

新编会计模拟实习

(股份制企业分册)

张维宾 汪慧华 朱 颖 周钧明 谢建强 编写

Xinbian Kuaiji

Moni Shixi

Gufenzhi Qye Fence

立信会计出版社

立信会计丛书

新编会计模拟实习

(股份制企业分册)

张维宾 汪慧华 朱 颖 编写
周钧明 谢建强

立信会计出版社出版发行

(上海中山西路 2230 号)

邮政编码 200233

新华书店经销

立信会计常熟市印刷联营厂印刷

开本 787×1092 毫米 1/16 印张 14 插页 10 字数 370 000

1998 年 3 月第 1 版 1998 年 3 月第 1 次印刷

印数 1—6 000

ISBN7-5429-0552-X/F·0512

定价: 25.00 元

前 言

为了适应社会主义市场经济体制和建立现代企业制度对会计专业人才的需求,加强理论联系实际,锻炼学生实际操作技能和综合分析能力,提高教学质量,也为了解决大批量学生到企业单位实习的困难,我们根据多年从事会计教学、审计业务以及指导学生实习的经验和体会,编写了这套《新编会计模拟实习》教材。在编写过程中,我们按不同组织形式和行业编写各分册。这些分册既能分别独立作为实习教材使用,又能相互结合作为一个股份制企业集团的实习资料使用,适用面广、灵活性强。

《新编会计模拟实习》(股份制企业分册)是为了适应我国推进经济体制和经济增长方式的根本转变,调整、完善所有制结构和满足会计教学内容改革的需要而编写的。股份制是现代企业的一种资本组织形式,它有利于所有权和经营权的分离,有利于提高企业和资本的运作效率,有利于培育和发展多元化投资主体。培养会计人才,让他们熟悉和掌握股份制企业的会计实务,很有必要。但现有的模拟实习资料中,基本上都是以国有企业或少数是从外商投资企业为实习主体,有鉴于此,本教材特以股份制企业为实习主体,力求更好地与当前的经济体制改革及教学实际相结合。

股份制企业分册取材于多个上市公司组织形式、房地产及物业管理行业的企业实务,根据大量的、真实的核算资料,分析、筛选、补充、整理、综合编写而成。对于实习主体的有关内部核算制度、经济业务内容和会计处理程序,以文字与有关流程图、法律文本相配合的形式进行介绍,并将有关的重要经济业务集中在一个月里,以利于学生能比较全面和系统地熟悉企业会计核算实务及其处理依据。本册模拟实习以某个主营房地产开发经营业务的上市股份公司某年12月份的经济业务和1—11月份的有关帐户记录作为实习资料,除了房地产开发成本计算与商品房销售的主营业务外,还包括物业管理、按揭贷款、租赁、投资、捐赠、兼并、商誉、送配股、土地批租、工资结算、社会保险、纳税申报、合并报表等业务,并按照我国会计与国际接轨过程中颁布的《企业会计准则》和股份制试点企业会计制度、行业会计与财务制度以及有关补充规定编写,充分体现了会计改革、税制改革的精神与要求。这不仅有利于学生系统地掌握从填制会计凭证到编制、分析会计报表的全部会计核算程序,而且有助于学生能够比较全面地掌握处于社会主义市场经济体制下现代企业及企业集团的会计实务。

本册模拟实习提供了分阶段的参考答案和有针对性的释疑解难,特别是对体现股份制企业特点以及房地产行业特点的会计处理,都作了比较详细的说明与解答,以便于实习者上手操作和检查核对,并起到具体而有效的辅导作用。此外,本册模拟实习所提供的企业内部会计核算办法有关资料,对企业的会计制度设计也具有一定参考价值。

本册模拟实习由张维宾、汪慧华、朱颖、周钧明、谢建强编写。

由于我们的水平和经验有限,书中难免有错误、不当之处,敬请提出批评和指正。

编 者

目 录

一、实习企业概况	1
(一) 注册资金、企业类型与经营范围	1
(二) 内部组织机构及人员分布	1
(三) 对外长期股权投资	2
二、企业会计政策与内部会计核算办法	3
(一) 财务部内部分工	3
(二) 手工记帐帐务处理程序	4
(三) 坏帐损失核算	4
(四) 备用金核算	4
(五) 材料核算	4
(六) 对外长期股权投资核算	5
(七) 固定资产核算	5
(八) 无形资产及递延资产摊销	5
(九) 与工资有关的各项经费、保险基金的计提(均指企业负担的部分)	5
(十) 商品房房屋修缮基金的核算	6
(十一) 公司主营业务会计处理流程图	6
(十二) 营业收入核算	7
(十三) 按揭贷款会计处理流程图及有关合同	7
(十四) 营业成本核算	19
(十五) 开发成本核算	19
(十六) 各部门费用列支渠道	20
(十七) 税金及附加的计提、缴纳	20
(十八) 利润分配的核算	21
三、实习目的、程序、要求及实习组织	22
(一) 实习目的	22
(二) 实习程序与要求	22
(三) 实习组织	23

