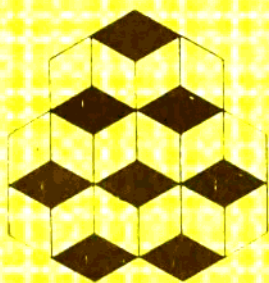


城市建设 综合开发 企业会计

徐慧明 编 著



陕西科学技术出版社

前 言

1984年,国务院决定改革建筑业和基本建设管理体制,并批准成立了城市建设综合开发公司。开发公司成立以来,在城市建设、房屋开发等方面均做了大量工作,取得了显著的社会效益和经济效益。从而促进了城市建设及住宅商品化的发展。

由于开发企业是一个新兴的行业,其会计核算工作还处在形成和完善过程之中,为了尽快使开发企业会计核算实行正规化、系统化,我根据财政部颁布的《国营城市建设综合开发企业会计制度》,在实际工作、调查研究的基础上,编写了这本《城市建设综合开发企业会计》,以供从事该项工作的财会人员和建设银行业务干部以及大专院校师生参阅。

本书在编写过程中,曾受到孙尚、陈万铭老师的指导,一些从事开发企业会计核算人员,对本书在编写方法和内容上提了不少宝贵意见,在此一并表示感谢。

由于本人水平有限,在编写内容上,定有许多不妥之处,恳请广大读者阅后批评指正。

编者

1991年3月5日

目 录

序.....	(1)
第一章 绪论.....	(3)
第一节 开发企业的性质和业务范围.....	(4)
第二节 开发企业会计的意义及对象.....	(6)
第三节 开发企业会计的任务	(10)
第四节 开发企业会计的工作组织	(13)
第二章 开发企业会计核算方法	(19)
第一节 帐户的设置	(19)
第二节 复式记帐原理	(24)
第三节 会计凭证	(27)
第四节 会计帐簿	(29)
第五节 会计核算组织程序	(31)
第三章 固定资产的核算	(35)
第一节 固定资产的概念、分类与计价.....	(35)
第二节 固定资产增加的核算	(38)
第三节 固定资产折旧的核算	(43)
第四节 固定资产减少的核算	(47)
第五节 固定资产盘盈和盘亏的核算	(52)
第六节 固定资产修理及改建的核算	(53)

第二节	现金的管理与核算·····	(122)
第三节	银行存款的管理与核算·····	(125)
第四节	其他货币资金的核算·····	(139)
第五节	结算业务的核算·····	(140)
第九章	投资和债券的核算·····	(146)
第一节	向其他单位投资的核算·····	(146)
第二节	债券投资和有色证券的核算·····	(149)
第十章	开发经营成本的核算·····	(153)
第一节	开发经营成本核算概述·····	(153)
第二节	土地开发成本的核算·····	(160)
第三节	房屋建设成本的核算·····	(165)
第四节	配套工程和代建工程成本的核算·····	(171)
第五节	管理费用的核算·····	(175)
第六节	已完开发产品成本的核算·····	(179)
第十一章	财务成果的核算·····	(186)
第一节	销售的核算·····	(186)
第二节	税金的核算·····	(192)
第三节	财务成果的核算·····	(198)
第十二章	会计报表·····	(209)
第一节	会计报表的作用、种类和编制要求·····	(209)
第二节	会计报表的编制方法·····	(214)
第三节	会计报表的审查·····	(237)
第四节	会计报表的分析·····	(246)
第五节	财务情况说明书·····	(250)

序

城市建设综合开发企业(以下简称开发企业)是从1984年开始逐步发展起来的。城市建设实行综合开发,是有计划、有步骤的加强城市建设、城市管理,推行住宅商品化,振兴我国建筑业的一项重要改革措施,开发企业的兴起是经济体制改革的产物,也是社会主义有计划商品经济发展的必然趋势。

