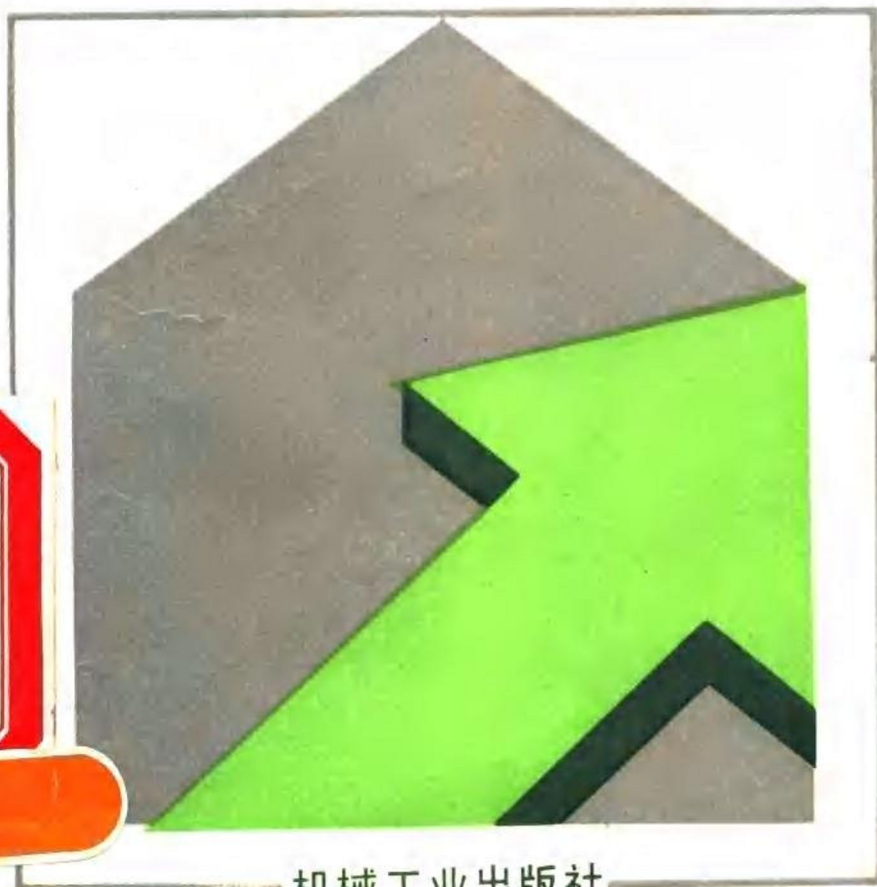


房地产开发企业 财务会计

许相琼 杨进军 主编



机械工业出版社



中财 B0004964

房地产开发企业财务会计

许相琼 杨进军 主编

UD393/20

中央财经大学图书馆藏书章

总号 424903



F.235/280

机械工业出版社

(京)新登字054号

本书主要包括：总论，房地产开发企业财务计划，货币资金的核算，应收及预付款项的核算，存货的核算，对外投资的核算，固定资产的核算，无形资产和递延资产的核算，流动负债的核算，长期负债的核算，所有者权益的核算，成本、费用的核算，营业收入的核算，利润及其分配的核算，会计报表等。

本书可作为高等院校“房地产”、“投资经济”、“经济管理”等专业的教材，也可作为房地产开发企业和建设银行系统的在职干部自学用书或培训教材。

房地产开发企业财务会计

许相敦 杨进军 主编

*

责任编辑：范兴国 版式设计：李松山

封面设计：姚毅 责任校对：姚培新

*

机械工业出版社出版(北京阜成门外百万庄南街一号)

邮政编码：100037

北京市书刊出版业营业登记证出字第117号

机械工业出版社北京印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行·新华书店经售

*

开本787×1092¹/₃₂·印张12·字数270千字

1994年8月北京第1版·1994年8月北京第1次印刷

印数 00 001—3000·定价：14.80元

*

ISBN 7-111-04306-5/F·577(G)

前 言

根据我国《企业会计准则》的要求,结合财政部1993年颁发的房地产开发企业财务会计制度,在总结多年来教学实践和实际工作经验的基础上,我们编写了这本《房地产开发企业财务会计》。