四、建帐资料	24
(一) 会计科目、1996 年 12 月初帐户余额及帐页格式	24
(二) “开发成本——众信大厦 A 楼”明细帐 12 月初余额	28
(三) “库存材料——柳桉木”明细帐 12 月初余额	28
(四) “开发间接费用”明细项目	28
(五) “管理费用”明细项目	28
五、编制及分析年度会计报表的有关资料	29
(一) 资产负债表各项目 1996 年年初数	29
(二) 利润表各项目 1996 年 1—11 月累计数	31
(三) 编制财务状况变动表有关帐户 1996 年度发生额	32
(四) 计算有关财务指标的要求与提示	37
(五) 编制合并会计报表有关资料及工作底稿	38
六、1996 年 12 月份发生的经济业务(共计 100 项)	41
七、记录及证明经济业务发生的原始依据(包括已填制完成的原始凭证和 需要填制的空白凭证,均按经济业务顺序排列)	53
八、科目汇总表及会计报表	187
(一) 科目汇总表 2 张	187
(二) 资产负债表 2 张	191
(三) 利润及利润分配表 2 张	195
(四) 财务状况变动表 1 张	199
九、外购空白记帐凭证及帐页(仅提供样张)	201
(一) 收款凭证 20 张	201
(二) 付款凭证 70 张	201
(三) 转帐凭证 70 张	203
(四) 记帐凭证封面及封底 3 套	203
(五) 帐簿启用及交接表 3 套	205
(六) 日记帐帐页 6 张	209
(七) 三栏式帐页 40 张	211
(八) 数量金额式库存材料明细帐帐页 1 张	213
(九) 多栏式(14 栏)开发成本、开发间接费用、管理费用明细帐帐页 4 张	215
(十) 多栏式应交增值税明细帐帐页 1 张	217
十、实习参考答案	219

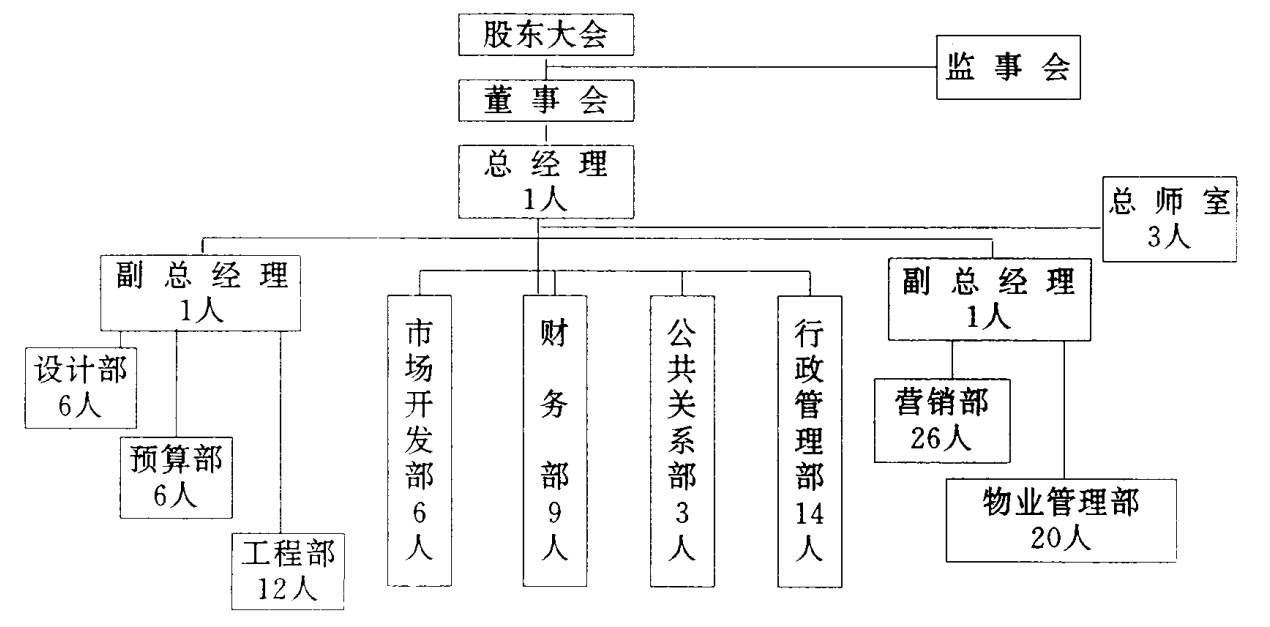
(一) 现金日记帐、银行存款日记帐余额	219
(二) 开发间接费用发生额及分配率	219
(三) 众信大厦 A 楼开发总成本	219
(四) 损益类部分帐户本月发生额	219
(五) 利润总额及应纳税所得额	219
(六) 年度会计报表部分项目金额	219
(七) 有关财务指标	220
(八) 合并会计报表部分项目金额	220
十一、编制记帐凭证与会计报表提示及疑难解答	222
(一) 经济业务帐务处理提示及疑难解答	222
(二) 编制财务状况变动表提示及疑难解答	226
(三) 各会计报表有关项目之间的数字勾稽关系	226
(四) 编制合并会计报表工作底稿上的抵销分录	227

