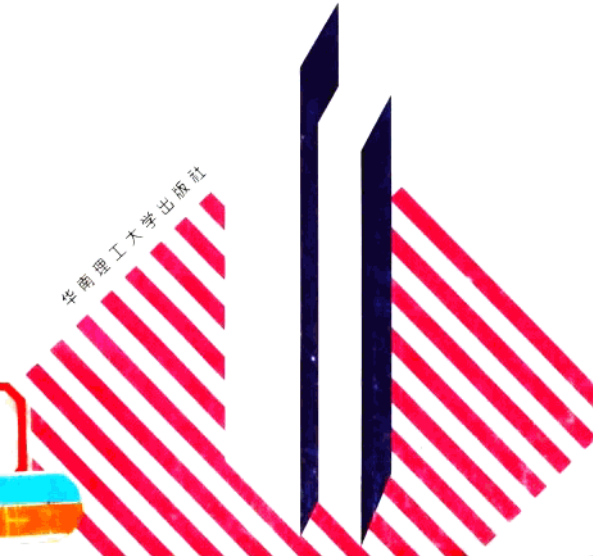


房地产开发企业会计

廖友豹 江燕中 编著

华南理工大学出版社



序

房地产开发是我国一门新兴的产业,改革开放以来,这门产业发展很快,对国计民生起着重要的作用。为适应房地产开发事业蓬勃发展的需要,会计学界一些专家学者致力于研究房地产开发企业财务会计理论与实务。由廖友钧、江燕中两位同志合作编著的《房地产开发企业会计》一书的出版,是这方面研究所取得的可喜成果。

会计是一种经济管理活动,企业财务会计工作作为企业经济管理工作的一个重要组成部分,必须严格贯彻执行国家的财务会计法规。同样地,会计教材也应参照财务会计法规来编写。本书正是根据《企业会计准则》和财政部制定的行业会计制度——《房地产开发企业会计制度》编写的,它充分体现了现行财务会计法规的要求,此是本书的特点之一。房地产开发企业是综合性的,兼有生产与流通两个领域的经营活动。本书紧密联系房地产开发企业的经营活动,对企业资产、负债、损益及主要经济活动的会计核算,进行了全面系统地论述。坚持理论与实际相结合,此是本书的特点之二。此外,本书内容简明扼要,文字通俗易懂,主要业务处理设有实例,实用性强,且便于读者自学。因此,本书既可供广大财会人员自学之用,也可作为学校或各类培训班“房地产开发企业会计”课程的教学考书。我相信,本书的出版,对促进和加强房地产开发企业的会计工作,必将产生积极的作用。

何任远

(暨大会计学系教授)

1994年1月

前 言

房地产开发企业会计,是我国改革开放以来出现的企业会计分支。为了适应社会主义市场经济发展的需要,规范和加强房地产开发企业会计核算工作,根据《企业会计准则》,财政部制定了《房地产开发企业会计制度》,对房地产开发企业会计工作的基本原则和基本方法作出了规定。这对于做好房地产开发企业的会计工作,具有重要的意义。

随着经济体制改革和社会主义现代化建设的发展,广大财务会计工作人员和实际管理者迫切需要不断更新知识,努力提高专业水平。本书是根据财政部自1993年7月1日起执行的《房地产开发企业会计制度》,并参考有关资料编写而成的。主要是为适应开发建设事业的发展,试图为房地产开发企业财会工作人员提供贯彻和执行会计工作的参考材料,并为财经院校及各类培训班学生提供关于房地产开发企业会计方面的教材或辅助读物。本书简明扼要,结构系统合理,文字通俗易懂,突出实用性,着重联系房地产开发企业的会计实务,并以一定的篇幅举例说明。

本书在编写过程中,得到广州会计师事务所和广州市城市建设开发总公司提供资料,对编者给予热情的支持和帮助;书稿写成后,承蒙广东省注册会计师协会副会长、广东成人财经学院客座教授古士本高级会计师在百忙中对全书进行审定和总纂,并提了不少宝贵意见。另外,广东建基集团房地产开发有限公司的李文清先生和华南理工大学出版社的梁文厚先生为本书顺利出版面世也作了大量的工作,在这里一并致以诚挚的谢意!