开发企业的产生和发展对加速我国城市建设起到了积极的促进作用,仅1989年统计全国开发建成的商品房达2943万平方米,解决住宅约40万套,实现利润15亿元从而在一定程度上缓解了我国城市住宅紧张的矛盾,推动了城市建设事业和住宅商品化改革的发展。

由于开发企业是刚刚起步的新兴行业,各项管理制度、办法尚在形成、完善和发展之中,特别是经济管理和会计核算工作尤为薄弱,在这种情况下《城市建设综合开发企业会计》应运而生,这无疑是意义十分重大的。该书比较全面的阐述了会计核算的基本方法,贯穿了现行财务制度的基本内容,理论联系实际,实用性较强,是继辽宁兴城全国城建开发企业财会培训班后,第一部开发企业的专业会计书籍,是从事开发企业会

计核算人员和建设银行业务干部的必备工具书。

我相信,通过《城市建设综合开发企业会计》一书的出版发行,必将对开发企业会计核算实现系统化、正规化起到推波助澜的作用。

张敏公

1991年3月5日

第一章 绪 论

城市是人工创造的生产和生活环境。社会主义城市应该是功能齐全、经济适用、典雅优美具有整体布局,按照统一布置、规划、建设的现代化城市。

进行社会主义城市建设,应选择什么样的道路,是“见缝插针”、分散建设,还是统一规划、统一开发,这是两种不同的建设思想。长期以来,我国城市建设,都是国家把投资分配给单位,由各单位自行征地、自行设计、自行组织施工、分散自建,这样不仅浪费了大量的人力、物力、财力,而且由于缺乏科学统一的城市规划,致使城市布局不合理,配套设施不齐全,社会综合效益不高。

1984年,国务院颁布的《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定》对城市建设综合开发工作作了明确规定。要求“建立城市综合开发公司,对城市土地、房屋实行综合开发。有条件的城市 and 大型工矿区要逐步建立若干这类的开发公司,实行独立经营,自负盈亏”。在国家政策指导下城市建设综合开发企业(以下简称开发企业)应运而生,他们通过招标、承发包等方式,组织市政、公用、动力、通讯等基础设施和房屋以及相应配套设施的建设。采取统一规划、统一设

计、统一征地、统一施工、统一管理的方法加快了城市建设的步伐,以城市建设的社会化大生产,取代了传统的分散自建方式,从而标志着我国城市建设进入了一个新的发展时期。

在国家政策的大力扶植下,我国城市建设综合开发事业有了较快的发展,开发企业的数量和开发经营规模迅速扩大,截止 1990 年底,全国已有各类城市建设综合开发企业 3000 多家,已初步形成了具有一定开发能力和规模的城市房地产开发行业。从而推动了我国城市建设特别是住宅商品化的发展。

第一节 开发企业的性质和业务范围

一、开发企业的性质

开发企业是具有独立法人资格的企业单位,实行自主经营、独立核算、自负盈亏,对国家承担经济责任。

二、开发企业的主要任务和业务范围

开发企业的主要任务是经营城市土地和房地产开发,将经过开发的建设场地有偿转让给其他单位兴建工程项目,或直接组织建设商品住宅和其他经营性房屋。同时将开发完成的商品房进行销售,以满足人民生活和社会对商品房屋的需要。

开发企业的开发经营业务主要有以下几个方面:

- (1)土地(建设场地)的开发和经营。
- (2)商品房的开发和经营。
- (3)城市基础设施和配套设施的开发建设。
- (4)代建房屋或工程的建设。

(5)房屋的出租和经营。

开发企业承担开发建设任务有三种形式：一是接受有关主管部门或使用单位委托。二是经过中标、投标进行承包。三是在规划指定的地区内自行开发和建设。并通过招标或承发包的方法，将设计、施工任务发包给设计、施工单位进行承担。

