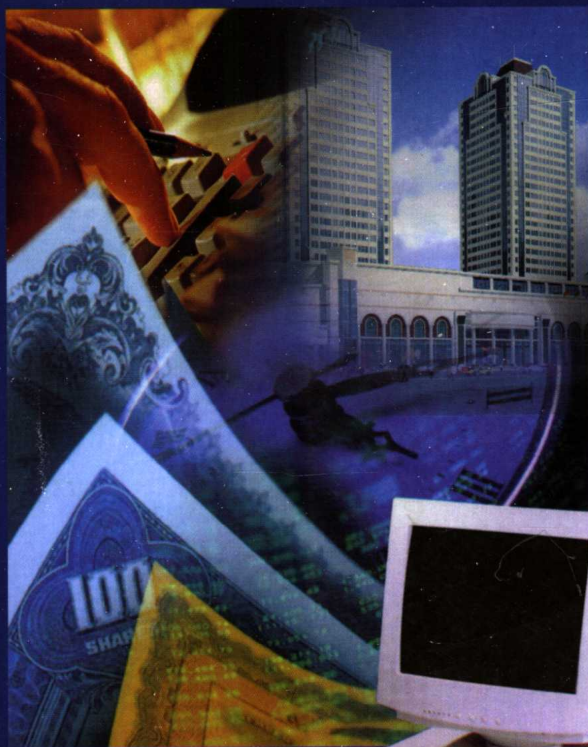


XINBIAN FANGDICHAN KUAJI

新编房地产会计

彭俊 编著



同济大学出版社

新编房地产会计

彭 俊 编著

同济大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

新编房地产会计/彭俊编著. —上海:同济大学出版社, 1999. 7

ISBN 7-5608-2081-6

I. 新… II. 彭… III. 房地产-会计 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 25917 号

责任编辑 黄旦丽

封面设计 潘向葵

新编房地产会计

彭 俊 编著

同济大学出版社出版

(上海四平路 1239 号 邮编:200092)

新华书店上海发行所发行

常熟市华顺印刷有限公司印刷

开本:850×1168 1/32 印张:9.125 字数:260 千字

1999 年 7 月第 1 版 2002 年 1 月第 3 次印刷

印数:6 001—10 000 定价:12.50 元

ISBN 7-5608-2081-6/TU·340

如遇印装质量问题,可直接向承印厂调换

地址:常熟市梅李镇通江路21号 邮编:215511

前 言

1994年8月,我曾在上海百家出版社出版了《房地产会计》一书,作为高等院校相关专业的教科书使用,先后三次印刷,共发行12,000册,收到了良好的经济效益和社会效益。随着我国会计理论不断完善和人们对房地产经济现象认识的不断加深,我认为有必要在总结多年房地产企业会计和施工企业会计教学经验的基础上,结合我国会计理论的新发展,完成《新编房地产会计》一书的编写工作。本书将施工企业会计与房地产企业会计融合一体,以强调建筑与房地产企业经济活动及其核算会计共性,方便认识财务会计的实质,掌握财务会计的基本方法。

本书的出版,得到了同济大学经济管理学院吴泗宗教授,会计系赵雯副教授、韩长琿副教授的热情指导和函授学院张建忠副院长和杨光蓉老师的无私帮助,也得到了同济大学出版社黄旦丽老师等有关人员的大力支持,在此一并表示衷心的感谢!

由于时间仓促,个人能力有限,书中难免有不足或错误之处,敬请有关专家和读者批评。

彭 俊

1999年5月于上海同济大学

目 录

第一篇 房地产会计基础

第一章 绪论	(1)
§ 1 房地产会计的对象	(2)
§ 2 房地产会计的职能	(4)
§ 3 会计假设	(6)
§ 4 会计原则	(8)
§ 5 会计组织	(13)
第二章 房地产会计基本要素	(16)
§ 1 资产与权益	(16)
§ 2 费用与成本	(18)
§ 3 收入与利润	(21)
第三章 房地产会计循环	(24)
§ 1 记帐的场所	(24)
§ 2 记帐的根据	(31)
§ 3 记帐的方法	(35)
第四章 房地产会计循环(续)	(41)
§ 1 对帐与改错	(41)
§ 2 期末结帐	(45)
§ 3 帐务处理程序	(49)

