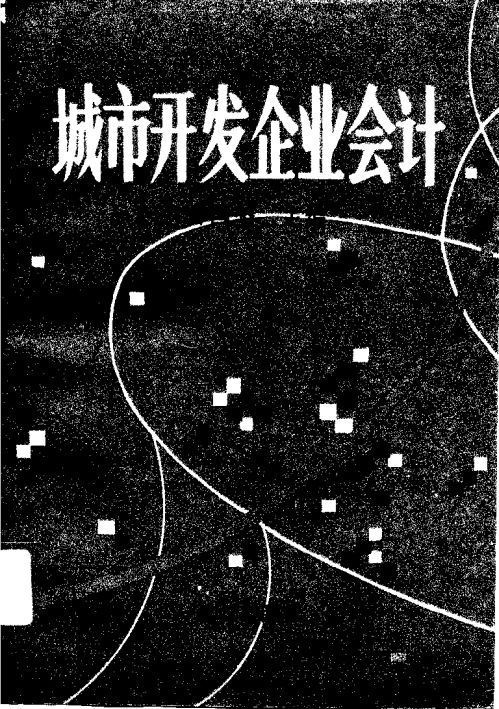


城市开发企业会计



责任校对：张 华

城市开发企业会计

CHENG SHI KAI FA GI YE KUI JI

曾国坚 主编

※

武汉出版社出版发行

(武汉市江岸区三眼桥一村附160号)

水利部丹江口管理局印刷厂印刷

※

787×1092毫米 1/32 印张：10.87 插页：1 字数：250千字

1989年5月第1版 1989年5月第1次印刷

印数：1—7,000册 定价：4.10元

ISBN 7—5430—0220—5/F·18



前 言

城市建设综合开发事业在改革中兴起发展。它以特有的物质生产方式、经营方式加入到商品经济的洪流中,成为现代化建设的一个重要领域。作为记录、反映、管理和监督这一经济过程的专业会计也应应运而生。

为了加强城市综合开发企业的经济核算,提高开发企业会计核算工作水平,我们根据财政部新颁发的《国营城市建设综合开发企业会计制度》,结合目前开发企业会计核算实务,编写了《城市开发企业会计》一书。

城市建设综合开发是刚刚起步的新行业,各项管理制度和办法尚在发展形成之中,经济管理和会计核算工作尤为薄弱,目前尚无一本反映开发行业特色的会计专著。根据开发企业会计制度编写开发企业会计,对于宣传贯彻国家会计制度,促进开发企业经济核算和会计核算的正规化和规范化,无疑具有积极意义。

本书以开发企业会计制度为依据,简要阐述了开发企业会计的基本理论、会计工作组织和一般方法,详细介绍了会计实务处理过程和具体核算方法。为了加

深初学者的直观感,书后还列示了帐户对应关系图解。

本书在公开出版之前曾作为湖北开发企业短训班试用教材,根据学员反映,出版时又作了修订和补充。由于编写人员多为从事开发企业会计和建设银行建经管理的实际工作者,因而书的内容与实际结合比较紧密,适用性较强。既可供城市土地开发,房产开发,综合开发等企业的经济和会计人员使用,亦可作为培训开发企业会计人员的教材,还可供大中专院校师生参阅。由于本书是开发企业会计制度的配套专著,阅读和使用时,请注意与开发企业会计制度密切结合。

本书由高级经济师、湖北省会计学会副会长、中南财经大学客聘教授曾国坚主编,由高级讲师王廷言编审,由讲师曾庆山总纂。参加编写的人员有会计师、经济师、讲师。宋爱国(四、十一、十二章),张华林(七章),严平安(一、九、十章),曾庆山(二、八章、帐户对应关系图解),黄祥义(三、五、六章)等。本书承蒙高级会计师尹仲进给予指导,湖北省建设银行建经处为本书的发行做了许多工作,特此致谢。

由于可供借鉴的资料缺乏,成书时间仓促,加之编写人员水平所限,书中不足和纰缪之处在所难免,深望读者不吝赐教,不胜感谢。

编 者

一九八九年四月

目 录

前 言

第一章 总 论.....	(1)
第一节 开发企业会计的意义.....	(1)
第二节 开发企业会计的对象.....	(4)
第三节 开发企业会计的任务.....	(13)
第四节 开发企业会计工作组织.....	(15)
第二章 开发企业会计核算的方法	(20)
第一节 开发企业会计科目.....	(20)
第二节 帐户.....	(25)
第三节 复式记帐.....	(29)
第四节 总分类帐户和明细分类帐户.....	(34)
第五节 会计凭证.....	(39)
第六节 帐簿.....	(43)
第七节 会计核算形式.....	(49)
第三章 货币资金和结算业务的核算	(53)
第一节 货币资金和结算业务核算的作用和任务.....	(53)
第二节 现金的核算.....	(55)
第三节 银行存款的核算.....	(59)
第四节 其他货币资金的核算.....	(70)
第五节 结算业务的核算.....	(72)
第四章 资金来源的核算	(78)
第一节 开发企业经营资金来源及核算要求.....	(78)
第二节 开发经营基金的核算.....	(79)

