

房地产开发与管理系列教材丛书

房地产企业会计

Fangdichan Qiye Kuaiji

刘迪 文海智 / 主编

最新法规

最新标准

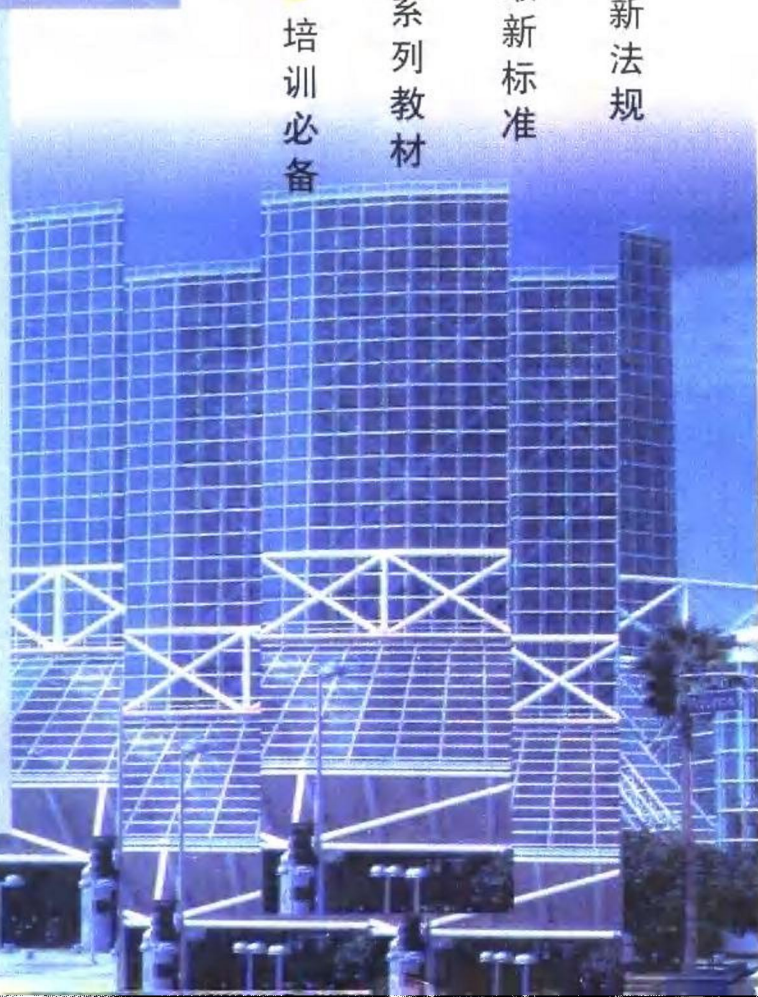
系列教材

培训必备

FDCCQYK

.3

学出版社



图书在版编目(CIP)数据

房地产企业会计/刘迪,文海智主编. —大连:大连理工大学出版社,1998.6

(房地产开发与管理系列教材丛书)

ISBN 7-5611-1433-8

I. 房… II. ①刘…②文… III. 房地产-企业会计-教材
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 03708 号

大连理工大学出版社出版发行
(大连市凌水河 邮政编码 116024)

大连业发印刷厂印刷

开本:850×1168 毫米 1/32 字数:216 千字 印张:8.75
印数:1—10000 册

1998 年 6 月第 1 版 1998 年 6 月第 1 次印刷
责任编辑:赵 静 责任校对:王强元
封面设计:孙宝福 版式设计:赵 静

定价:10.00 元

再版前言

本套丛书自 1994 年出版以来,得到了有关方面和全国广大读者的关注和肯定。几年来,曾多次加印,总量已达数万册。这是对本书的编写人员和工作人员的极大鼓励和鞭策。

近几年来,我国房地产业形势又发生了很大变化。在国家宏观调控的大背景下,房地产业法规逐步完善,开始步入规范、健康和稳定的发展道路;尤其是住房建设已经成为我国国民经济新的增长点。为适应新形势的变化,满足广大读者的要求,我们将该套丛书重新修订再版。