由于我们水平有限,本书在体系、内容和编写方法上,难免存在一些缺点和错误,诚恳地期待读者热情赐教,以利进一步完善提高!

编 者

目 录

第一章 绪 论	(1)
第一节 房地产开发概论	(1)
第二节 房地产开发企业的性质、 业务范围和经营方式	(3)
第三节 房地产开发企业的生产经营特点	(4)
第四节 房地产开发企业会计 核算的基本任务和要求	(6)
第五节 房地产开发企业会计 核算应遵守的基本原则	(9)
第六节 房地产开发企业设置和使用的会计科目	(10)
第七节 房地产开发企业的资金周转	(13)
第二章 货币资金的核算	(16)
第一节 货币资金的重要性及其内部控制	(16)
第二节 现金的核算	(17)
第三节 银行存款的核算	(19)
第四节 其他货币资金的核算	(24)
第三章 物资的核算	(28)
第一节 物资核算的任务	(28)
第二节 物资核算的分类、管理和计价	(29)

第三节	物资核算科目的设置	(32)
第四节	物资供应业务和仓库业务的组织核算	(41)
第五节	收入物资的凭证	(48)
第六节	发出物资的凭证	(51)
第七节	物资核算的主要会计事项分录举例	(54)
第四章	开发费用和开发产品	(67)
第一节	成本管理的基本任务	(67)
第二节	成本管理的责任制	(67)
第三节	开发费用的分类与成本核算对象的确定	(69)
第四节	成本项目和开支范围	(71)
第五节	开发成本会计科目的设置和明细帐的设置	(73)
第六节	土地开发成本的核算	(76)
第七节	房屋开发成本的核算	(84)
第八节	配套设施开发成本的核算	(97)
第九节	代建工程开发成本的核算	(103)
第十节	开发间接费用支出的核算	(105)
第十一节	出包工程和自营工程的核算	(108)
第十二节	已完开发产品的核算	(123)
第五章	坏帐准备、应收票据和应付票据的核算	(128)
第一节	应收帐款的控制	(128)
第二节	坏帐准备的核算	(129)
第三节	应收票据和应付票据的概述	(132)
第四节	应收票据的核算	(135)
第五节	应付票据的核算	(140)

第六章 对外投资的核算	(143)
第一节 投资的类别.....	(143)
第二节 短期投资的核算.....	(144)
第三节 长期投资的核算.....	(147)
第七章 固定资产、出租开发产品和周转房的核算	(155)
第一节 固定资产的核算.....	(155)
第二节 出租开发产品的核算.....	(164)
第三节 周转房的核算.....	(169)
第八章 资金来源的核算	(175)
第一节 资金来源的种类和会计科目的设置.....	(175)
第二节 实有资本的核算.....	(176)
第三节 短(长)期借款的核算.....	(179)
第四节 企业债券的核算.....	(183)
第五节 预收购房定金和预收代建工程款的核算.....	(191)
第九章 外币业务的核算	(195)
第一节 外币业务概述.....	(195)
第二节 汇率的记帐方法.....	(198)
第三节 汇兑损益和核算原则.....	(199)
第四节 外币业务的核算方法.....	(202)
第五节 外币帐户期末余额的调整.....	(204)
第六节 外汇调剂和外汇现钞存入、提取的核算	(211)
第七节 外币资本投入的核算.....	(218)
第十章 销售和利润的核算	(222)
第一节 经营收入的内容.....	(222)

第二节	经营收入的实现.....	(222)
第三节	经营业务的核算.....	(223)
第四节	附属机构经营业务的核算.....	(231)
第五节	利润和利润分配的核算.....	(233)
第十一章	会计报表.....	(240)
第一节	会计报表的作用.....	(240)
第二节	编制会计报表的要求.....	(241)
第三节	会计报表的内容和编制.....	(242)
第十二章	会计报表分析.....	(260)
第一节	会计报表分析的目的和方法.....	(260)
第二节	比率分析.....	(260)
第三节	趋势分析.....	(266)

第一章 绪 论

第一节 房地产开发概论

我国的房地产开发,是在党的十一届三中全会以后逐步发展起来的。所谓房地产开发,就是指城市土地和房屋的规划、设计、开发、建设和经营,是兼有生产与流通两个领域的综合性的经营活动,也是按照城市建设总体规划,进行全面考虑和统筹安排建设项目,分期施工,协调发展,以取得良好的经济效益、社会效益和环境效益的一项科学的城市建设管理方法。

