专业的师生面临着重新学习、更新知识的现实需要。为此,我们以问答形式编著了这本读物。

本书由贾谔、曲立峰同志任主编,张丽、李建生同志任副主编。参加编著的同志分别来自高等院校、国家会计制度管理部门和有关业务部门。他们是财政部的贾谔同志(编著第1、5讲),东北财经大学的曲立峰同志(编著第6、13、14讲),张丽同志(编著8、9、11、12讲),铁道部的李建生同志(编著第2、7讲),建设银行的来美莲同志(编著第10讲),曲小杰同志(编著第4讲),交通部的张丽荣同志(编著第3讲)。全书最后由曲立峰和贾谔同志总纂。

在编写过程中,我们坚持理论联系实际的原则,尽力解释

新制度的特点、新制度中出现的新概念、新帐户的核算方法,努力说明新制度与原制度之间如何过渡、衔接,希望能对房地产开发企业会计的基本理论和基本方法进行尽可能准确、全面和系统的说明。但是,由于水平所限,时间仓促及经济现象的复杂性,书中难免不当之处,敬请读者指正。

本书为《新编会计制度实用手册(丛书)》之一。中国会计学会副会长杨纪琬教授十分关心丛书的编写工作,并为丛书作序。在编纂、组织这套丛书的过程中,中国人民大学的阎达五教授作为丛书总顾问,提出了系统的指导性思想及详实的建设性意见。为使该书能保质、及时出版,丛书的策划者和组织者任超、郝光明、徐小玖、贾丛民、谢志华(按姓氏笔划)做了大量工作。正是他们的不懈努力,才使本书适时呈送在读者面前。

编 者

1993年8月于北京

目 录

第一讲 房地产开发企业会计概述

1. 房地产开发企业的业务范围包括哪些内容? 1
2. 房地产开发企业的经营有哪些特点? 2
3. 房地产开发企业会计核算具有哪些意义? 4
4. 新的房地产开发企业会计制度具有哪些特点? 5
5. 新的房地产开发企业会计制度包括哪些主要内容? ... 10
6. 新旧会计制度相比较,使用的会计平衡公式有什么
不同? 11
7. 怎样表述新的会计平衡公式中各有关项目概念?
这些项目间有什么内在联系? 12
8. 新的会计制度对会计帐户是如何分类的? 14
9. 新旧会计制度所设置的会计帐户总体比较有哪些
区别? 17
10. 新旧会计报表体系总体比较有哪些区别? 19
11. 实施新会计制度过程中应注意哪些问题? 20

第二讲 货币资金

12. 房地产开发企业的资产和流动资产是如何分类的?
..... 22
13. 我国会计上现金的含义是什么? 如何管理和核算
现金? 23
14. 什么是备用金? 如何核算企业的备用金? 26
15. 如何管理和核算银行存款? 27

16. 如何编制银行存款余额调节表?	29
17. 什么是外币业务? 外币业务的记帐原则和方法是怎样规定的?	31
18. 发生外币业务时,如何确认和核算汇兑损益?	32
19. 发生外汇调剂业务时,如何核算外汇价差?	34
20. 外币业务所发生的汇兑差额在会计报表上如何列示?	38
21. 银行结算方式有哪几种?	39
22. 什么是其他货币资金? 如何核算企业的其他货币资金?	42

第三讲 应收票据与应收帐款

23. 什么是票据? 票据的种类有哪些?	46
24. 如何计算票据的利息及到期日?	47
25. 什么是应收票据? 如何核算企业的应收票据?	48
26. 什么是贴现? 怎样计算票据贴现额?	51
27. 如何核算企业的应收票据贴现?	52
28. 什么是应收帐款? 应收帐款包括哪些内容?	54
29. 如何理解和处理商业折扣和现金折扣问题?	55
30. “应收帐款”帐户的核算内容有哪些? 如何核算企业的应收帐款?	57
31. 什么是坏帐? 如何处理企业的坏帐?	59
32. 什么是坏帐核算的直接核销法?	60
33. 什么是坏帐核算的备抵法?	61
34. 提取坏帐准备金有哪些方法?	62
35. “预付帐款”帐户的核算内容有哪些? 如何核算企业的预付帐款?	65