本次再版是在第一版的基础上,以建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以时代性、科学性、知识性和应用性为总体要求,充分考虑房地产业发展的实际需要和广大读者的意见,全书进行了较大改动。主要体现在:首先对全套丛书体系做了重大调整。除保留第一版的《房地产经济学》、《房地产估价》、《房地产投资分析》、《房地产综合开发》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产法学》、《房地产金融学》八册外,又新增《房地产企业会计》、《房地产物业管理》、《房地产管理信息系统》三册,全套丛书为 11 册。其次,每册书的内容上,依据最新法规和最新标准,以及近年来我国房地产业有关理论研究的成果,进行了相应的改动,有的竟是完全重新改写的。从而使本套丛书更趋完善,在探索有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法方面,又前进了一大步。

我受命负责本次再版的组织和审定工作。为保证编写质量和加快进度,依实际情况需要,再版时对编写人员进行了部分调整。沈阳建工学院部分教授和社会的一些专家,协助我对本书进行了审定工作。本书的再版得到了沈阳建筑工程学院、南京建筑工程学院,特别是沈阳建筑工程学院管理工程系的领导和同志们的大力支持和帮助,也得到了社会各方面的关怀和鼓励。对此,我代表全体编写人员表示衷心的感谢。我们虽然尽了很大努力,但书中仍会有许多不足之处,敬请各方专家和读者提出宝贵意见。

范翰章

沈阳建筑工程学院管理工程系

1998年2月

《房地产开发与管理》系列 教材丛书编委会

顾问：金正直 孙云卿 杨大勇 周传松 周信嘉

主任委员：孙铿 孙景武

副主任委员：谭静文 张庙康 宰金珉 张福昌

范翰章(常务) 聂琦波(常务)

编委：(以姓氏笔画为序)

于志杰	马 竞	王 清	白 文	刘宝安
刘占生	刘亚臣	刘国玉	石海均	孙景武
许洪栋	邢俊干	岳昌年	陈 铿	金玉仑
茅祖裕	欧震修	韩恩涛	张庙康	张志茹
张福昌	郁中明	赵兴仁	赵允功	范翰章
费月珍	聂琦波	高庆华	宰金珉	郭 英
鲁德成	谭静文	戴志法		

序

党的十一届三中全会以来,我国的房地产业沐浴着改革开放的东风,青春焕发,迅速崛起为国民经济的支柱产业。

房地产业是第三产业的重要组成部分,是集房地产开发、经营管理和维修服务为一体的综合性产业,也是国民经济的基础性、先导性产业。房地产业的发展,对国民经济和社会发展有着极大的促进作用。在社会主义市场经济条件下,房地产业除能实现自身的使用价值外,还可以发挥其特有的高附加值的产业优势。对于社会主义市场经济体制的培育和完善,对于启动市场、调整消费、回笼货币、推动国民经济发展有着十分重要的意义。所以,党的十四次代表大会和十四届三中全会通过的《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中,都充分肯定了房地产业的重要性,并把“规范和发展房地产市场”作为当前培育市场体系的重点内容之一。

房地产业迅猛发展,带来一个突出矛盾就是房地产经营与管理人才匮乏,它在很大程度上制约着房地产业的健康发展。因此,为房地产业培养、输送一大批优秀的经营管理人才,已经成为建设系统高等院校的一项急迫的重要任务。为适应我国房地产专业人才培养的需要,我们沈阳建筑工程学院和南京建筑工程学院,作为全国首批开设房地产专业的两所高等院校,按照国家建设部 1993 年 9 月苏州《房地产专业讨论会议》的要求,合作编写了《房地产专

业系列教材》。这套教材共有十本,即《房地产经济学》、《房地产综合开发》、《房地产投资分析》、《房地产估价》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产行政管理》、《房地产金融学》、《房地产法学》、《涉外房地产》。比较系统和完整地反映了房地产学科体系。