第二篇 房地产会计核算

第五章 房地产企业生产经营过程的会计核算	(54)
§ 1 资金进入企业过程的核算	(55)
§ 2 货币资金转化为储备资金(或固定资金)过程的核算	(56)
§ 3 储备资金(或固定资金)转化为产品资金过程的核算	(58)
§ 4 产品资金转化为货币资金过程的核算	(59)
§ 5 资金退出企业过程的核算	(61)
第六章 资金筹集的核算	(63)
§ 1 资金筹集的原则	(63)
§ 2 自有资金筹集的核算	(65)
§ 3 负债筹集资金的核算	(70)
第七章 现金与应收暂付款项的核算	(90)
§ 1 现金的核算	(90)
§ 2 应收、暂付款项的核算	(108)
第八章 材料的核算	(118)
§ 1 材料的分类与计价	(118)
§ 2 收入材料的核算	(122)
§ 3 领用材料的核算	(126)
第九章 固定资产的核算	(140)
§ 1 固定资产的分类与计价	(140)
§ 2 固定资产取得的核算	(142)

§ 3	固定资产折旧的核算	(148)
§ 4	固定资产修理与清理的核算	(155)
第十章	无形资产与递延资产的核算	(161)
§ 1	无形资产的核算	(161)
§ 2	递延资产的核算	(167)
第十一章	对外投资的核算	(170)
§ 1	对外投资的目的和对象	(170)
§ 2	短期投资的核算	(172)
§ 3	长期投资的核算	(175)
第十二章	成本、费用的核算	(183)
§ 1	成本费用核算的基本要求	(184)
§ 2	成本费用的归集与分配	(189)
§ 3	开发成本的核算	(198)
§ 4	建筑安装施工工程成本的核算	(205)
§ 5	经营成本的核算	(218)
§ 6	期间费用与其他支出的核算	(223)
第十三章	收入与利润的核算	(230)
§ 1	收入实现的核算	(230)
§ 2	利润形成的核算	(232)
§ 3	利润分配的核算	(233)

第三篇 房地产会计报表

第十四章 基本会计报表

§ 1	资产负债表	(238)
-----	-------------	-------

§ 2 损益表及利润分配表	(247)
§ 3 现金流量表	(252)
§ 4 会计报表间的关系	(262)
第十五章 会计报表分析	(264)
§ 1 比率分析法	(264)
§ 2 趋势分析法	(269)

第一篇 房地产会计基础

第一章 绪 论

会计是人类生产活动的产物。人类要生存,就必须生产,而要有效地组织生产,即要以尽可能少的劳动耗费生产出尽可能多的物质财富,就必须对劳动的耗费和取得的劳动成果进行观察、计量、记录、汇总和分析,由此便产生了会计。

伴随着人类生产活动内容的越来越复杂和生产活动分工的越来越细,会计学科体系也越来越庞大。概括地说,会计学科的内容包括会计核算、会计分析和会计检查三个层次,其中会计核算为基础,会计分析是手段,会计检查是结果。将这三部分内容进一步分解,就形成了由《会计学原理》、《财务会计》或《核算会计》、《成本会计》、《管理会计》和《审计学》等组成的具体课程体系。而且,根据不同行业经济活动的不同特点,会计核算也显示出其具体的特性,形成《工业会计》、《农业会计》、《商业会计》、《银行会计》、《建筑会计》等分支学科。《房地产会计》也就是核算会计这一大家族中的一员。

随着人类生产活动逐步由生产管理阶段发展到经营管理阶段,再由经营管理阶段发展为资金管理阶段,会计的作用日显重要。可以说,房地产会计是一种旨在综合反映房地产企业的财务信息,并以此监督企业整个经济活动过程,帮助使用者据以作出明智决策的“经济信息系统”。它主要运用货币度量,通过对企业经济过程中的财产物质和发生的劳动耗费及其成果进行计算、记录、分析和检查等手段,连续地反映和监督整个企业的经济过程,参与整个经济过程的管理,或在更大的范围内为管理好经济提供信息。

§ 1 房地产会计的对象

房地产会计的对象,就是房地产会计核算、分析、检查的内容,也就是房地产企业的财务即房地产企业的资金运动及其所隐含的经济关系。这里资金运动即为一切物质运动的货币表现,亦即物质价值形态的运动和变化。