36. “其他应收款”帐户的核算内容有哪些？如何核算企业的其他应收款？	67
---	----

第四讲 存 货

37. 什么是存货？如何对存货进行分类？	69
38. 收入存货时应如何计价？	71
39. 发出存货时有哪几种计价方法？	72
40. “物资采购”帐户的核算内容有哪些？在核算物资采购业务时应注意哪些问题？	74
41. “采购保管费”帐户的核算内容有哪些？在归集和分配采购保管费时应注意哪些问题？	76
42. “库存材料”帐户的核算内容有哪些？在核算材料收发业务时应注意哪些问题？	77
43. “库存设备”帐户的核算内容有哪些？在核算库存设备时应注意哪些问题？	78
44. “材料成本差异”帐户的核算内容有哪些？企业使用“材料成本差异”帐户时应注意哪些问题？	79
45. 设备和材料发出时如何办理凭证手续？	81
46. 设备和材料清查盘点时如何进行核算？	83
47. 设备和材料价格调整时如何进行核算？	84
48. “低值易耗品”帐户的核算内容有哪些？低值易耗品的领用和摊销如何核算？	86
49. 新旧会计制度关于低值易耗品的核算有哪些差异？	88
50. 如何办理委托加工材料的凭证手续？	89
51. “委托加工材料”帐户的核算内容有哪些？如何核算企业委托外单位加工的材料？	90

52. 什么是开发产品？如何结转已完开发产品的成本？	91
53. “开发产品”帐户核算内容有哪些？如何核算企业的开发产品？	93
54. “分期收款开发产品”帐户的核算内容有哪些？企业在核算分期收款开发产品时应注意哪些问题？	94
55. “出租开发产品”帐户的核算内容有哪些？企业在核算出租开发产品时应注意哪些问题？	97
56. “周转房”帐户的核算内容有哪些？企业在核算周转房时应注意哪些问题？	101

第五讲 投 资

57. 什么是投资？投资是如何分类的？	105
58. 什么是短期投资？企业在核算短期投资时应注意哪些问题？	106
59. 如何核算企业的短期债券投资？	108
60. 如何核算企业的短期股票投资？	112
61. 如何核算企业的短期其他投资？	114
62. 什么是长期投资？“长期投资”帐户核算内容有哪些？	115
63. 什么是成本法？什么是权益法？	117
64. 如何核算企业的长期债券投资？	119
65. 如何核算企业的长期股票投资？	123
66. 如何核算企业的长期其他投资？	127

第六讲 固定资产

67. 什么是固定资产？固定资产具有哪些特征？	131
-------------------------------	-----

68. 固定资产是如何分类的?	133
69. 固定资产是如何计价的?	135
70. 固定资产核算的帐簿体系是由哪些内容构成的? ...	138
71. 固定资产增加的来源渠道有哪些? 增加固定资产需 要办理哪些凭证手续?	140
72. 如何核算企业自行建造完成的固定资产?	141
73. 如何核算企业购入的固定资产?	143
74. 如何核算在原有基础上进行改建、扩建的固定 资产?	145
75. 如何核算其他单位投入和接受捐赠的固定资产? ...	146
76. 什么是固定资产折旧? 影响计提折旧的因素有哪 些?	148
77. 新会计制度关于计提固定资产折旧的范围及计算方 法有何规定?	149
78. 新的财务会计制度对企业固定资产折旧进行了哪些 方面的改革?	154
79. 新旧会计制度关于固定资产折旧的核算有哪些 差异?	155
80. 什么是固定资产租赁? 如何核算固定资产租赁 业务?	156
81. 新旧会计制度关于固定资产修理的核算有哪些 差异?	158
82. 什么是固定资产清理? 如何核算固定资产的 清理?	161
83. 什么是固定资产清查盘点? 如何核算固定资产 清查盘点业务?	164

第七讲 无形资产与递延资产

- 84. 什么是无形资产？无形资产有哪些特点？ 166
- 85. 无形资产是如何分类的？ 167
- 86. 无形资产如何计价和摊销？ 170
- 87. “无形资产”帐户核算内容有哪些？如何核算无形资产？ 172
- 88. 什么是递延资产？递延资产是如何分类和计价的？ 175
- 89. “递延资产”帐户的核算内容有哪些？如何核算递延资产？ 176

第八讲 流动负债

- 90. 什么是负债？负债有哪些特点？ 178
- 91. 负债是如何分类的？为什么要区分流动负债与长期负债？ 179
- 92. “短期借款”帐户的核算内容有哪些？如何核算企业的短期借款？ 181
- 93. “应付票据”帐户的核算内容有哪些？如何核算企业的应付票据？ 183
- 94. “应付帐款”帐户的核算内容有哪些？如何核算企业的应付帐款？ 185
- 95. “预收帐款”帐户核算内容有哪些？如何核算企业的预收帐款？ 190
- 96. “其他应付款”帐户的核算内容有哪些？如何核算企业的其他应付款？ 193
- 97. “应付工资”帐户的核算内容有哪些？如何核算企业