房地产系列教材的编写,是以马克思主义和建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以邓小平同志的三个面向为总体设计原则;在总结我国社会主义房地产业经验,并借鉴国外先进的房地产开发、经营管理思想方法的基础上,力求探索出有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法,以逐步形成适合我国房地产业实际的教学、科研与实践的科学体系。本套教材编写中采用了我国目前房地产专业最新法规政策和最新标准规范,注意定性定量相结合,理论与实践相结合,力求有较强的针对性和实用性。

本套教材编写过程中,得到了辽宁省建设厅、江苏省建委及两省其他有关部门、许多专家的大力支持和热诚帮助。对此,我代表编委会表示衷心的感谢。

房地产业在我国尚属新兴产业,实践经验需要有一个积累过程,对其规律的认识也需要有一个不断深化的过程,加之时间仓促,尽管我们做了很大努力,但该系列教材中仍然会有许多不尽人意之处,我们诚恳地请各方专家和广大读者提出宝贵意见。

陈健

1994年2月

目 录

再版前言

序

第一章 总论	1
第一节 会计的产生和发展.....	1
第二节 会计的对象.....	2
第三节 会计的任务.....	6
第四节 会计工作的组织.....	9
第五节 会计的基本准则	12
第二章 会计核算原理	21
第一节 借贷记账法	21
第二节 会计凭证	30
第三节 会计账簿	34
第四节 账项调整	37
第三章 货币资金和应收款项的核算	41
第一节 现金的核算	41
第二节 银行存款的核算	45
第三节 其他货币资金的核算	49
第四节 外币业务的核算	51
第五节 应收账款的核算	54
第六节 预付账款的核算	58
第七节 应收票据与其他应收款的核算	59
第四章 存货的核算	65
第一节 存货的分类和计价	65
第二节 设备与材料的核算	68

第三节	低值易耗品的核算	73
第四节	存货清查的核算	75
第五章	固定资产、无形资产及递延资产的核算	79
第一节	固定资产及其计价	79
第二节	固定资产增加的核算	82
第三节	固定资产折旧的核算	89
第四节	固定资产修理的核算	95
第五节	固定资产租赁和投资的核算	96
第六节	固定资产清理与清查的核算	100
第七节	无形资产的核算	102
第八节	递延资产的核算	106
第六章	对外投资	111
第一节	短期投资的核算	111
第二节	长期投资的核算	114
第七章	负债	128
第一节	流动负债的核算	128
第二节	长期负债的核算	138
第八章	所有者权益	151
第一节	实收资本的核算	151
第二节	资本公积的核算	156
第三节	盈余公积的核算	158
第九章	开发产品与营业收入的核算	162
第一节	开发产品的核算	162
第二节	营业收入的核算	170
第十章	开发成本的核算	179
第一节	开发产品成本与费用的构成及成本核算	179
第二节	土地开发成本的核算	184
第三节	配套设施开发成本的核算	188
第四节	房屋开发成本的核算	198

第五节	代建工程开发成本的核算·····	209
第六节	开发间接费用的核算·····	211
第七节	期间费用的核算·····	214
第十一章	利润与利润分配的核算·····	224
第一节	利润的构成·····	224
第二节	利润的核算·····	227
第三节	利润分配的核算·····	232
第十二章	会计报表·····	241
第一节	会计报表的作用和种类·····	241
第二节	资产负债表·····	245
第三节	损益表·····	251
第四节	财务状况变动表·····	255
第五节	利润分配表·····	260
参考文献	·····	265
后 记	·····	267