第三节	其他单位投入资金的核算	(82)
第四节	流动资金借款的核算	(85)
第五节	实发公司债券的核算	(86)
第六节	预收开发资金的核算	(88)
第五章	工资的核算	(91)
第一节	工资核算的作用与任务	(91)
第二节	职工分类与工资总额	(92)
第三节	工资的计算与发放	(97)
第四节	工资的总分类核算	(107)
第五节	工资附加费的核算	(109)
第六章	固定资产的核算	(111)
第一节	固定资产核算的作用与任务	(111)
第二节	固定资产的分类和计价	(113)
第三节	固定资产增加的核算	(118)
第四节	固定资产折旧的核算	(129)
第五节	固定资产修理的核算	(134)
第六节	固定资产减少的核算	(136)
第七节	固定资产清查的核算	(140)
第七章	经营房和周转房的核算	(142)
第一节	经营房的核算	(142)
第二节	周转房的核算	(151)
第八章	设备和材料的核算	(158)
第一节	材料的分类和计价	(159)
第二节	材料采购的核算	(162)
第三节	材料领用的核算	(171)
第四节	材料的明细核算	(178)
第五节	低值易耗品的核算	(182)
第六节	委托加工材料的核算	(189)
第七节	设备分类和计价	(190)

第八节	设备收发的核算	(192)
第九章	开发成本的核算	(198)
第一节	开发成本核算的意义和内容	(198)
第二节	土地开发成本核算	(206)
第三节	房屋建设成本核算	(210)
第四节	配套工程和代建工程成本核算	(218)
第五节	管理费用的核算	(223)
第六节	开发工程的预算成本	(227)
第七节	已完开发产品成本核算	(239)
第十章	财务成果的核算	(251)
第一节	销售的核算	(251)
第二节	税金核算	(259)
第三节	财务成果的核算	(265)
第十一章	专用基金的核算	(274)
第一节	专用基金的意义	(274)
第二节	生产发展基金和后备基金的核算	(275)
第三节	职工福利基金和职工奖励基金的核算	(277)
第十二章	会计报表	(280)
第一节	会计报表的意义、作用及要求	(280)
第二节	会计报表的分类	(283)
第三节	会计报表的编制方法	(284)
第四节	会计报表的数字检查	(303)
第五节	财务情况说明书	(304)
附录：	帐户对应关系图解	(323)

第一章 总 论

第一节 开发企业会计的意义

城市建设综合开发是现代化城市建设和房屋生产商品化，住房私有化的必然趋势。

城市建设综合开发企业(简称开发企业，下同)，是指按照城市总体规划，对土地、房屋实行综合开发，并实行有偿转让和出售的独立经营，自负盈亏的经济组织。

长期以来，我国的城市建设单纯采取行政手段进行管理，房屋建设各行其是，造成城市土地严重浪费，城市综合功能得不到充分发挥，总体规划难以实现，严重影响和阻碍了城市经济的发展。

1980年，我国第一个开发企业——深圳市住宅公司在深圳经济特区成立。实行从旧城改造到生活小区建设，从土地开发到房屋建设，从卫星城镇到配套设施建设等全方位的城市综合开发。自深圳开发企业出现之后，开发企业在全国各地蓬勃兴起，到1988年底，全国已有三千一百多个开发企业，完成的工作量占全国城镇民用建设的三分之一。开发企业的经济效益也不断提高。

一、开发企业会计的作用

会计核算是社会生产活动的客观要求，是随着生产力的发展和经济管理的需要不断发展起来的。人们为了管理生产和经

营，掌握生产经营中的劳动耗费和劳动成果，必须对生产经营过程的经济活动进行核算和监督，并考核经营成果。会计是核算和监督经济活动考核经营成果的重要手段。马克思说：“过程越是按社会的规模进行，越是失去纯粹个人的性质，作为对过程的控制和观念总结的簿记就越为必要。因此，簿记对资本主义生产，比对手工业和农民的分散生产更为必要，对公有生产，比对资本主义生产更为必要。”因此，社会主义企业更需要会计的核算和监督。