现代化城市建设是一项复杂而艰巨的社会系统工程。为了建设美好的生产和生活环境,做到有利生产,方便生活,城市建设综合开发工作,从横向来看,要对新开发地区和旧城区改造再开发的工业、商业服务、住宅、科学技术、文化教育、医疗卫生、道路交通、市政工程、公用事业、园林绿化、行政机关以及其他建设工程,根据需要与可能,分别轻重缓急,统筹安排,配套建设;从纵向来看,要对规划设计、征地拆迁、组织施工、验收交用、以至房屋经营管理等城市建设的全过程,进行紧密衔接,相互配合、协调发展,以求缩短工期,提高经济效益,尽量发挥工程效益。

房地产开发是有计划、有步骤加强城市建设,推行住宅商品化,振兴我国建筑业的一项重要改革措施,是在回顾和总结我国建国三十多年来城市建设、城市管理、住房制度和建筑业发展等方面经验教训的基础上提出的。它既是经济体制改革的产物,也是社会主义向商品经济、市场经济发展的必然趋势。从世界上发达国家的经济发展历史可以看到,为了加快建设的步伐,一些资本主义国家,如英国、法国、前联邦德国、日本、新加坡等,通过国家行政干预

和经济引导的办法,对城市建设进行综合开发,在较短的时期内,取得了较好的效果。

我国城市建设,包括城市住宅建设,从五十年代至七十年代,由于受产品经济的影响,房屋和土地排除了商品化经营,长期实行的是国家投资,统一建设,作为社会福利,无偿分配给职工个人,收取低房租这样一种住宅投资分配管理体制,客观上影响和限制了城市住宅的建设和发展,也带来了许多社会问题:诸如加重了国家财政负担;住宅租金严重背离价值,无法实现住宅的生产、分配、交换和消费的良性循环;住宅分配由国家包下来,导致居民消费结构不合理,从某种程度上加剧了通货膨胀,容易产生分配不公平和“以权谋私”“以房谋私”的不正之风。

三十年的实践证明,要解决城市住宅建设问题,缓解日益紧张的住宅供需矛盾,出路在于改革旧的住宅投资管理体制,把住宅的生产、交换和分配纳入有计划的商品经济的轨道上去。大力发展城市住宅建设和改革住房制度,推行住房商品化,是社会经济发展的客观要求。

1978年以后,城市住宅建设开始从由主管部门牵头,组织所属部门系统内部的建设单位集中资金统一住宅建设的“小统建”形式,逐步发展成为统筹协调各方面的力量,实行“统一规划、统一设计、统一征地、统一施工、统一管理和统一分配的大统建”形式以住宅社会化大生产的方式,代替了传统的分散自建方式,标志着我国住宅建设发展跃上了一个新的台阶,这在一定程度上加快了住宅建设的速度,适应了城市住宅建设统一规划和建设的客观要求,大大改变了城市住宅建设中“散、乱、差、费”的状况。但是由于“统建”本身具有临时性和非经营性,客观上限制了统建的范围和内容,它不能从根本上解决旧的住宅的投资分配管理体制带来和产生的一系列问题,如投资的有效回收问题,住宅商品化问题等等。“统建”实质上还是产品经济的产物。

我国三十多年来城市建设实践经验证明,把住宅建设与城市整体建设相结合,变住宅自行零散建设为城市综合开发建设,是城市建设规律的客观要求。因此,建立一支相对稳定、独立经营、独立核算、自负盈亏,以房地产开发经营为主要业务内容的城市建设开发企业,是社会主义商品经济条件下,解决城市建设、住宅建设问题的唯一选择。

1992年以来,我国房地产开发企业在经济高速发展中,房地产市场也逐步形成,在产业政策框架基本确立的经济政策背景下,进入了快速发展的时期,各地出现了一些热点地区。房地产开发企业的快速发展,在满足经济、社会发展对房地产的旺盛需求,促进社会主义市场经济体系的建立和健全,带动相关产业的增长,为社会提供更多的积累,加速城市总体规划的实施、加快城市基础设施的建设,迅速改善投资环境等方面做出了重要贡献,起到了积极的作用。