第一章 总 论

本章讲述了会计的产生和发展以及在经济管理中的重要作用；会计的对象、任务；会计的基本假设和基本准则。

第一节 会计的产生和发展

物资资料的生产是人类社会生存发展的基础。人们为了管好生产就必须对生产过程进行反映和监督,从数量上说明经济过程的财产变动和效益的高低,提供与此相关的经济信息。随着劳动工具的改进和生产力的提高,当人们生产的生活资料有了剩余的时候,就需要知道生活资料的储备量和生产这些生活资料所需的劳动量。知道了生活资料的储备量,才知道这些生活资料可以维持多久。知道了生产这些生活资料所需的劳动量,才可以预先计划获取生活资料的活动,使在生活资料尚未消耗完毕的时候,即作适当补充。此外,为了衡量交换物品的价值,也必须知道生产这些物品所花费的劳动量。正如马克思所说:“在一切状态下,人们对生产生活资料所耗费的劳动时间必然是关心的,虽然在不同发展阶段上关心的程度不同。”由于对经济过程的关心,人们在进行劳动生产,从事各种经济活动时,必然要对各种经济过程进行经常观察,了解生产过程中的劳动耗费和劳动成果情况,运用一定的尺度,来计算所观察的结果,把所计量的数据,按照一定的方法进行登记、加工,据以进行财务决策和经营决策。结合计量进行记录并系统加工,至今仍是会计接受、存储信息的基本方法之一。

历史证明:社会经济越发展,越是需要会计信息。可靠的、相关

的会计信息,能有力地促进社会经济的发展。在社会主义市场经济条件下,会计信息不但是进行并发展企业与社会主义市场之间横向交流的需要,同时也是加强企业与社会主义国家之间纵向交流,以便国家进行宏观调控的需要。

社会主义市场经济,为会计的完善与发展提供了有利的客观环境。但是,这种客观环境,规定了会计作为一个信息系统运行的前提与制约条件,使会计具有某些基本特征。

1. 企业是社会主义市场经济的细胞,企业相互之间虽有着千丝万缕的联系,但每一个企业都是自主经营、自负盈亏的独立单位。这就决定了每个企业都应建立独立的会计信息系统。

2. 在社会主义市场经济条件下,每个企业都在国家宏观调控下,参与社会主义市场公平竞争。少数企业有可能在优胜劣汰中出现风险,但绝大多数企业都将不断增强自我改造、自我积累、自我发展的能力,使自己的行为长期化,实现持续经营。现代化生产和经营在客观上要求连续性。

3. 为了评价商品生产者和经营者的业绩和成果,需要把连续的经营期加以分割,提供一定期间的会计信息。

4. 商品既有使用价值又有价值。作为使用价值,商品有质的差别。作为价值,商品只有量的差别。价值的量,是通过货币来表现的。商品运动从它的价值属性看就是价值运动,价值运动发出的信息可以全面、综合地反映商品运动中的量的变化,但接受这种信息要借助于货币,并按照需要继续进行定量处理。因此,货币是综合计量商品运动即价值运动的唯一尺度。

第二节 会计的对象

企业为了向社会提供有用的产品,使生产中的耗费得到补偿,并取得赢利,必须认真做好会计工作。因为会计是管理经济的一个

工具,它能通过对开发经营活动的计量、登记、综合和分析,取得必要的会计信息,借以了解开发经营过程,考核开发经营活动的成果,促使企业经济效益的提高。

房地产开发企业会计是应用于房地产开发企业的专业会计,它主要用价值形式来对企业开发经营过程进行综合的反映和考核。

房地产开发企业是从事房地产开发和经营的企业。它要从事开发经营活动,除了要有人这个决定性因素外,还要有材料、施工、机械、运输设备等生产资料,即财产物资。这些财产物资,在会计上,叫做资产。

房地产开发企业的资产,按其在开发经营过程中所起的作用分为流动资产、固定资产、无形资产、递延资产、长期投资等。

流动资产包括货币资金、结算资金、短期投资、劳动对象和劳动产品。属于货币资金的有:库存现金、银行存款和外埠存款等其他货币资金。属于结算资金的有各项应收、预付款项。属于短期投资的有企业购入能随时变现、持有时间不超过一年的各种股票、债券。属于劳动对象的有材料等生产储备以及正在开发中的未完工开发产品。在会计中,未完工开发产品也叫“在建开发产品”。劳动对象经过开发过程后,大都改变或消失其原有的物质形态,并把它本身的物质加到开发产品的物质里去。属于劳动产品的有商品性土地、商品房、出租房、周转房等开发产品。劳动对象和劳动产品在会计中统称为“存货”。