三、开发企业的生产经营特点

(一)生产经营的计划性

国家为了有效地控制基建规模，管理建筑市场，对开发企业的生产经营活动进行计划管理。企业的开发生产和产品销售，均纳入国家计划，企业只能在国家有关部门审核下达的生产计划和销售计划的基础上安排开发经营活动。

(二)开发产品的商品性

多年来，由于我国实行有计划的产品经济体制，建筑产品一般不作为商品进入流通领域。企事业单位所需建设场地或房屋建筑物，均由国家划拨无偿使用，或通过基本建设程序自行完成。随着经济体制改革的深入，我国的市场机制在逐步形成和完善，建筑产品已经进入流通领域，实行销售或有偿转让。

(三)开发经营业务的复杂性和多样性

与工业企业的产品生产不同，开发企业除开发商品房等建筑产品外，企业还要根据城市规划的要求，同时承担与商品房等建筑产品有关的市政、公用、动力、通讯等基础设施和相应的公共配套设施建设。对于开发的各类建筑产品，企业根据市场的需求，进行销售、转让、出租及自行经营，有相当一部分

开发企业还从事商品房售后服务业务,包括房屋维修,产权管理等。

(四)生产周期长,投资数额大,经济往来多

建筑产品生产与工业产品生产不同,生产周期较长,大多在1年以上。由于建筑产品本身造价高,所需资金多,资金在生产过程中停留的时间较长,因此开发建设需要大量的资金投入。由于生产的社会性和开发产品的商品性,特别是建筑产品生产的特殊性,企业在开发经营过程中发生经济往来关系的单位较其他生产企业要多。它不仅因购销活动与物资供应单位和商品房购入单位发生经济往来;而且因工程的发包招标与勘察设计单位、建筑安装企业发生经济往来;因委托代建和房屋出租还与委托单位、承租单位发生经济往来。开发企业与其他单位的经济往来,不仅存在于流通领域,而且存在于生产领域,贯穿企业整个供、产、销过程。

第二节 开发企业会计的意义及对象

一、开发企业会计的意义

城市建设综合开发企业是经济体制改革中涌现出来的新生事物,它所从事的土地及商品房开发不仅为社会主义扩大再生产创造物质条件,而且为改善人民生活提供物质基础。因此开发企业在社会主义经济体制改革中具有特殊的地位,同时在社会主义生产资料公有制的基础上,开发企业每年使用国家巨额资金,消耗大量的物化劳动和活劳动进行独立开发活动,在经济活动中受国家领导和监督,与其他企业建立了经济往来关系,从而形成了国家领导与企业经营,各企业之间的

协作,企业与职工相互配合的关系。这种形式由国家用法律和规章制度具体规定下来,就形成了社会主义经济核算体制。

实行独立核算的开发企业,运用国家供应的生产资金,在国家计划指导下,组织生产经营、独立核算、自负盈亏,并以较少的物质消耗,取得较大的经济效益。

开发企业会计,是应用于开发企业的一种专业会计,是社会主义会计的组成部分,它以货币为计量单位,通过记帐、算帐、报帐和用帐等手段,对开发企业的经济活动,进行连续、系统、全面地反映和监督。马克思所说的“对过程的控制”就是对会计的反映和监督职能。因此作好开发企业会计核算工作,对于以较少的活劳动和物化劳动消耗取得较大的经营成果,对于提高计划经济管理水平,贯彻党和国家的有关方针、政策,保护社会主义财产安全和促进社会主义经济发展,都具有十分重要的意义。

二、开发企业会计的对象

开发企业,为了进行土地及商品房建设,就必须拥有一定的资金做为物质基础,既要运用这些资金,同时也要提高资金利用效益,因此开发企业会计的对象,就是社会主义再生产过程中的资金及其运动的反映。

开发企业的生产经营特点和规律,决定了开发企业资金及其运动的特点和规律。开发经营作为一种经济活动,它主要表现在国家计划指导下,不断向社会提供各种建筑产品。在建筑产品的开发、建设、销售和转让过程中,企业的资金随着开发经营活动的进行而不断改变原有的占用形态,依次经过货币资金、储备资金、在建资金、成品资金向结算资金转化,通过建筑产品的销售,资金又回到货币资金形态,并随着开发经营