的应付工资？	194
98. “应付福利费”帐户的核算内容有哪些？如何核算 企业的应付福利费？	195
99. “应交税金”帐户的核算内容有哪些？如何核算企业 的应交税金？	196
100. “应付利润”帐户的核算内容有哪些？如何核算企业 的应付利润？	202
101. “其他应交款”帐户的核算内容有哪些？如何核算 企业的其他应交款？	203
102. “预提费用”帐户的核算内容有哪些？如何核算企业 的预提费用？	204
103. 如何核算企业的应付短期债券？	207
104. 什么是或有负债？如何核算企业的或有负债？	209

第九讲 长期负债

105. 什么是长期负债？长期负债是如何分类与 计价的？	211
106. “长期借款”帐户的核算内容有哪些？如何核算企业 的长期借款？	213
107. 什么是应付债券？国家对发行企业债券有哪些 规定？	218
108. 企业债券是如何分类的？	219
109. 如何确定企业债券的发行价格？	221
110. “应付债券”帐户的核算内容有哪些？	223
111. 如何核算企业发行的债券？	225
112. 计算债券溢价与折价的摊销额有哪几种方法？	229
113. 企业收回债券时如何核算？	233

114. 如何核算企业债券转换为股票?	236
115. “长期应付款”帐户的核算内容有哪些? 如何核算应 付融资租入固定资产租赁费?	236

第十讲 开发产品成本与期间费用

116. 核算开发产品成本具有哪些意义?	239
117. 新旧会计制度在成本的核算上有哪些差异?	241
118. 开发产品成本的构成内容有哪些?	243
119. 新会计制度为核算开发产品成本设置了哪些 帐户?	244
120. 如何核算土地开发产品成本?	245
121. 如何核算房屋建设开发产品成本?	249
122. 配套设施是如何分类的? 怎样归集配套设施的成本 费用?	255
123. 如何核算配套设施开发产品成本?	258
124. 如何核算代建工程开发产品成本?	262
125. 什么是期间费用? 期间费用包括哪些内容?	264
126. “销售费用”帐户的核算内容有哪些? 如何核算企业的 销售费用?	267
127. “管理费用”帐户的核算内容有哪些? 如何核算企 业的管理费用?	267
128. “财务费用”帐户的核算内容有哪些? 如何核算 企业的财务费用?	268

第十一讲 经营收入

129. 什么是营业收入? 房地产开发企业的营业收入是 如何分类的?	269
---	-----

130. 如何确认企业的营业收入?	270
131. 新旧会计制度关于经营收入的核算有哪些差异?	271
132. 新会计制度为核算企业的主营业务设置了哪些帐户? 这些帐户的具体核算内容有哪些?	272
133. 如何核算土地转让收入?	274
134. 如何核算商品房销售收入?	274
135. 如何核算代建工程结算收入与出租开发产品收入?	275
136. 什么是其他业务收入与其他业务支出?	278
137. 如何核算其他业务收入与其他业务支出?	279

第十二讲 利润与利润分配

138. 什么是利润? 房地产开发企业的利润总额包括哪些内容?	281
139. “投资收益”帐户的核算内容有哪些? 如何核算企业的投资净收益?	282
140. 营业外收入与营业外支出分别包括哪些内容?	284
141. 如何核算企业的营业外收入与营业外支出业务?	286
142. “本年利润”帐户的核算内容有哪些? 如何核算企业的本年利润?	288
143. 什么是利润分配? 利润分配的顺序是如何规定的?	289
144. “利润分配”帐户的核算内容有哪些? 新会计制度关于利润分配的核算有哪些规定?	290
145. 如何核算企业的利润分配?	292

第十三讲 所有者权益

- 146. 什么是权益? 什么是所有者权益? 294
- 147. 什么是实收资本? 投入资本有哪些种类? 295
- 148. “实收资本”帐户的核算内容有哪些? 如何核算企业的实收资本? 296
- 149. 新会计制度对增加和转让资本的核算方法有何规定? 299
- 150. 什么是股本? 股份制房地产开发企业有哪些基本特征? 301
- 151. 有限责任公司具有哪些特点? 302
- 152. 股份的种类有哪些? 303
- 153. 如何核算股份公司的股本? 304
- 154. 什么是资本公积? 资本公积包括哪些内容? 306
- 155. “资本公积”帐户的核算内容有哪些? 如何核算企业的资本公积? 307
- 156. “盈余公积”帐户的核算内容有哪些? 如何核算企业的盈余公积? 308

第十四讲 会计报表

- 157. 什么是资产负债表? 资产负债表有哪些作用? 309
- 158. 资产负债表的内容及其项目间的排列是如何规定的? 311
- 159. 资产负债表与资金平衡表相比较有哪些区别? 312
- 160. 如何编制资产负债表? 313
- 161. 什么是损益表? 损益表的作用及内容有哪些? 314
- 162. 损益表与利润表相比有哪些区别? 315