本书对房地产开发企业财务会计的基本理论、基本方法和基本技能做了比较全面、系统的阐述,对书中的一些重点、难点进行了详细剖析和说明,理论和实际相结合,易学易懂。

本书可作为高等院校、成人教育的“房地产”、“投资经济”、“经济管理”等专业的教材,也可作为房地产开发企业和建设银行系统在职干部自学用书或培训教材。

本书由中央财政金融学院许相琼、杨进军主编,肖德长副主编,各章编写分工为:许相琼第一、七章,张立第二、十章,刘桔第三、四、十三章,杨进军第五章,肖德长第六、八章,傅梅英第九、十二、十四章,刘忠庆第十一、十五章。最后,由许相琼、杨进军对全书进行统稿。

由于我们水平有限,编写时间仓促,缺点和错误在所难免,欢迎批评指正。

编 者

1994年4月

目 录

前言

第一章	总论	1
第一节	房地产开发企业会计的意义	1
第二节	房地产开发企业会计的对象	3
第三节	房地产开发企业会计的任务	8
第四节	房地产开发企业的会计科目	10
第二章	房地产开发企业财务计划	13
第一节	房地产开发企业财务计划的意义和编制要求	13
第二节	房地产开发企业财务计划的编报和审批	17
第三章	货币资金的核算	28
第一节	现金的核算	28
第二节	银行转帐结算方式	34
第三节	银行存款的核算	51
第四节	其他货币资金的核算	57
第四章	应收及预付款项的核算	62
第一节	应收票据的核算	62
第二节	应收帐款及坏帐准备的核算	68
第三节	预付帐款及其他应收款的核算	77
第五章	存货的核算	84
第一节	设备、材料的分类和计价	85
第二节	设备、材料收发的核算	92
第三节	材料其他收发业务的核算	114
第四节	低值易耗品的核算	118
第五节	设备、材料清查盘点的核算	122
第六节	开发产品和周转房的核算	125
第六章	对外投资的核算	135

第一节	短期投资的核算	135
第二节	长期投资的核算	140
第七章	固定资产的核算	151
第一节	固定资产的标准、分类和计价	151
第二节	固定资产增加的核算	155
第三节	固定资产折旧的核算	173
第四节	固定资产修理的核算	187
第五节	固定资产减少的核算	190
第六节	固定资产清查的核算	197
第八章	无形资产和递延资产的核算	202
第一节	无形资产的核算	202
第二节	递延资产的核算	210
第九章	流动负债的核算	213
第一节	短期借款的核算	213
第二节	应付票据的核算	215
第三节	应付帐款的核算	217
第四节	预收帐款的核算	219
第五节	工资及福利费的核算	221
第六节	应交税金的核算	235
第七节	应付利润和其他应付款的核算	243
第十章	长期负债的核算	246
第一节	长期借款的核算	247
第二节	应付债券的核算	250
第三节	长期应付款的核算	262
第十一章	所有者权益的核算	265
第一节	投入资本的核算	265
第二节	资本公积金和盈余公积金的核算	270
第十二章	成本、费用的核算	276
第一节	开发产品成本核算对象和成本项目	276

第二节	开发产品成本的核算	278
第三节	待摊费用和预提费用的核算	319
第四节	期间费用的核算	322
第十三章	营业收入的核算	326
第一节	经营收入的核算	326
第二节	其他业务收入的核算	330
第十四章	利润及其分配的核算	333
第一节	利润形成的核算	333
第二节	利润分配的核算	345
第十五章	会计报表	350
第一节	会计报表的意义和编制要求	350
第二节	资产负债表	354
第三节	损益表及其附表	363
第四节	财务状况变动表	368

第一章 总 论

第一节 房地产开发企业会计的意义

房地产开发企业是从事城市土地开发和房屋建设的生产企业。它对搞好城市基础设施建设，为社会主义市场提供房源，发展国民经济，改善人民物质文化生活条件，都具有重要作用。

房地产开发企业会计是运用于房地产开发企业的一种专业会计。它以货币为主要计量单位，运用专门的方法，对房地产开发企业的经济活动进行连续、系统、全面的核算和监督，准确、及时地提供经济信息，是加强房地产开发企业经济管理，促进企业全面完成开发建设任务，提高经济效益的一种管理活动。