一、实习企业概况

(一) 注册资金、企业类型与经营范围

企业名称:立信股份有限公司
住 所:上海市零陵路 583 号
联系电话:43966000
法定代表人:李顺达
注册资金:陆仟万元整
其中国家股股本占 55%,
法人股股本占 15%,
社会公众股股本占 30%。
企业类型:股份有限公司(上市公司)
经营范围:主要从事房地产开发经营业务,兼营物业管理、建筑装潢材料经销等业务。
纳税人登记号:310104520881172
企业代码:13220582—5
基本存款帐户:中国建设银行上海市分行徐汇支行 055122—00239022110
一般存款帐户:交通银行上海市分行徐汇支行 066179—00149052250
专项存款帐户(按揭贷款保证金户):中国建设银行上海市分行徐汇支行 055122—00279001111

(二) 内部组织机构及人员分布



公司共有职工 108 人,内部组织机构及人员分布如上。

(三) 对外长期股权投资

<u>接受投资单位</u>	<u>注册资金(元)</u>	<u>出资比例</u>	<u>所得税率</u>
信恒保温瓶厂	12,500,000	80%	33%
信谊百货公司	8,000,000	25%	33%
信隆饭店	20,000,000	15%	33%

二、企业会计政策与内部会计核算办法

(一) 财务部内部分工

公司财务部共有财会人员 9 名,分工如下:

1. 财务部经理

全面负责本公司财会工作,制订公司内部财会制度并督促贯彻执行;根据总经理下达的各项经济指标及公司经营计划组织编制财务计划,并负责实施;协调与其他部门的关系,为其他部门提供所需资料,发挥财务管理的监督作用;审查复核会计凭证、会计报表及有关会计资料;进行财务分析,参与企业经营决策。

2. 资金管理(兼期间费用核算)

编制财务收支计划及资金预算表,对资金的运用进行事前控制和安排;负责办理各类借款手续,及时筹措经营所需资金;定期完成资金运行分析。

编制费用计划并分解落实;审核各类费用开支,监督费用计划的实施;进行费用明细核算,及时将费用开支情况反馈给有关部门,分析节约或超支原因。

3. 出纳(兼固定资产核算)

按照现金管理制度和银行结算制度,办理货币资金的收、付业务;及时登记现金日记帐与银行存款日记帐;做好与银行对帐单的核对工作,编制银行存款余额调节表;检查备用金使用情况;保管库存现金、有价证券、空白银行结算凭证及发票收据等。

进行固定资产购建、折旧、清理及清查业务的核算。

4. 成本核算(兼材料核算)

根据公司开发经营的具体项目及市场动态测算目标成本;审核各项目和各环节的成本核算资料,深入现场第一线掌握项目开发实际情况;计算项目开发成本,按期结转营业成本,定期反馈成本信息并进行成本分析。

进行材料采购、入库、领用、清查业务的核算。

5. 销售及利润核算(兼股东权益核算)

根据销(预)售合同进行销(预)售商品房核算,按制度规定确认售房、租房及物业管理收入;设置必要的销售台帐,做好销售统计与分析工作,负责与营销部联系核对;结算损益并进行利润分配的核算。

按公司法和会计制度规定反映股东权益各项目的增减变动。

6. 往来结算及税务处理

进行各种应收、应付、预收、预付款项的明细核算,及时按实现的收入转销预收帐款;定期对债权债务,做好与营销部的核对以及与建筑施工单位的询证工作。

按规定计提各种税金,按时办理纳税申报和税款缴纳;建立销售房产的营业税征收台帐,

以利于税务机关核实征收营业税款。

7. 工资核算(兼会计电算化复核员)