一、房地产企业的资金运动

房地产企业与其他任何企业一样,其资金运动都要经历资金进入企业—资金在企业内部循环周转—资金退出企业三个阶段(图 1-1)。

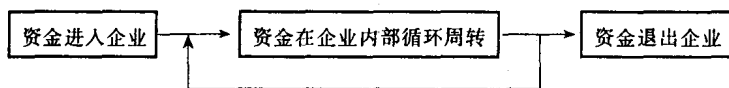


图 1-1

第一阶段,即资金进入企业阶段,企业主要发生筹集资金的各项业务。由于房地产企业资金需求量巨大,因此,房地产企业的筹资渠道是多元的。

第二阶段,即资金在企业内部循环周转阶段,企业主要发生采购业务、投资开发活动、产品营销及物业管理。根据房地产企业经济活动内容的多样性,其资金运动的过程也出现差异(图 1-2、图 1-3、图 1-4)。

第三阶段,即资金退出企业阶段,主要是指利润的分配过程。企业所获得的营业收入,一部分要用于补偿成本、费用的耗费,一部分要上交国家税收,一部分将作为利润合理予以分配。

企业资金运动以企业客观发生经营活动为前提,以物质运动为基础,并综合反映企业客观发生的经营活动和物质运动的状况。

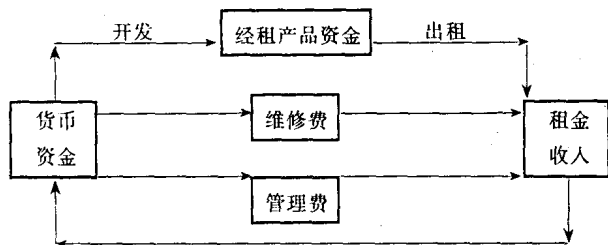


图 1-2 经租产品资金运动过程

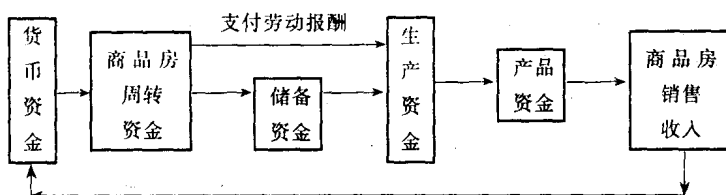


图 1-3 商品房周转资金的运动过程

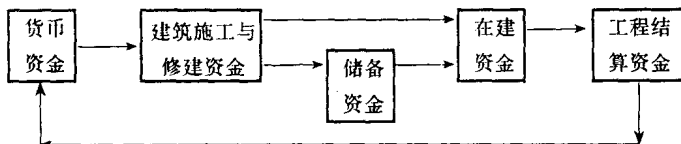


图 1-4 建筑施工与修建资金的运动过程

二、房地产企业资金运动所体现的经济关系

企业抽象的资金增减运动,来源于形形色色的经济业务,其中隐含着各种各样的经济关系:

(1) 房地产企业与国家之间的经济关系。主要包括企业与国家财政、税收部门之间的交拨款或交纳税金的关系;企业与上级政府主管部门之间的资金调拨关系。

(2) 房地产企业与银行等金融机构之间的关系。主要包括企

业与银行之间的存款、贷款关系以及由此形成的各种结算关系。

(3) 房地产企业与其他企事业单位之间的关系。主要包括共同投资形成的合作关系、商品交换或工程承包形成的结算关系、出租经营形成的租赁关系等。

(4) 房地产企业与用户之间的关系。主要包括商品房销售与出租所形成的货币结算关系,以及由售后服务、物业管理而产生的双方关系。

(5) 房地产企业内部各部门之间的关系。主要包括采购部门、投资开发部门、施工建设部门、产品营销部门、后勤服务部门等各部门之间的相互关系。

(6) 房地产企业与企业职工之间的关系。主要包括由于职工提供劳务而与企业发生的工资结算关系等。

房地产企业的会计对象是通过各种各样的经济业务表现出来的,这些经济业务贯穿于企业经济活动始终。房地产会计就是通过全面、系统、连续地记录、计算、汇总、分析和检查,对房地产企业的全部经济过程予以反映和监督,并参与其管理与决策。