房地产开发企业是具有法人资格，实行自主经营、独立核算、自负盈亏，对国家和投资者承担经济责任的经济实体。国家要求房地产开发企业在保质、保量完成房地产开发任务的同时，讲求经济核算，提高经济效益，为国家提供更多的积累。因此，房地产开发企业必须利用会计核算财务收支，监督经济活动，以较少的消耗，取得最大的经营成果。

随着我国社会主义市场经济的发展，房地产开发任务更加繁重。因此，认真做好房地产开发企业会计工作，对于加强企业经营管理，顺利完成房地产开发任务，节约使用资金，促进国民经济发展，具有重要意义。

1) 通过会计核算资料,可以考核国家方针、政策的执行情况,加强宏观经济管理。房地产开发企业必须根据国家有关方针、政策和发展计划的要求,制定开发经营计划和财务成本计划,认真做好企业管理工作,使企业的经营活动与国民经济的发展协调一致。通过房地产开发企业会计所提供的各项会计核算资料,可以考核财务成本计划的执行情况和有关方针、政策的贯彻执行情况;可以具体了解财务成本计划是否完成,成本费用开支多少,收入成果如何,有无违反财经纪律等;可以促进房地产开发企业的经济活动在计划规定的范围内进行,使之符合国家的有关方针、政策。同时,这些资料经过整理、汇总,上报国家宏观管理部门,有助于国家制定房地产开发的发展规划,并了解其执行情况,加强宏观管理。只有这样,才能全面完成开发经营任务,取得较好的经济效益。

2) 通过房地产开发企业会计工作,可以加强经济核算,考核经济效益。房地产开发经营活动,必须坚持勤俭办企业、少花钱多办事的原则,节约使用人力、物力和财力,以较少的消耗,取得最大的经济效益。房地产开发企业会计不仅要反映经济活动,而且要计算材料物资的采购成本、开发成本,从而了解资金占用和周转情况、费用开支情况以及成本升降情况。然后,将取得的会计资料和有关计划、预算等经济效益指标进行对比分析,找出成本升降和经济效益好坏的原因,采取措施,提高管理水平。

3) 利用房地产开发企业会计,可以全面地核算和监督各项财产物资的增减变动情况,保护企业财产物资的安全完整。房地产开发企业必须对所有财产物资的安全完整负完全责任,认真做好管理和核算工作,对每一项财产物资的收、发

都要认真办理手续，及时登记入帐，严格监督财产物资的使用情况，促进物尽其用。通过这些会计资料，可以及时发现管理工作中的问题，查明原因，分清责任，同时，还可以用来同贪污盗窃、营私舞弊、挥霍浪费等各种违法乱纪行为进行斗争，从而总结经验教训，堵塞漏洞，加强财产物资的管理工作。

第二节 房地产开发企业会计的对象

会计的对象，是指会计所核算和监督的内容。在社会主义市场经济条件下，会计核算的内容就是资金和资金运动。但是，各行各业会计工作的内容不同，核算业务千差万别，因此会计对象的具体内容并不完全一致。

房地产开发企业为了完成开发经营任务，必须拥有一定数量的财产物资，如房屋、建筑物、设备、材料等，作为物质基础。这些财产物资的货币表现，称为资金或资产。房地产开发企业在其开发经营过程中，对供应、开发经营和销售三个主要环节的经济活动，都要利用会计进行核算和监督，以降低消耗，提高经济效益。因此，房地产开发企业会计的对象，就是房地产开发企业的资金及其运动。对房地产开发企业会计的对象还可以具体表述如下：

一、资产

房地产开发企业的资产，是指企业拥有或控制的，能以货币计量的经济资源，包括各种财产、债权和其他权利。按其流动性质，资产分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产等。