进行工资结算及分配、计提福利费与各项基金等业务的核算。

对会计电算化帐务处理及各类核算原始数据输入进行复核。

8. 总帐登记及报表编制(兼会计电算化系统管理员)

登记总帐;与有关明细帐、日记帐核对。

编制对外报送的母公司会计报表及合并会计报表;组织编写报表附注说明;进行会计报表分析。

与被投资企业保持联系,取得并核对有关资料。

进行会计电算化软件的初始设置,包括人员权限、会计科目、会计报表等的设置。

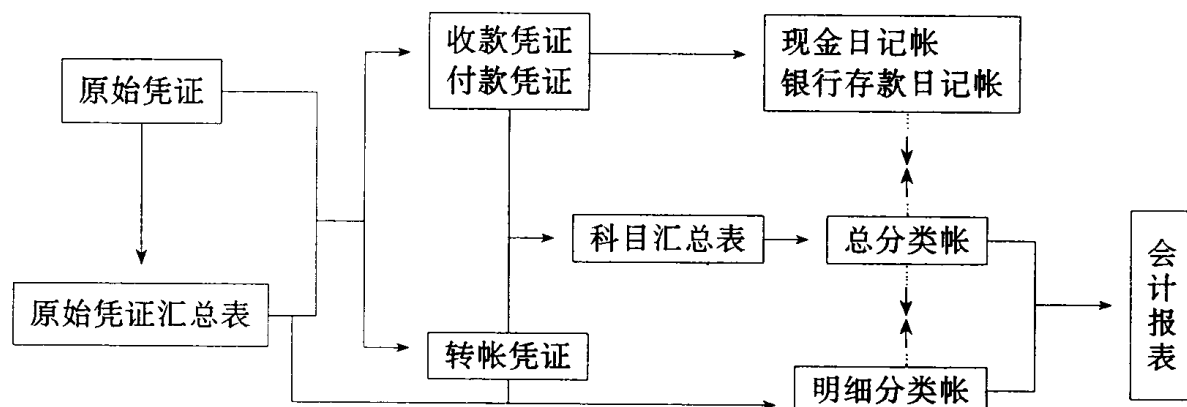
9. 会计电算化软件操作员

使用经财政部门审定的会计电算化软件,输入各类原始数据;查询、打印所需要的会计信息;进行简单的软件、硬件维护工作。

公司目前手工记帐与电脑记帐并行,条件成熟后将甩掉手工记帐。

(二) 手工记帐帐务处理程序

该厂采用科目汇总表帐务处理程序。



(三) 坏帐损失核算

对坏帐损失采用备抵法核算。年末按应收帐款余额的1%调整坏帐准备余额。

(四) 备用金核算

采购员及其他职工出差预支差旅费,回公司后十天内一次结清。

物业管理部经财务部核定,领取定额备用金2,000元,由专人负责保管、报销。

(五) 材料核算

公司材料主要系物业管理日常维护所需材料及房屋装潢建筑材料。由于批量较小,批次较少,故按实际成本进行日常核算。材料发出按后进先出法确定单价。

每年11月末对材料进行清查,根据盘点结果编制盘盈盘亏报告单,报经分管经理审批后按规定处理。

(六) 对外长期股权投资核算

对外长期股权投资,若持有被投资方有表决权的股份不超过 20%(含 20%)时,采用成本法核算;超过 20%时,采用权益法核算。

(七) 固定资产核算

1. 生产经营用固定资产必须同时满足单位价值2,000元以上、使用年限一年以上两个条件;非生产经营用固定资产必须同时满足单位价值2,000元以上、使用年限两年以上两个条件。

2. 对固定资产按平均年限法分类计提折旧,净残值率均为 5%。各类固定资产预计使用年限如下:

房屋及建筑物	35 年
通用设备	5 年
管理设备	10 年
运输工具	5 年

3. 固定资产增加必须填制验收单,并办理有关手续。

4. 固定资产清理应由行政管理部提出报告,经技术部门鉴定后,报经分管经理审批后处理。

5. 对外支付的固定资产修理费用,一次金额超过 3,000 元的,通过“待摊费用”或“递延资产”帐户核算,视金额大小和修理间隔期长短分期摊销;一次金额不超过 3,000 元的,直接计入有关费用、成本帐户。