从当前房地产市场的发展态势看,近两三年我国房地产市场实现了从不够规范向比较规范的转折,随着市场机制的形成和完善,以及宏观调控的加强和改善,国家和地方对房地产方面的法规——一批行政规章已经颁发或正在抓紧起草、送审出台,将使我国的房地产市场逐渐走上规范、健康发展的轨道。可以肯定地说:房地产开发企业必将朝着持续、快速、健康的轨道继续高速发展。

第二节 房地产开发企业的性质、 业务范围和经营方式

我国的房地产开发企业(以下简称开发企业),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。

开发企业的主要任务和业务范围是:经营城市土地开发和房地产业务。城市用于建设的土地,由地方政府统一审批、统一征用

和统一管理,由开发企业进行土地开发和建设。开发企业接受当地人民政府的委托或投标中标,承担开发任务。开发企业按照城市建设总体规划,制定开发区的具体规划,负责搞好市政、公用、动力、通讯等基础工程和相应配套设施的建设。然后将经过开发的地皮(土地所有权仍归国家)有偿转让给其他单位兴建工程项目,也可以直接组织兴建住宅和其他经营性房屋(如贸易中心、综合服务楼、办公楼、仓库、旅馆和公用性质的厂房等)进行出售。

开发企业可以承担本城市的开发任务,也可以承担其他城市的开发任务,还可以选择有购买能力的农村、集镇、开发建设商品住宅售给农民。任何单位不得限制外地开发企业到本地区承担任务。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. 经营房屋的出租和经营。

开发企业接受开发建设项目任务,一般有三种形式:一是接受有关主管部门或使用单位委托;二是经过投标中标进行承包;三是开发企业在规划指定的地区内,自行开发和建设,出售开发设施或商品房。

开发企业一般采用招标的办法,将设计、施工任务包给经过资格审查的设计、施工单位承担

第三节 房地产开发企业的生产经营特点

开发企业所开发建设的最终产品——建设场地和房屋等,不是以满足本单位使用为目的,而是将其作为商品,向社会和用户实行有偿提供和出售,这既不同于一般的建设单位,也不同于施工企

业,而是在国家计划指导下,从征地拆迁开始,到开发建成销售为止,从事建筑产品全过程的开发经营活动。开发企业是以城市土地开发和房产经营为主要业务的生产经营性单位。作为自主经营、独立核算、自负盈亏,对国家承担经济责任,具有独立法人资格的企业,它有下列五个方面的显著特点:

一、生产经营的计划性强

由于建筑产品本身所具有的特殊性,国家为了有效地控制基本建设规模,管理建筑产品市场,须对开发企业的生产经营活动实行计划管理。企业的开发经营活动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、开发建设周期长

土地和商品房等建筑产品的开发建设,与一般工业产品的生产不同,从规划设计、征地拆迁、组织施工,到验收交付使用,规模小的要一二年,中等的要三四年,大型的需要更长的时间。

三、投资数额大

由于建筑产品本身造价高,资金在生产过程中停留的时间长,所需资金就多。特别是当生产对象是大型的建筑物时,要耗费大量的人力、物力和财力,综合成本很高,一次投资量大。开发建设一个住宅小区,少则需几千万元,大则可达几亿元。

四、工程项目多

开发企业开发建设的建筑产品,特别是商品房住宅小区,除了要对商品房等建筑产品本身进行建设外,还需要根据城市建设规划的要求,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的开发建设。住宅区内的工程项目小的有几十项,中等的有上百项,附属工程和基础设施等等要样样俱全。

五、开发经营业务多元化

开发企业对于开发的各类产品,根据市场对建筑产品的需求,

有销售的,有转让的,有出租的,还有开展自行经营的。有相当一部分开发企业还开展和从事对商品房售后服务,包括生活管理,房屋维修,产权管理等。

第四节 房地产开发企业会计核算 的基本任务和要求

开发企业会计核算,就是对开发建设过程中所控制的经济资源,所承担的债务责任和所有者所拥有的权益等方面的信息,进行全面的、系统的和连续的反映与监督;开发企业的各项经济活动,要严格遵循国家的方针、政策和财经法令制度。也就是说,开发企业会计核算是管理和监督开发企业经济活动的一种专业会计核算。它是通过本身所特有的方法,有系统地反映和监督开发企业的全部经济活动,以保证开发成本不断降低,完成和超额完成开发建设计划。按制度规定,企业应设置专门的财务会计机构,配备必要的会计人员,正确核算、如实反映和严格监督各项经济业务,参与经营决策,做好财务会计工作。