1. 流动资产 是指可以在一年或者超过一年的一个营业周期内变现或者耗用的资产，包括以下内容：

(1) 现金及各种存款 是指企业的货币资金。

(2) 短期投资 是指各种能够随时变现、持有时间不超过一年的有价证券以及不超过一年的其他投资。

(3) 应收及预付款项 如应收帐款、应收票据、其他应收款、待摊费用、预付工程款、预付备料款和预付购货款等。

(4) 各种存货 是指企业在开发经营过程中,为销售或者耗用而储存的各种资产,如各种材料、库存设备、在建工程、在产品、开发产品、出租房、周转房等。

2. 长期投资 是指企业持有的不准备在一年内变现的股票投资、债券投资以及其他投资等。

3. 固定资产 是指使用期限在一年以上,单位价值在规定价值以上的房屋、机器设备、运输工具等。

4. 无形资产 是指企业可以长期使用而没有实物形态的资产,包括专利权、商标权、著作权、土地使用权和商誉等。

5. 递延资产 是指不能全部计入当年损益,应在以后年度分期摊销的各种费用,如企业开办费、租入固定资产的改良支出等。

6. 其他资产 是指除以上各项资产以外的资产,如临时设施、特种储备物资、银行冻结存款、冻结物资等。

二、负债

负债是指企业所承担的,能以货币计量,需要以资产或劳务偿付的债务。按其偿还期限的长短,负债分为流动负债和长期负债两种。

1. 流动负债 是指将在一年或者超过一年的一个营业周期内偿还的债务,包括短期借款、应付票据、应付帐款、应交税金、应付工资、预收购房定金、应付福利费等。

2. 长期负债 是指偿还期限在一年或者超过一年的

个营业周期以上的债务，包括长期借款、长期应付款、长期应付债券等。

三、所有者权益

所有者权益，是指企业投资人对企业净资产的所有权，包括对投资者实际投入的资本金以及形成的资本公积金、盈余公积金和未分配利润的所有权等。

1. 投入资本金 是指投资者实际投入企业经营活动的各种财产物资，包括国家资本金、法人资本金、外商资本金和个人资本金等。

2. 资本公积金 是指企业资本（股本）溢价、法定财产重估增值、接受捐赠资产价值以及资本汇率折算差价等。

3. 盈余公积金 是指企业按规定从税后利润中提取形成的公积金，包括法定盈余公积金和任意盈余公积金。

4. 未分配利润 是指企业留于以后年度分配或者待分配的利润。

四、收入

收入是指企业在销售商品或者提供劳务的经营活动中实现的营业收入。其主要内容一般有以下两项：

1. 经营收入 包括土地转让收入、商品房销售收入、配套设施销售收入、代建工程销售收入、出租房租金收入等。

2. 其他业务收入 包括商品房售后服务收入、材料销售收入、无形资产转让收入、固定资产出租收入等。

五、费用

费用是指企业在房地产开发经营过程中发生的各种耗费。其主要内容包括以下几项：

1. 直接费用 是指企业直接为进行某种开发产品而发生的费用，包括土地征用及迁移补偿费、前期工程费、建筑

安装工程费等。

2. 间接费用 是指企业内部独立核算单位组织、管理开发产品而发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、办公费等。

3. 期间费用 是指企业行政管理部门为组织和管理开发经营活动而发生的费用，包括管理费用、财务费用和销售费用等。

六、利润

利润是指企业在一定期间的经营成果。主要包括以下几项：

1. 营业利润 包括土地转让利润、商品房销售利润、配套设施销售利润、出租房经营利润等。

2. 投资净收益 是指对外投资收益减去损失后的差额。

3. 营业外收支净额 是指营业外收入减去营业外支出后的差额。营业外收入包括固定资产盘盈和出售净收益、罚款收入等；营业外支出包括固定资产盘亏、报废、毁损和出售净损失、非常损失等。

七、资金运动

房地产开发企业从各方面筹集的资金，随着开发经营活动的不断进行，资金依次经过供应、开发经营和销售三个过程，其形态不断发生变化。

在供应过程中，企业主要是以货币资金购买各种设备和材料。将设备和材料的买价、运杂费和采购保管费，按其类别分别归集，就形成了设备、材料的采购成本。这部分资金就从货币资金转化为储备资金。