6. 财产保险费率为固定资产原价(扣除车辆原价)的 3.7‰(年),按季预付,分月摊销。机动车辆单独保险,按年预付,分月摊销。

7. 每年 11 月末对固定资产进行清查,根据盘点结果编制盘盈盘亏报告单,报经分管经理审批后按规定处理。

8. 融资租入固定资产视同自有固定资产核算,自交付使用次月起计提折旧。

(八) 无形资产及递延资产摊销

1. 无形资产有法定年限按法定有效年限分月平均摊销。合并所产生的商誉自合并成交次月起按十年分月平均摊销。场地使用权自取得使用权次月起按取得使用权年限分月摊销。

2. 递延资产视不同项目分期摊销。办公房屋装修费自竣工验收次月起按五年分月摊销,计入管理费用;出租房屋装修费自竣工验收次月起按五年分月摊销,计入主营业务成本;固定资产大修理费按大修理间隔期限平均摊销,根据固定资产用途计入有关费用成本。

(九) 与工资有关的各项经费、保险基金的计提(均指企业负担的部分)

项 目	计提基数	计提比例
应付福利费	本月工资总额	14%
工会经费	同上	2%
教育经费	同上	1.5%
养老保险金	上月工资总额	25.5%

项 目	计提基数	计提比例
住房公积金	上年月平均工资	5%
住院医疗保险金	上月工资总额	4.5%
待业保险金	上年月平均工资	1%

说明：各项工资附加费、基金的计提基数和比例，由于各地区政策之间存在差异，以及政策本身的变化，可能与实务不一致。例如根据沪公积金发(1997)第23号文，上海市自1997年7月1日起，职工本人和单位住房公积金缴存比例由各为5%调整各为6%。本册模拟实习着重要求掌握会计处理的基本方法。

(十) 商品房房屋修缮基金的核算

房屋修缮基金是新建商品房保修期满后房屋共用部位和共用设备的养护、维修和更新的资金来源。由业主管委会委托物业管理单位管理，专款专用，不得挪作他用。

1. 公司应于商品房交付使用前，一次性按多层房屋建筑面积成本价的3%，或按高层房屋建筑面积成本价的4%计提房屋修缮基金。其帐务处理如下：

借：开发成本——××开发项目(建安工程费)

贷：其他应付款——房屋修缮基金

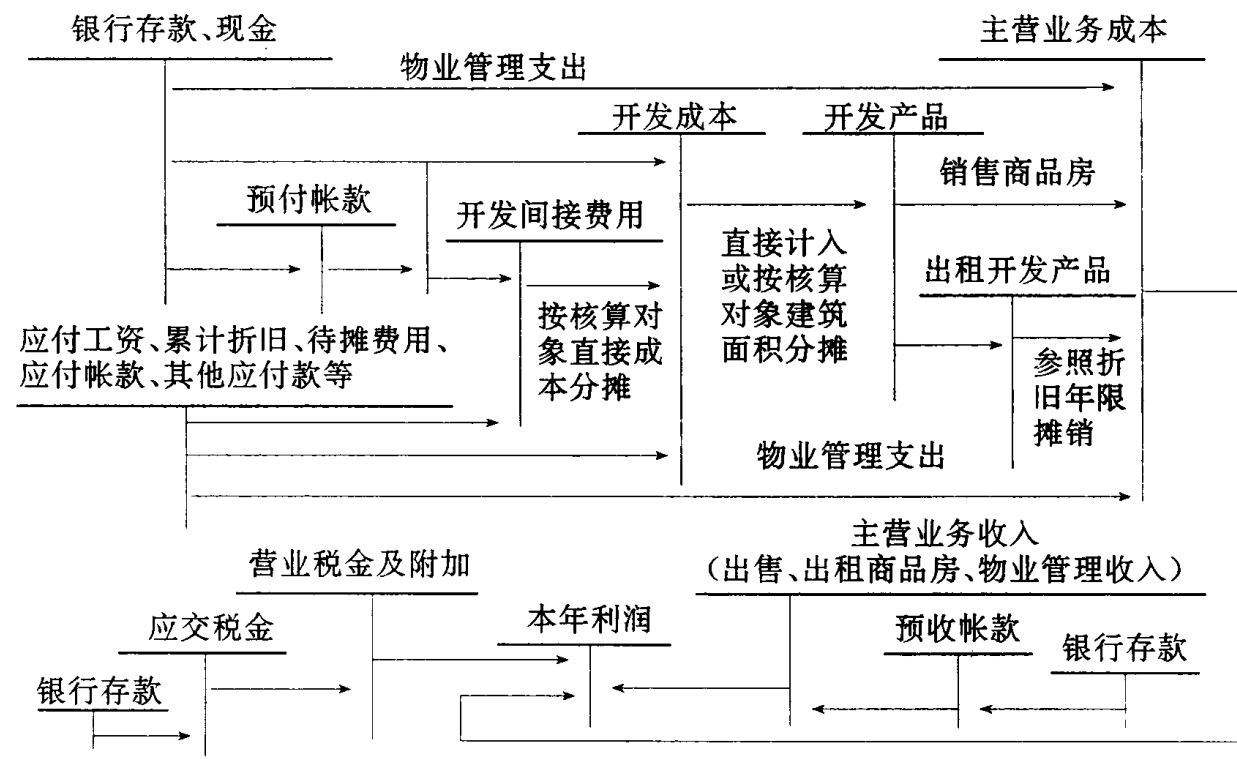
此处的建筑面积成本价是指交付使用的开发房屋建筑面积×本市规定的出售公有住房单位成本价(目前为1,198元)。