开发企业会计核算的基本任务和要求,主要包括四个方面的内容:(1)正确核算;(2)如实反映;(3)严格监督;(4)参与经营决策。这四个方面的任务和要求是相互联系,相互补充的,其中正确核算是首要任务,也是基本要求,没有正确的会计核算,既谈不上如实反映,也谈不上严格监督,更谈不上参与经营决策。因为反映、监督和参与决策的前提是要有正确的会计核算资料和正确的会计数字。参与企业经营管理 and 经营决策,是企业会计职能的发展。企业会计人员要通过对会计核算资料和信息分析利用,从中发现问题,积极为领导出谋划策,改善企业经营,提高企业的经济效益。这才是会计核算工作所要达到的目的。

为了促进企业加强管理,建立正常严格的会计工作秩序,保证

会计核算的真实准确,开发企业会计制度对企业会计凭证、会计帐簿和会计报表的记录、登记和管理应严格明确下列要求:

1. 企业的会计凭证、会计帐簿和会计报表等各种会计资料,都必须根据实际发生的经济业务进行填制、登记、编报,做到手续齐备,内容完整,准确及时。

2. 企业发生的每一笔经济业务数据,都必须取得或填制原始凭证。对各种原始凭证应认真进行审核,对于违反国家规定的收支,伪造或涂改凭证,虚报冒领等行为,应拒绝办理,并向有关部门报告。对于内容不全,手续不齐,数字差错的凭证,应于以退回、补填或更正。企业根据原始凭证所作的记帐凭证,必须填明业务内容摘要,会计科目名称、金额、凭证日期、编号、所附原始凭证张数等内容,并经过填制人、审核人和财会部门负责人签章后,才能据以记帐。收款凭证和付款凭证还应由出纳人员签章。

3. 企业应根据规定的会计科目和会计报表的要求,设置日记帐、总帐和明细帐等三种主要帐簿和必要的辅助性备查帐簿。各种帐簿应根据审核无误的记帐凭证进行登记,做到内容完整,数字准确,摘要清楚,登记及时。

4. 企业的会计凭证、会计帐簿和会计报表等都要建立档案,妥善保管,不得丢失损坏。调阅会计档案,要经会计主管人员批准,严格办理手续。

从审核、整理原始凭证,填制记帐凭证,登记帐簿和试算平衡,到编制会计报表等整个记帐程序,必须在保证满足经济活动所必需的资料前提下,力求核算手续简化,便于记帐。记帐程序有多种形式,开发企业应用的记帐程序有:记帐凭证记帐程序——适用于规模小、业务不多的单位;记帐凭证汇总表记帐程序——适用于规模较大、业务较多的单位。

记帐程序的形式,如图 1-1 所示。

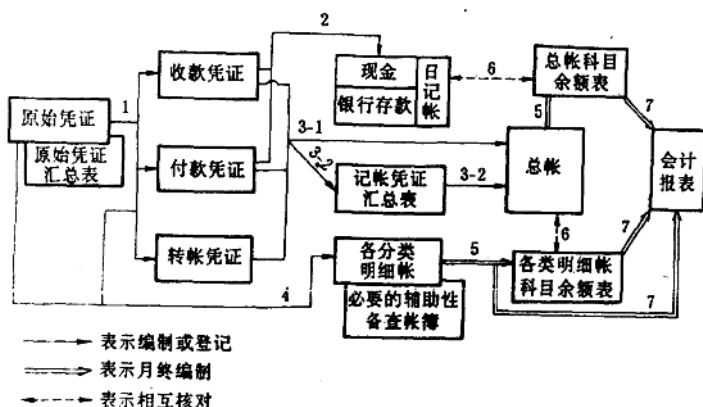


图 1-1 记帐程序的形成

说明：

1. 根据原始凭证和原始凭证汇总表，填制收款凭证、付款凭证和转帐凭证。

2. 根据收款凭证、付款凭证及所附原始凭证，登记现金日记帐和银行存款日记帐。

3. 3-1 对于业务较少的单位，可以根据收款凭证、付款凭证和转帐凭证，登记总帐；3-2 对于业务较多的单位，可以根据收款凭证、付款凭证和转帐凭证，先填制记帐凭证汇总表，以汇总表登记总帐。