开发企业会计是开发事业兴起、发展的产物。是应用于开发企业这一物质生产部门的专业会计，是社会主义会计的重要组成部分。它以马克思主义政治经济学为理论基础，按照开发企业经营管理的客观要求，运用会计的基本理论和基本方法，核算和监督开发企业经济活动及经营成果，为开发企业经营管理提供系统的会计核算资料。

同所有的专业会计一样，开发企业会计以货币为计量尺度，通过记帐、算帐、报帐和用帐，对开发企业经济活动进行连续地、系统地、全面地反映和监督。并在此基础上对开发企业经济活动进行分析、预测和控制。因此，开发企业会计在开发企业经济管理中占有及其重要的地位。它对于加强开发企业经营管理，正确核算开发企业资金来源与运用，处理好开发企业与各方面的经济关系，监督和保护企业财产，减少开发企业生产消耗，不断降低生产成本，努力增加企业盈利，提高开发经济效益，都具有十分重要的意义。

二、开发企业会计的职能

会计的基本职能是指在经济管理活动中所具有的功能，即核算和监督。

开发企业会计的核算职能，就是对开发企业生产和经营活动过程的概念总结。为了提高开发企业经济效益，客观上要求会计提供正确的、完整的、系统的信息。对于开发企业发生的数量繁多，内容复杂的经济活动，通过会计记录、分类和汇总，全面综合地反映开发企业现状和发展趋势，从而为企业决策提供所需的数据。为此，就需要采用科学的会计理论和方法，对开发企业生产经营过程进行有条不紊的、合理的核算。核算是开发企业整个会计工作的基础。

开发企业会计的监督职能，就是对开发企业经济活动进行事前、事中、事后的有效控制，即预测、控制、分析、检查。会计预测是根据开发企业的发展前景，对开发项目的可行性评估，对开发企业一定时期的资金、成本、利润等进行测算。会计控制是指为了实现开发企业的既定目标，对整个开发项目的资金占用和资金耗费进行日常的监督和管理。会计分析是对开发企业的开发项目的计划执行过程和结果进行评价与分析，以便判断情况，制定措施。会计检查是对开发企业经济业务的合理性，合法性，资料的真实性等进行查明。通过会计监督，促进开发企业经济活动达到预期目标。

会计的核算和监督职能，具有连续性，系统性，全面性和综合性。连续性表现为对开发企业经济活动中所发生的经济业务按照发生时间顺序，不间断地进行记录。系统性表现为对会计对象的科学分类、汇总及系统地加工整理，从而为会计管理提供各项资金、成本、利润等数据资料。全面性表现为对会计对象的全部经济业务不遗漏地进行核算和管理。综合性则表现为通过货币计量尺度把会计记录加以汇总，反映会计对象的各项总括的价值指标。

第二节 开发企业会计的对象

开发企业会计的对象，是指开发企业会计所要反映和监督的内容，即开发企业的资金和资金运动。开发企业会计对象构成会计的客体，它所要回答的问题是开发企业会计核算什么和监督什么。

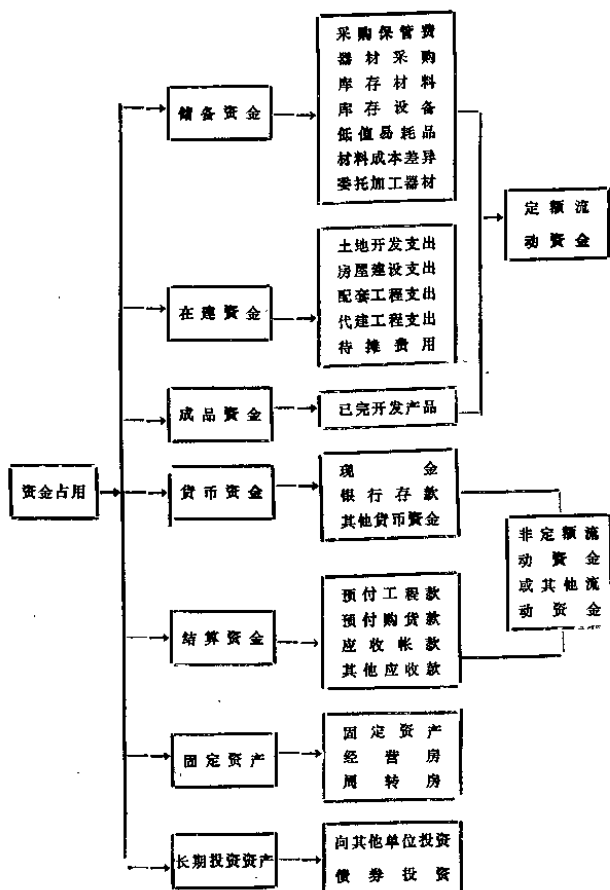
资金和资金运动是企业经济活动中的一个特殊的领域，它使会计核算方法同其他经济核算方法相区别。