在开发经营过程中，将设备和材料投入使用，储备资金就转化为在建资金。还有一部分货币资金用来支付工资和其

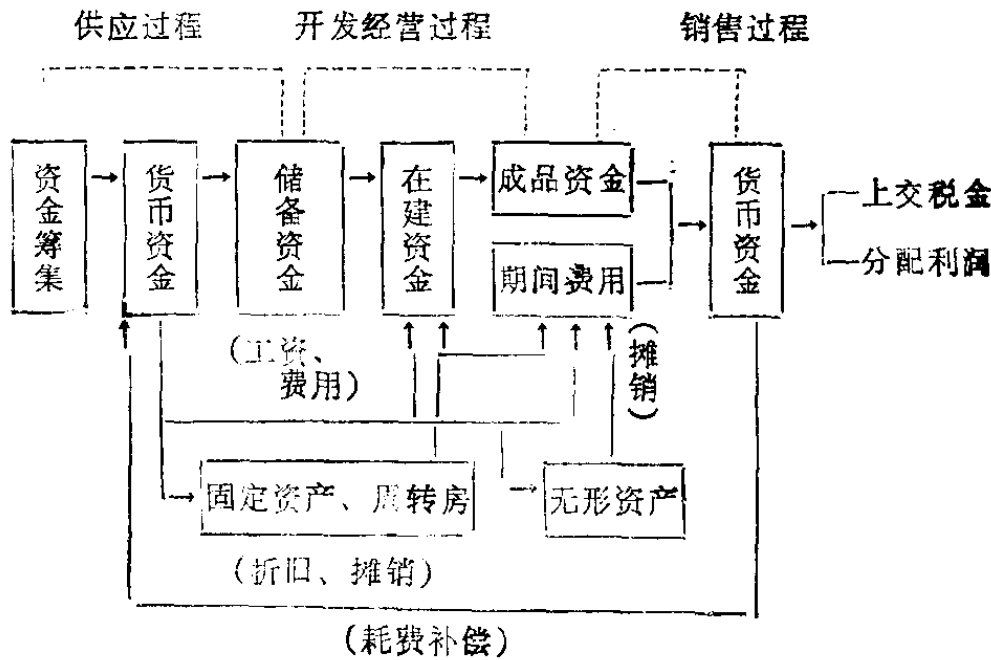
他开发费用，这部分货币资金就直接转化为在建资金、无形资产以及期间费用。同时，还要以一部分货币资金购建固定资产、周转房，在投入使用后，它们的价值逐渐转移到开发成本中去，这一部分货币资金直接转化为在建资金和期间费用。在开发产品完工时，在建资金即转化为成品资金。

在销售过程中，将已完工的开发产品对外销售，通过价款结算收回了货币资金，这时，成品资金就转化为货币资金。这部分货币资金除了补偿原来的资金耗费以外，余额就是利润。企业利润要按规定进行分配，一部分作为税金上缴，这部分资金退出企业；税后利润按有关规定分配。

房地产开发企业的资金，随着开发经营活动的进行，不断改变其存在形态，从货币资金开始又回到货币资金形态的运动过程，称为资金循环。开发经营活动不断进行而引起的资金循环，称为资金周转。

房地产开发企业的资金运动过程，见图表1-1。

图表1-1 房地产开发企业资金运动图



第三节 房地产开发企业会计的任务

房地产开发企业会计的任务，是指对会计对象进行核算和监督所要达到的目的和要求，它是由房地产开发企业会计的对象和经营管理的要求所决定的。其主要内容有以下几个方面：

一、正确、及时、完整地核算和监督房地产开发企业的经济活动，为经营管理提供可靠的会计资料

对房地产开发企业实行科学的管理，必须全面掌握开发经营的经济活动情况，以便准确无误地制订计划，采取措施，为提高经济效益服务。因此，房地产开发企业会计就应该充分发挥本身的职能作用，全面、系统、连续地核算和监督企业各项资金和财产物资的增减变动、收入和费用的发生、成本的形成以及利润的实现和分配等经济活动情况，为企业经营管理决策提供可靠的会计资料。同时，国家各级经济管理部门，把会计资料汇总起来，就可以反映各地区以及全国的房地产开发企业经济活动情况，为国民经济综合平衡，进行宏观决策提供依据。