2. 公司应于售房时，向购房人按多层房屋售价的1%，或按高层房屋售价的2%收取首期房屋修缮基金。其帐务处理如下：

借：现金或银行存款

贷：其他应付款——房屋修缮基金

(十一) 公司主营业务会计处理流程图



(十二) 营业收入核算

1. 营业收入的划分

公司经营业务划分为主营业务和其他业务。

主营业务为商品房开发销售、出租和物业管理。

其他业务为装潢建材销售。

2. 收入实现的确认

(1) 商品房销售收入,应在商品房移交,将发票结算帐单提交买方并签订商品房销售合同时,确认销售收入实现。

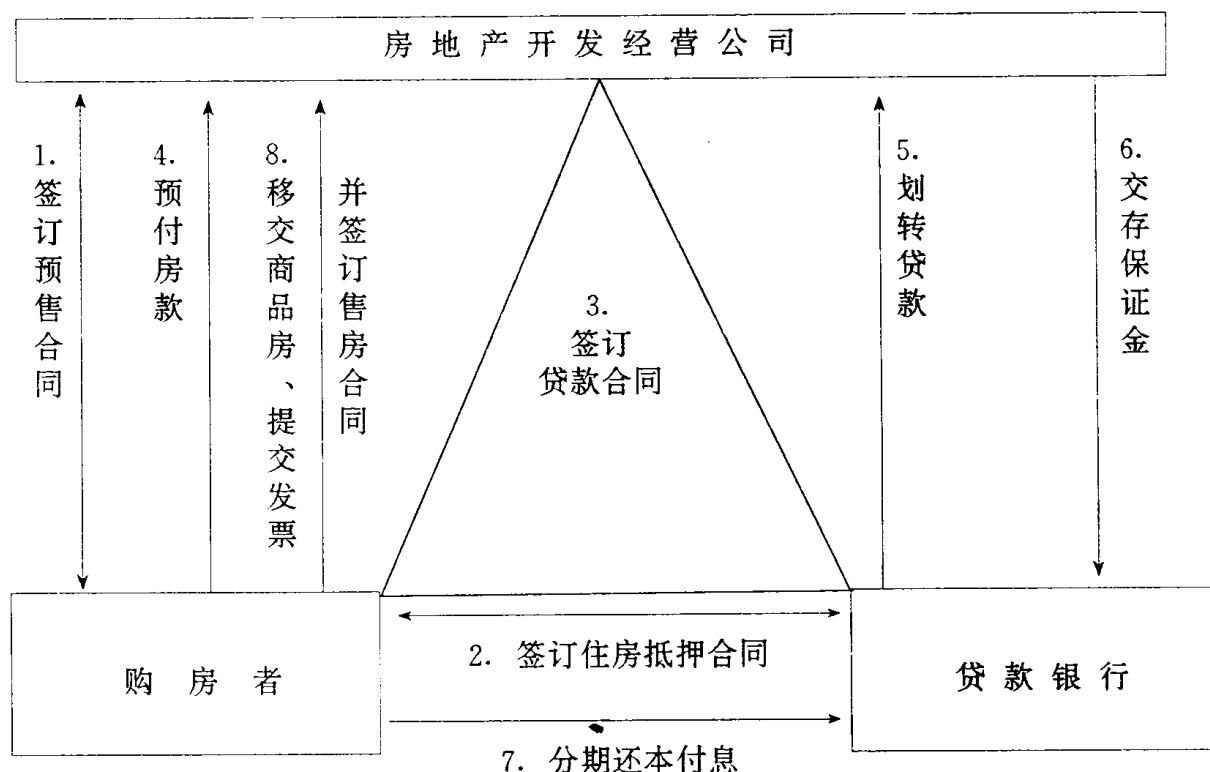
(2) 房屋租赁收入(出租开发产品租金收入)、物业管理收入,应在业务项目完成,并收到价款或取得索取价款的权利时,确认营业收入实现。为了有利于分期报告会计信息,出租产品租金收入、物业管理收入应于合同租赁期或服务期内各月末分月确认收入。