固定资产包括企业所有机械设备、运输设备等劳动资料和非开发经营用房屋、设备。它能在较长时期内发挥其效能,并在许多开发周期中一直保持着自己的物质形态,而不把其本身的物质加到开发产品的物质里去。但是,它本身的价值,随着使用而逐渐损耗,并通过折旧的方式将其损耗的价值计入开发产品的成本和费用,然后从开发产品的销售、转让收入和利润中获得补偿。

无形资产是指那些不具备实物形态,而以其某种特殊权利、技术、知识、素质、信誉等价值形态存在于企业并对企业长期发挥作用取得经济效益的资产,包括专利权、非专利技术、商誉等。它与固定资产相似,其价值要在有效年限内分期摊入成本和费用。

递延资产是指企业发生的不能全部计入成本、费用,应在以后年度内分期摊销的各项费用。包括企业开办费、固定资产、出租房和周转房的大修理费以及摊销期限在一年以上的其他待摊费用。

长期投资是指企业不准备在一年内变现的对外投资,包括股票投资、债券投资和以货币资金、材料、固定资产、无形资产等向其他单位的投资。

房地产开发企业的资产,是由企业投资者和债权人投入的资金形成的,因而投资者和债权人对企业资产有提出要求的权利。在会计中,对一个企业的资产可以提出要求的权利,叫做权益。它由负债和所有权益两部分组成。

负债也叫债权人权益。它是指将来要在一个固定的或可以确定的日期,对企业提出偿还要求的权利。负债按其债务偿还期间的长短,分为流动负债和长期负债。

流动负债是指在一年以内企业必须偿还的债务,包括向银行借入的短期借款以及在开发经营过程中暂时取得或占用的各种应付、预付款,如应付账款、应付票据、预收账款、其他应付款、应付工资、应付福利费、应交税金、应付利润、其他应交款等。

长期负债是指企业向银行借入期限在一年以上的各种借款及企业为筹集长期资金而实际发行的债券及应付的利息。

所有者权益也叫净权益,是指企业所有者对企业净资产(即资产减负债后的余额)的所有权。包括资本金、资本公积金、盈余公积金和未分配利润。国有房地产开发企业的资本金,由有权代表国家投资的政府部门或机构以国有资产投入企业形成。房地产开发有限责任公司的资本金,由有权代表国家投资的政府部门或机构、其

他法人单位、社会个人等股东以其依法可以支配的资产投入企业形成。房地产开发股份有限公司的资本金(即股本),由有权代表国家投资的政府部门或机构、其他法人单位、社会个人等股东通过认购公司股份形成。这些由有权代表国家投资的政府部门或机构、其他法人单位、社会个人等投资者所有者身份投入企业供长期使用的资本金,在会计上叫做“实收资本”。资本公积金是指属于资本性质、但不能作为资本金记做“实收资本”的资本溢价、股票溢价、接受捐赠的资产价值以及法定资产重估增值,在会计上叫做“资本公积”。盈余公积金是指企业按照规定从税后利润中提取的有特定用途的积累资金,包括法定盈余公积金、任意盈余公积金和法定公益金,在会计上叫做“盈余公积”。未分配利润是指企业未作分配的一部分税后利润。在资产负债表中,作为所有者权益所列示的金额,是全部资产扣除全部负债后的余额。

房地产开发企业的资产,在开发经营过程中,要依次经过供应、开发、开发产品销售、转让、出租过程,不断发生增减变动。在每一过程中,都相应地表现为不同的形态。负债和所有者权益,在企业开发经营过程中,也要发生变动。所有这些变动,在会计中都要加以反映。

在供应过程中,企业通过合同,用货币向供应单位购买开发房地产所需的各种劳动对象。这样,企业的货币资金转化为材料、设备储备。企业储备的材料、设备,在开发房地产需要时,即进入房地产开发过程。