开发企业是建筑产品的经营单位，它按照城市建设总体规划的要求，以土地、房屋为对象使之最后形成有使用价值的商品。

开发企业要顺利地进行城市建设综合开发，必须有一定的物质基础，包括生产资料、货币等。这样，企业支配运用的并可用货币计量的财产物资及作为一般等价物的货币，构成了企业的资金。而用货币形式表现的开发企业生产经营活动，就是开发企业的资金运动。

一、开发企业的资金占用

开发企业的资金，总是以各种不同的具体形态存在，分布于企业生产经营的各个阶段，发挥着不同的作用，我们把它称之为资金占用。它包括：固定资金占用，储备资金占用，在建资金占用，成品资金占用，货币资金占用，以及结算资金占用等；如材料、固定资产、经营房、周转房、现金、银行存款、向其他单位投资、债券投资等。（见图1—1）



(图 1—1)

二、开发企业的资金来源

开发企业的资金总是通过一定渠道取得或形成的，主要有国家拨入，企业内部形成，向银行借入，股金，预收定金以及结算过程中形成暂收，应付款等。

(一) 国家拨入资金主要是指开发企业成立时，由地方财政拨入的“垫底资金”，可供企业长期周转使用，并作为开发基金来源。

(二) 企业内部形成资金主要包括利润分配中形成的四项基金（生产发展基金、后备基金、职工福利基金和职工奖励基金），以及免税期按规定应交未交的所得税转成的流动资金。

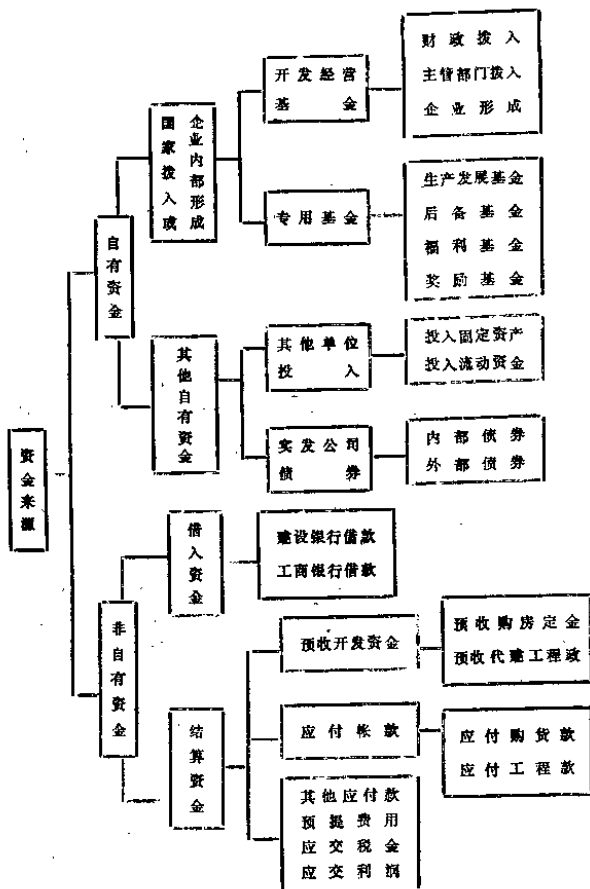
(三) 向银行借入资金，是开发企业生产经营资金的主要来源，包括向建设银行、工商银行借入的流动资金借款和其他借款。

(四) 预收开发资金，在销售之前，向购房单位或个人预收的购房定金（代建房、代建工程收取代建款）。实际工作中，预收额度不同，有的按3：4：3比例收取，即双方签订购房合同时先交30%，总体工程完工之后再交40%，房屋竣工交付使用时结清余下的30%，也有的3：3：4比例，作法不一。预收定金是企业资金来源的重要渠道。

(五) 结算中形成的资金。主要是指企业同其他单位往来结算中形成的暂收及各种应付未付款项。

(六) 其他单位投入资金，指企业与其他单位联合开发经营土地及商品房，由其他单位投入的资金，包括投入的各种固定资产和各种材料，物质等流动资金。

(七) 实发公司债券，指企业经有关部门批准发行债券收到的价款。（见图1—2）



(图 1—2)