(3) 装潢建材的销售收入,应在商品发出,并收到货款或取得索取货款的权利时,确认销售收入实现。

3. “预收帐款”帐户的运用

为了便于结算预缴税款,要求收到购房款、定金、租金、物业管理费时,一律先通过“预收帐款”帐户核算,再将实现的收入结转至“主营业务收入”帐户。

(十三) 按揭贷款会计处理流程图及有关合同



步骤4、5,公司作会计分录如下:

借: 银行存款——基本存款户或一般存款户

贷: 预收帐款——购房者

步骤6,公司作会计分录如下:

借:银行存款——保证金户

贷:银行存款——基本存款户或一般存款户

步骤8,公司作会计分录如下:

借:预收账款——购房者

贷:主营业务收入——商品房销售

说明:(1)按揭售房贷款的种类包括公积金贷款、个人住房商业性贷款、组合贷款等。若购房者申请取得贷款涉及个人住房商业性贷款,房产开发商作为借款合同保证人,被要求按售房价款的一定比例提取保证金,交存其在建设银行开立的“担保保证金专户”。银行视购房人归还贷款情况,与房产开发商结算划转。

(2)为让实习者熟悉实务,特附下列有关合同文本:内销商品房预售合同、内销商品房出售合同、职工购房借款合同、个人住房商业性借款合同。由于篇幅关系,以后有关经济业务不再列示上述合同。

上海市内销商品房预售合同

(合同编号 0860)

立房屋预售合同人 甲方(卖方):立信股份有限公司
乙方(买方):王霞芳

甲、乙双方依法在平等、自愿、协商一致基础上,就乙方购买甲方出售的内销商品房事宜,订立本合同:

第一条 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关规定,甲方在依法取得的徐汇区/县中山南二路666号地块土地使用权(房地产权证号/建设用地批准书号:沪土用(徐)字(94)第00123后,在该地块上投资建造的现定名/暂定名为《众信大厦》内销商品房(该建筑结构、装修及设备标准见本合同附件三)已具备政府规定的预售条件,经徐汇市/区/县房屋土地管理局批准上市预售(预售许可证编号:徐汇(96)内预034号)。

第二条 乙方自愿向甲方购买上述内销商品房B幢三层305室(以下简称该物业),该物业房屋建筑面积100平方米,(其中套内面积73.81平方米,公用分摊面积26.19平方米)及其在上述地块范围内相应占有的土地使用权分摊面积为20平方米(该物业房屋平面图见本合同附件一)。

上述各项面积均为甲方暂测面积,实际面积待该物业竣工后,以上海市房屋土地管理局认定的测绘机构实测面积为准,并在该物业交付时甲、乙双方订立的出售合同加以明确。

第三条 甲、乙双方同意,乙方购买该物业每平方米建筑面积单价为(人民币)4,550元。

(大写): 零 万 肆 仟 伍 百 伍 拾 零 元整。

根据上述暂测面积,乙方购买该物业,售价款暂定为(人民 币) 455,000 元。

(大写): 零 仟 零 佰 肆 拾 伍 万 伍 千 零 百 零 拾 零 元整。

甲、乙双方同意,在该物业交付时,如房屋及其相应占有的土地使用权地块实际面积与暂测面积的差别不超过 $\pm 0.1\%$ (包括 $\pm 0.1\%$)时,售价款保持不变,双方按本合同规定完成交易;如该物业房屋及其相应占有的土地使用权地块实际面积与暂测面积的差别超过 $\pm 0.1\%$ 时,则甲、乙双方按本合同订立的补充条款进行处理。

第四条 甲、乙双方同意,上述售价款由乙方按本合同附件二,按工程进度确定的分期付款时间、金额和付款方式,按期汇入由甲方在合同附件二中指定的在上海市注册的银行。并由该银行对本合同项下之内销商品房预售款实施监管。

第五条 乙方如未按本合同第四条规定的时间付款。甲方对乙方的逾期付款有权追索违约利息,自本合同的应付款期限之第二天起算至实际付款之日止,日利息按市人民银行固定资产贷款利息率计算。逾期超过 壹拾 天后,即视为乙方不履行本合同,届时,乙方同意甲方按本合同补充条款第 二 条的约定,追索乙方的违约责任。