在房地产开发过程中,被消耗的材料和被安装的设备转移于在建开发产品中。与此同时,工人付出了劳动,企业必须以工资形式支付给工人报酬,货币资金通过支付工资而转入在建开发产品成本中。此外,在开发过程中,由于使用固定资产,使固定资产发生了损耗,已损耗的固定资产的价值也转移于在建开发产品成本中。

随着开发过程的进行,企业的在建开发产品开发完成,并在销

售、转让、出租过程中,将开发完成房地产销售、转让或出租,从购房、用地、租房等单位或个人处重新获得了货币资金。企业利用购房、用地、租房等单位或个人处获得的货币资金,再度购买材料、设备,支付工资,投入再开发过程。但是由于开发过程中支付给工人的工资,仅包括工人必要劳动创造的那一部分开发产品的价值,因而企业在开发产品销售、转让、出租过程中收回的货币资金,就形成了企业的纯收入即利润。此项纯收入,要根据国家的有关规定,一部分以税金形式上交国家,一部分以积累形式留存企业成为盈余公积金,一部分以投资回报的形式分配给投资者。这就使企业的资产和所有者权益发生变动。此外,企业在开发经营过程中,还会发生诸如:借入或归还银行借款,发售企业债券和偿还债券本息,购买其他单位股票、债券和分得股利及到期收回债券本息,向其他单位投资,购建固定资产和购建完成交付使用等业务。这些业务,都要引起资产、负债和所有者权益的变动。

因此,房地产开发企业的开发经营过程,是房地产开发企业会计对象的内容,它决定资产、负债和所有者权益的变动。资产、负债和所有者权益的变动,是房地产开发企业会计对象的形式。房地产开发企业开发经营过程的完成和资产、负债、所有者权益的变动,是一个经济现象从两个方面观察的结果,是有机地统一着不可分的。

第三节 会计的任务

会计的任务,是根据客观的需要和要求确定的,它受会计对象的制约。房地产开发企业会计的任务,是对房地产开发企业会计对象进行反映和监督所要达到的目的和要求,主要有以下三个方面:

1. 向企业的管理者和投资者反映企业开发经营活动和开发经营成果,满足国家宏观经济管理的要求和企业投资者进行决策

的需要。我国实行的是社会主义市场经济,每个房地产开发企业,都须根据自身的开发能力和房地产市场的需求,充分挖掘开发潜力,合理安排房地产开发任务。为了不断改善企业开发经营管理,增强在房地产市场的竞争能力,一方面要接受国家综合管理部门的指导,使自己的开发经营活动符合城市建设总体规划和国家产业政策的要求;一方面要接受投资者的监督,使投资者关心企业,为企业提供扩大再生产所需的资金。这就要求企业必须做好会计工作,及时提供会计信息,真实反映企业的财务成本状况和开发经营成果,以满足国家宏观经济管理的要求,满足企业投资者和潜在投资者进行投资决策的需要。

要及时真实地提供会计信息,企业在日常核算工作中,必须遵循会计基本原则,按照会计制度的规定,记好账、算好账、编好表,做到内容真实、数字准确,账目清楚,日清月结、按期报账。在办理年度会计决算以前,必须全面清查财产物资,核实库存数量,查清盘盈盘亏的原因。

2. 反映和监督财产物资保管、使用情况,不断降低开发成本,节约使用资金,提高经济效益。为了适应房地产市场公平竞争的需要,房地产开发企业必须讲求和提高经济效益,多快好省地进行开发活动。一方面要搞好规划设计、征地拆迁等前期工程,择优挑选施工单位;另一方面要做好财产物资的保管工作,合理使用材料、设备,保证财产物资的安全完整,不断减少物资消耗,节约使用资金,降低开发成本。同时,必须做好开发产品的销售、转让和出租工作,及时回收资金,加速资金周转。

要保证财产物资的安全完整,就必须做好会计工作,全面反映和监督各项财产物资的存在和变动情况,对于一切货币资金的收支,财产物资的收入、发出和转移,要据实填制凭证,认真进行审核,及时登记账簿。要查清账实不符的原因,明确保管人员的经济责任。