三、开发企业的资金运动

开发经营资金是企业从事生产经营活动的物质基础，开发企业必须按照规定来源取得必要的经营资金，并在开发经营过程中加以合理地运用和保管。

随着开发企业生产经营活动的进行，资金不断地运动变化，具体表现为资金占用形态的不断转化及资金来源渠道的变化。

（一）资金进入企业

为了满足经营活动的需要，开发企业按照计划和有关制度规定，从各种渠道取得和形成资金来源，引起企业货币资金形态的增加或其他资金形态的增加，如固定资金形态、材料资金形态等。同时，相应的资金来源也必然等额增加。

（二）资金的循环与周转

由于开发企业内部组织机构、经营方式、规模大小不同，开发企业资金循环与周转也表现为完全不同的形式。

对于管理型开发企业，由于不设置企业内部所属施工单位，因此，一切开发经营活动所包括的建筑安装过程均委托专门的施工企业承包。这时，开发企业的资金循环与周转仅仅是以货币资金（银行存款）直接转化为成品资金。当然，在包工不包料承包方式下也有以储备资金（材料）作为备料款而转化为成品资金的。

我们以经营管理型开发企业为例，简要说明开发企业的资金循环与周转特点。

资金进入企业以后，不断投入企业并随着供应、生产（施工）和销售过程的不断进行，经常改变其存在形态，概括说来，从货币资金开始，顺次通过供、产、销三个过程，分别表

现为货币资金、储备资金、在产品资金、成品资金等各种不同的形态，然后又回归于货币资金这一形态。

供应过程主要是材料的采购和储备过程，在采购过程中支付给供货单位的货款并发生各项采购费用，从而构成了材料的采购成本。这时资金则从货币资金形态转化为材料的储备资金形态。

生产过程是指开发企业对各个不同的开发对象（土地、房屋等）的不断投入过程及产品形成的建造过程。在这个过程中，一方面要发生物化劳动的耗费和活劳动的耗费，如材料的投入、主要劳动资料的损耗、工资的支付、其他费用的发生等等。同时，在生产过程中，建造出商品产品。于是，随着各项生产费用的支出，资金就从材料的储备资金形态转变为在产品生产资金形态，又从在产品生产资金形态转变为产成品资金形态。显然，开发企业的生产经营过程实际上既是产品形成的建造过程，又是价值转移和价值创造过程。

在销售过程中，开发企业通过开发产品建造活动取得建设场地和商品房等产品，并通过销售收回垫支的货币，这时就由产成品资金形态转化为货币资金形态。通常，在货币的收入量上一般大于原投入在开发产品上的资金，其差额构成了开发企业实现的利润。它是企业经营利润的主要内容。开发企业对于实现的利润应按国家规定进行分配；其中除按国家规定税率计算上交所得税外，其余税后留利按规定比例分别转作生产发展基金、后备资金、职工福利基金、职工奖励基金等。

（三）资金退出企业

由于种种原因，如上交所得税、企业税后利润分配、偿还银行借款等，企业经营资金退出企业经营过程，不再参加企业的资金周转。

总而言之，开发企业的资金运动本质上即资金的投入和收回。资金运动方式表现为：货币——多渠道投资——生产商品房——等价交换——较多的货币——较多的商品房——更多的货币。（见图 1—3）

四、开发企业资金运动的一般特点

开发企业的资金运动表现为三个过程，即资金进入企业，资金在企业的生产经营运动中循环与周转，资金退出企业。企业经营资金在运动中既有静态表现，又有动态的表现；既有资金数量的增减变化，又有资金性质的变化。

（一）开发企业经营资金运动相对静态特点

开发企业经营资金运动的表现形式，应从两个方面考察，一方面，在某一特定时间（某一天、年初、年末、月末），资金总是分布在不同的方面，存在着不同的各个具体形态；另一方面，这些资金又总是从不同的来源或渠道取得或形成的，前者称为资金占用，后者称为资金来源。

资金占用和资金来源是同一资金的两个方面，两者在数量上存在着恒等关系，资金占用所要回答的问题是资金用到何处去，资金来源所要回答的问题是资金从哪里来，简言之，资金来源和资金占用表明企业资金的来龙去脉，描绘的是同一事物——资金的状况。两方面相互依存，相互制约。

下列会计等式概括反映资金占用和资金来源关系：

$$\text{资金占用} = \text{资金来源}$$

在会计上称上述会计等式为会计方程式。又称资金的平衡关系。会计的许多方法都是建立在这个方程式的基础上的。

所以，一个企业一定时点的资金，不存在没有资金来源的资金占用，也不存在没有资金占用的资金来源，也就是说，资