4. 根据收款凭证、付款凭证、转帐凭证及所附原始凭证，登记有关明细帐。

5. 月末应根据总帐编制总帐科目余额表，进行试算平衡，并编制各类明细帐科目余额表。

6. 月末应将总帐有关科目余额，分别与日记帐和有关科目所属明细帐的余额进行核对，看是否相符。

7. 根据总帐科目余额表、各类明细帐余额表和各类明细帐提供的资料,编制各种会计报表。

第五节 房地产开发企业会计核算 应遵守的基本原则

为了提高开发企业会计核算质量,正确地反映企业的资金、成本和损益情况,开发企业会计制度对企业会计核算应遵守的核算原则也作了严格的规定。下述六个方面的原则不仅作为会计实务中所使用的一般指南,而且是会计人员做好会计核算所必须遵循的共同守则:

1. 会计记帐采用借贷复式记帐法。运用复式记帐,就是对每一经济活动作成既相联系、又相对立、在数量上相等的双重记录。这样,一切经济活动都有来龙去脉可寻,在有关帐户之间产生明确的科目对应关系和数字勾稽关系。借贷复式记帐法,是用“借”“贷”作为记帐符号,记录经济业务上资金运动的一种复式记帐法。

2. 权责发生制原则。企业应按照权责发生制的原则记帐,凡是当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用,不论款项是否收付,都应作为当期的收入和费用,凡是不属于当期的收入和费用,即使款项已在当期收付,都不应作为当期的收入和费用处理。

3. 收益和费用配比原则。企业的收入与其成本、费用应当相互配合,一个会计期间内的各项收入与其相关联的成本、费用,都必须同一会计期内入帐,不得脱节,不得提前或延后。

4. 实际成本核算原则。企业的各项财产物资都应按照取得或购建时发生的实际成本核算,除国家另有规定者外,一律不得自行调整企业各类资产的帐面价值。

5. 资本性支出与收益性支出相区别原则。企业应划分资本性支出收益性支出的界限,凡支出的效益及于几个会计年度的,应作为资本性支出;凡支出的效益仅及于本年度的,应作为收益性支

出。

6. 前后期会计处理方法一致原则。企业会计核算方法应当前后各期一致,不得随意变动。如有必要变动,应当将变动情况和原因、变动后对企业财务状况和经营成果的影响,在会计报告中说明。

第六节 房地产开发企业设置和使用的会计科目

开发企业的会计科目,是正确组织会计核算的主要条件之一。它用来总括地分门别类反映开发企业资金的运动情况,提供经济管理所需的会计资料。为了全面、系统地反映各项经济业务的发生情况而引起的资金增减变化,每一个会计科目按资金运动的经济性质进行分类,反映一类经济业务。各个会计科目,从不同角度反映资金运动的总体。

现行的会计制度是为了规范房地产开发企业的会计核算,便于贯彻执行《企业会计准则》而制定的。因此,开发企业应按照统一会计制度的规定,设置和使用会计科目。规定的会计科目表见表1-1。

制度统一规定会计科目的编号,以便于编制会计凭证,登记帐簿,查阅帐目,实行会计电算化。各企业不得随意改变或打乱重编。在某些会计科目之间留有空号,供增设会计科目之用。在填制会计凭证、登记帐簿时,应填制会计科目的名称,或同时填列会计科目的名称和编号,不应只填列会计科目编号,不填列会计科目名称。

开发企业在不影响会计核算要求和会计报表指标汇总,以及对外提供统一的会计报表的前提下,可以根据实际情况自行增设、减少或合并某些会计科目。制度在上表附注中说明企业可以根据实际需要对上列会计科目作必要增减或合并下列会计科目:

1. 有所属内部独立核算单位的企业,可以增设“302 拨付所属