§ 2 房地产会计的职能

房地产会计信息作为其经济管理信息系统中的核心部分,在企业的生产活动中发挥着巨大作用。具体表现有三方面:

一、综合反映企业的经济活动情况

房地产会计通过设立帐户并依时间顺序分门别类地记录企业发生的各项经济业务,并及时进行对帐和检查,将企业在筹资、投资开发、市场营销、物业管理等方面发生的资金增减变化一一登记在册,并在每一会计期间的期末予以结帐,最后编制会计报表,将各会计期间的企业财务状况全面地反映出来,以供决策者参考。

房地产会计对经济活动的反映是通过会计核算来实现的。会

计核算采用设置帐户、借贷复式记帐、填制和审核会计凭证、登记帐簿、成本计算、财产清查和编制报表等会计基本方法,对企业发生的筹资业务、现金与有价证券的收付业务、有关固定资产和无形资产的增减业务、材料等存货的增减业务、收入与费用的产生、利润的形成与分配业务等进行核算,从而将企业的各项经济业务转化为会计信息,并加以反映。

二、监督企业经济活动的全过程

房地产会计通过建立严格的会计制度和建立健全的会计组织,使每一笔经济业务在入帐过程中要经过一系列手续和若干会计人员的共同审核,从而保证对每笔经济业务的合法性、合规性和合理性进行监督。

房地产会计对企业经济活动的监督可按其与经济活动的关系分为事前监督、事中监督和事后监督。事前监督主要是指对原始凭证的监督,对不合格的发票等不予办理;事中监督是指在开发生产过程中,对财产物资的消耗、成本升降、费用高低、预算执行等情况进行预警和控制,使企业管理者对整个经济活动过程和结果做到心中有数;事后监督是对会计资料及财产物资的安全与完整进行监督,督促作好入帐后的管理。

三、参与企业经营决策

会计是作为生产管理的工具而产生的,它的基本职能就是反映和监督。但随着人类生产活动管理水平的不断升级,企业财务管理在企业经济管理中的地位越来越突出。企业会计作为企业财务这一内容的表现形式,在财务管理中具有不可替代的基础作用,成为企业管理决策中不可忽视的关键角色。应该说,会计参与企业管理是现代经济发展的必然,会计参与管理的职能是其基本职能的延伸与发展。

在企业生产经营的各项决策中,会计要利用已有的会计信息

帮助回答以下重要问题:

(1) 在诸多的投资方案中,哪一方案或哪种投资组合方案为最佳?

(2) 在各种筹资渠道中,怎样的筹资组合能使其资金成本最低,而筹资效益最好,从而形成最佳的资本结构?

(3) 对于可利用的资金应如何运用,方能形成最佳的投资结构,使企业的资源得到合理配置,使企业经济效益最佳?

(4) 对于所获利润,应如何分配才能使国家、地方、集体和投资者个人的利益得到最合理的兼顾,使企业具备发展的潜力,积攒竞争的實力?

§ 3 会计假设

房地产会计作为核算会计的一个分支,它应具备会计核算的基本前提,这种前提也被称为会计假设。这些假设分别从空间范围、时间界限和计量单位几个基本方面规定了会计核算。

一、会计实体

会计实体也称会计主体,它是指会计工作为之服务的那个特定的单位。它可以是企业,如公司;也可以是一个企业的一部分,如分公司;还可以是通过控股关系而在一个统一的决策机构指导下经营的联营公司;甚至还可以是一个具有经营业务的特定的非盈利组织。无论它采取哪种组织形式,只要它用会计为之服务,那么在会计处理上都视其为一独立实体。这一会计实体,不仅与其他会计实体相对立,而且也独立于所有者之外,即企业的财务一定要与所有者个人的财务分开。另外,会计实体并不一定要求其具备法人资格,当然,具备法人资格的会计实体将能更方便地与其他会计实体交往。

二、持续经营

持续经营是假设会计实体的经营活动将无限期地持续下去。这一假设的建立,排除了企业面临破产而遭清算的威胁,解决了很多常见的财产计价与收益确定问题,使企业所持资产可在正常的经营过程中被耗用、出售或转换,而它所承担的债务,可在正常的经营过程中逐步按期清偿。显然,这一假设是使企业之间正常的经济关系得以维系的前提。当然,对于那些确有迹象表明即将破产的企业,这一假设以及在此基础上建立的一系列公认的会计原则都将不再适用,面对它的将是一系列法律程序。