活动的继续,又开始新的资金周转,由于企业的开发经营活动具有不间断的连续性特点。从而使企业的资金始终处于循环周转的运动状态,形成了开发资金特有的运动规律。

(一)开发企业的资金来源

在社会主义有计划的商品经济中,开发企业需要的经营资金,都是按照国家规定的资金渠道取得的。取得资金的渠道,会计术语称为“资金来源”。每个开发企业不仅要做到资金占用的合理,同时还要做到资金来源的正当,因此开发企业会计要对资金来源和资金占用同时进行监督和核算。

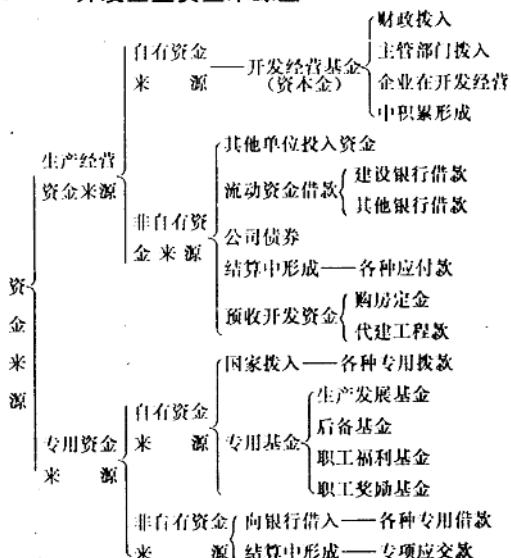
开发企业资金来源分为生产经营资金和专用资金两大类。生产经营资金又分为自有资金和非自有资金。自有资金包括开发经营基金,它有三种来源,一是财政拨款;二是主管部门拨入;三是企业在开发经营中形成。非自有资金来源,包括其他单位投入资金、流动资金借款、公司债券、各种应付款以及预收开发资金。

专用资金来源,也分为自有资金和非自有资金两大类。非自有资金有向银行借入的各种专项借款、小型技措借款以及在结算中形成的专项应交款。自有资金来源,有开发公司按实现的利润给国家交纳所得税后,按规定比提取的生产发展基金、后备基金、职工福利基金、职工奖励基金,以及按工资总额提取的职工福利基金。开发企业的资金来源如图 1—1 所示。

(二) 开发企业的资金运动

开发企业的生产经营资金,随着开发经营活动的不断进行,处在不停的运动之中,这种资金运动是按照征地、施工、销售三个阶段改变其原有的资金形态。

图 1—1 开发企业资金来源图



第一阶段——征地过程。开发企业为了开发建设商品房，就必须有计划、有步骤的征用土地，在此期间，支付的土地开发费、拆迁补偿费、征地费等，所形成的一系列资金运动，其形态由货币资金转化为在建资金。

第二阶段——施工(生产)过程。开发企业将商品房发包给施工单位承建，为此，就需要购买材料设备，这时货币资金就转化为储备资金。通过建筑工人使用劳动资料对劳动对象进行加工，储备资金就转化为在建资金，同时因支付承包单位的备料款、工程款，促进工程进度，直至工程竣工交付，在建资金又转化为成品资金，即建筑产品。

第三阶段——销售过程。开发企业将商品房出售给购房单位,并通过结算收回价款,成品资金又转化为货币资金,这时的货币资金就其数额来说,在原来的基础上产生了增殖,这是开发企业通过活劳动,创造了新的价值。并通过销售获得了价值补偿。开发企业将收回的货币资金,用来补偿开发经营实际支出后剩余的部分就是纯收入,按现行规定,其中一部分应以所得税的形式上交财政,一部分留给企业作为专用基金和开发经营基金使用。