第六条 甲方定于一九 九七 年 九 月 三十 日前将该物业交付给乙方使用。如遇下列特殊原因,除甲、乙双方同意终止合同外,甲方可凭上海市政府有关主管部门出具的证明文件,据实予以延期:

1. 人力不可抗拒的自然灾害;
2. 施工中遇到异常困难或重大技术问题不能及时解决。

第七条 除本合同第六条规定情况外,甲方如未在本合同规定期限内将该物业交付乙方使用,乙方有权按已交付的售价款向甲方追索违约利息。违约利息按本合同第六条规定的最后交付期限第二天起算至实际交付日止,日利息按市人民银行固定资产贷款利率计算。若逾期超过 陆拾 天,则视为甲方不履行本合同,甲方同意乙方有权按甲、乙双方订立的补充条款第 三 条约定追索甲方的违约责任。

第八条 甲方交付的物业必须经上海市(或其下设的该物业所在区/县)建筑工程质量监督站检验合格,并符合本合同附件三规定的建筑结构、装修和设备标准。如该物业在本合同第六条规定期限内已通过上述建筑工程质量监督站检验合格,并可以交付使用但甲方不交付时,甲方同意乙方有权在甲方延期交付超过 叁拾 天后终止本合同,甲方同意乙方行使此项权利时,甲方应在乙方书面通知终止合同之日起的 柒 天内,将乙方缴付的全部售价款和按乙方交付的全部售价款 0.2 倍的赔偿金同时偿付给乙方。

第九条 该物业竣工验收合格后,甲方将书面通知乙方交付该物业。乙方应在该通知发出之日起 壹拾 天内,到甲方指定地点付清本合同及其附件规定的全部的应交款项,并与甲方签定出售合同,甲、乙双方在签定出售合同后的 壹拾 天内,对该物业进行验收交接。双方交接钥匙,签署房屋交接单,即为该物业已正式交付。

若通知发出之日起 壹拾伍 天内,乙方仍未付清上述应交款及签定出售合同,甲方有

权根据本合同第五条规定向乙方追索违约责任。

第十条 乙方同意,在签定本合同的同时签署本合同项下之管理公约(以下简称管理公约)或有关承诺书,并将该管理公约或有关承诺书作为本合同不可分割之附件(附件四)。该物业交接后,乙方同意将该物业交甲方指定的物业管理机构统一进行管理,并遵守管理公约。自该物业交付之日起,甲方对该物业之建筑结构及主要设备负责保修两年,但因不可抗力的因素或其他非归责于甲方的原因而造成的损坏,甲方不负保修责任。

第十一条 乙方购买的房屋仅作居住使用,乙方在使用期间不得擅自改变该物业的房屋结构和用途。除本合同补充条款及其附件另有规定者外,乙方有权享用与该物业有关联的公共通道和设施。

第十二条 乙方购买的房屋及其相应占有的土地使用权不可分离。自该物业交接之日起,甲方与徐汇区房屋土地管理局签定的土地使用权出让/转让合同中规定的权利、义务和责任依法转移给乙方。乙方必须遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》和《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关法律、法规、规章,并按规定交纳有关税费。

第十三条 甲方同意,本合同售价款若采用按揭银行贷款付款的,实际付款方式可按乙方与按揭银行签署的抵押贷款合同中的有关规定执行,但因按揭银行未按本合同规定期限代乙方向甲方付款而引起之违约责任,则由乙方承担。

第十四条 甲、乙双方经协商一致,在不违背本合同上述各条款原则前提下,就本合同未尽事宜订立补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。本合同及补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

第十五条 甲、乙双方在签署本合同时,具有完全民事行为能力,对各自的权利和义务清楚明白,并愿按本合同严格执行。如一方违反本合同,另一方有权按本合同规定索赔。

第十六条 本合同自甲、乙双方签定生效后,甲方应按规定在二十天内先向徐汇市/县房地产交易管理部门办理交易手续,然后再向房屋所在地的房地产登记机构办理预售登记备案。

第十七条 本合同适用中华人民共和国法律。甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议,应协商解决,协商不能解决的,选定下列一种方式解决(不选定的划除):

(一)提交徐汇区仲裁委员会仲裁;

(二)依法向人民法院起诉。

第十八条 本合同连同附件(正式)一式肆份,其中甲、乙双方各执一份,徐汇市/区/县房地产交易管理部门一份,房屋所在地的房地产登记机构一份,具有同等效力。

出售方:

立信股份有限公司 合同专用章

购买方:王霞芳

代表人: 李顺达

代表人:王霞芳

签约地点:上海市徐汇区零陵路 583 号

立信股份有限公司营销部

1996 年 12 月 20 日