三、会计期间

会计期间是指将会计实体的持续不断的经营期,人为地分割成一段段相等的小的阶段的连续,每一个小的阶段就是一个会计期间。会计信息要及时地发挥其效益,就必须及时地整理、汇总、呈报,这就决定了必须把连续的经营期加以分割,而为了分析的可比性需要,又必须是时间间隔相等地进行分割,通常以年、半年、季度、月份为标准来确定会计期间。对于每一会计期间,其开始之时为期初,其结束之时为期末,上期期末即为下期期初,这样依次连接下去即构成连续的经营期。

四、货币度量

货币度量是指会计核算中应以货币为计量单位。由于货币是衡量一切有价物的共同尺度,所以采用货币计量,可以对各种不同经济业务按统一的货币单位来进行综合反映,进而进行比较和分析。当然,货币计量的假设,必须以币值的稳定为前提,因为只有在币值稳定或相对稳定时,不同时点的资产价值才能具有可比性,不同时点的收入和费用才能进行比较,会计核算的信息才能真实地反映企业的经营状况。一旦币值发生不可忽视的波动,货币计

量的成立条件随即丧失,解决这一矛盾,将有专门的处理方法。

货币计量的假设,也从侧面规定了会计核算的对象是那些能以货币计量的经济活动。诸如产品质量水平、职工技术水平、企业市场竞争能力等不能以货币计量的方面就不能作为会计核算的对象。

由于我国以人民币为法定货币,由此,我国以人民币为记帐本位币,凡涉及外币的业务都应按当日的或期初的汇率折合人民币入帐。当然,对于那些以外币业务为主的企业,可以采用相应的外币为记帐本位币,但编制会计报表对外呈报时应折算为人民币反映。

当然,会计核算也并不排斥其他计量单位的同时运用,如在进行财产清查时,就必须同时采用货币单位和物理单位进行核算。

§ 4 会计原则

为了保证会计核算的科学性和规范性,确保会计信息的决策效果,按照《企业会计准则》规定,会计核算应遵守共同的基本原则。

一、客观性原则

客观性原则是指会计核算必须以实际发生的经济业务为依据,以客观的会计凭证作为记帐的根据。它是衡量会计信息是否真实,是否客观反映企业经济活动的一条重要原则。其含义应包括两方面,其一是真实,即不歪曲;其二是全面,即不隐瞒。

二、可比性原则

可比性原则是指企业应按照《企业会计准则》和不同行业的企业会计制度上规定的会计方法进行会计核算,使不同企业,尤其是同一行业的企业之间的会计指标口径一致,互相可比。如果各企

业的会计核算各行其是,那就无法保证会计信息产生于共同的会计处理方法之上,企业之间也就失去了利用会计信息相互比较、相互竞争的条件。

三、一贯性原则

一贯性原则是指一个企业前后各期的会计处理方法应当保持一致,不得随意变动。对于会计信息的分析,人们经常要采取趋势分析,进行纵向比较,这就要求前后各期的会计信息应具备可比性,即前后各期的会计信息产生于共同的会计处理方法之上。当然,一贯性原则并不是拒绝必要的会计处理方法的改变,只是强调不应轻易地改变,而且一旦真的发生会计处理方法的改变时,应详细地说明其改变方式,并将会计信息的前后转换方法加以说明,以便使用会计信息时不至于误用或错用。

四、相关性原则

相关性原则是指会计核算的信息应符合国家宏观经济管理的需要,满足有关各方面了解企业财务状况和经营成果的需要,满足企业加强内部管理的需要。要充分发挥会计的职能,就必须从会计信息的使用者的需要出发来确定会计核算的内容,并针对不同的需要采取不同的核算方式。

五、及时性原则

及时性原则是指会计核算应及时进行,会计信息应及时提供。在竞争日趋激烈的市场经济条件下,时间就是金钱,拖延就是弃权。因此,作为为经济管理提供重要信息的会计核算,不能有一丝一毫的怠慢,应准确、及时地进行核算,并加以呈报。随着对会计核算及时性要求的越来越高,会计电算化将成为必然趋势。