上述三个阶段由货币资金开始。依次经过储备资金、在建资金和成品资金,最后又回到货币资金的运动过程叫“资金循环”,这种形式一次又一次的周而复始的不断运动叫做“资金运动”(如图 1—2 所示)。

开发企业会计所反映和监督的上述内容,不仅反映着资金运动和物质变化现象,而且也体现着经济关系的本质。

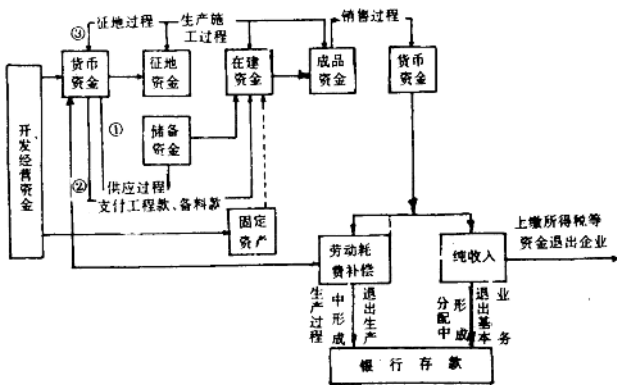
第三节 开发企业会计的任务

开发企业会计的任务,是由开发企业经营管理的目的和要求决定的,其主要内容有以下几个方面:

一、反映和监督开发企业财务计划的执行情况,促使企业完成土地开发及商品房建设任务

为了保证国民经济有计划、按比例的发展,每一个开发企业都应根据国家下达的商品房建设计划,结合城市建设的具体情况及有关市场行情,积极制定本企业的年度财务收支计划,作为企业经济活动的依据,并通过会计反映和监督职能,及时发现问题,采取有效措施,促使企业加强和改善经营管

图 1-2



理,以保证计划的按期完成。

开发企业会计通过记帐、算帐确定商品房、经营房的全部费用支出数,正确计算商品房成本,并通过计划数与实际数的比较,确定两者的差异,找出差异的原因,从而发现节约各项费用支出和降低成本的内在潜力。通过会计的反映和监督职能及时了解企业的资金使用和各项材料的采购情况。同时考核企业是否按照国家规定取得利润和利润分配,应该上交国家各种税金是否已足额上交,是否按照有关财务制度规定进行收入和支出的核算,并及时考核资金使用效果,寻求加速资

金周转的方法。由于各项财务指标都具有综合性的特点,因而可以从成本、财务计划的执行结果了解到有关生产计划的完成情况和存在问题。另外开发企业会计,通过报帐,为企业提供有关经济信息,为企业领导准确决策提供参考资料。

二、反映和监督资金使用情况,促进企业加强经济核算,不断提高盈利水平

开发企业会计具有反映和监督企业资金增减变动情况的职能,力求用最少的资金占用来完成开发任务。

为此开发企业应遵守基本的会计事务处理原则。

①遵守权责发生制的原则。凡是本期已经实现的收益和已经发生费用,不论款项是否收付,都应作为本期的收益和费用入帐。凡是不属于本期的收益和费用,即使款项已经在本期收付,都不应作为本期的收益和费用处理。

②遵守收益和费用配比的原则。各项收入与其关联的成本、费用都必须在同一时期内登记入帐,不得脱节,不得提前或延后。

③遵守财产物资按实核算的原则。企业的财产物资都应按实际成本核算。除国家另有规定外,一律不准调整帐面价值。企业应划清资本性支出和收益性支出的界限不得混淆。用于增加固定资产的支出属于资本性支出,为取得本期收益的支出,属于收益性支出。

④遵守按实记帐的原则。企业的会计凭证、会计帐簿、会计报表等各种会计记录都必须根据实际发生的经济业务进行登记,做到手续齐备、内容完整、准确及时,所采取的会计处理方法前后期一致,不得任意改变。

通过以上原则的遵守,达到及时反映开发过程中的耗费,