二、贯彻执行党和国家的方针、政策和计划，维护财经纪律

房地产开发企业是从事城市土地开发、房屋建设以及其他基础设施建设的基层单位，应当在国家宏观管理要求的指导下，独立从事开发经营活动。为此，每一个房地产开发企业都应该有自身的计划，作为经营活动的依据。为了加强企业管理，促进国民经济发展，国家运用经济的、法律的手段，制定了有关方针、政策和统一的财经制度，要求各房地产开发企业认真执行。因此，房地产开发企业的经济活动过程，

既是执行国家计划的过程，又是贯彻执行党和国家方针、政策和制度的过程。房地产开发企业会计就要运用一系列的方法，如实地记录每一项经济活动，系统地核算和监督开发计划、财务成本计划的执行情况，促进企业加强经济管理，严格遵守党和国家的方针、政策和制度，揭露和防止经济上的违法乱纪行为，维护财经纪律，保证企业全面完成各项计划。

三、核算和监督房地产开发企业的开发经营消耗，降低开发成本，提高经济效益

在社会主义市场经济条件下，房地产开发企业生产经营活动的目的，是以尽可能少的劳动耗费取得尽可能大的经济效益，以保证企业的不断发展和为国家提供更多的积累。这就要求厉行节约，加强经济核算，讲究经济效益。因此，房地产开发企业会计就要全面核算和监督开发经营过程中活劳动和物化劳动的消耗，控制各项费用支出，正确计算开发成本和产品成本，计算企业的盈亏。通过核算和分析，揭露开发经营活动中的不合理开支和浪费行为，及时发现存在的问题，从而采取措施，挖掘潜力，促进企业增产节约、增收节支，提高经济效益。

四、核算和监督开发经营活动过程，预测经济前景和经济效益，参与经营决策

经济效益问题是企业生存和发展的首要问题。因此，预测经济活动，计算经济效益，是全面完成开发建设任务和提高企业现代化管理水平的需要。财务会计部门除了完成日常会计工作外，还要更多地做好经济预测工作，参与企业的经营决策。财会人员可以运用自己熟悉经济活动过程和掌握会计信息资料的有利条件，将日常的会计核算资料，进行归类、整理、分析比较，研究经济发展新动向，科学地预测未来。

在明确奋斗目标的基础上，制定出各种方案，作为企业经营决策和编制计划的依据，从而加强企业管理，采取各种有效措施，提高企业的竞争能力，取得最佳的经济效益。

第四节 房地产开发企业的会计科目

会计科目是对会计对象具体内容即会计要素进行分类核算的，项目是设置和运用帐户的依据。为了分门别类地反映企业的经济活动情况，全面、系统、完整地提供会计信息，房地产开发企业必须设置和使用会计科目。

设置会计科目，应遵循符合会计核算的要求，全面反映房地产开发企业会计的对象，提供的会计资料能满足开发经营管理需要的原则。同时，为了保证会计核算口径一致，有利于会计指标的汇总和分析利用，企业必须根据《房地产开发企业会计制度》的规定，设置会计科目。会计制度还对会计科目进行了统一编号，以便按编号填制凭证，登记帐簿，查阅帐目，并满足会计电算化的需要。

房地产开发企业的会计科目见图表1-2。

图表1-2 房地产开发企业会计科目表

顺序号	科目编号	科目名称	顺序号	科目编号	科目名称
		一、资产类			
1	101	现金	10	121	物资采购
2	102	银行存款	11	123	采购保管费
3	109	其他货币资金	12	124	库存材料
4	111	短期投资	13	125	库存设备
5	112	应收票据	14	129	低值易耗品
6	113	应收帐款	15	131	材料成本差异
7	114	坏帐准备	16	133	委托加工材料
8	115	预付帐款	17	135	开发产品
9	119	其他应收款	18	136	分期收款开发产品
			19	137	出租开发产品