

接轨后 该做什么 怎么做

企业新会计核算 实用指南 (下)

主 编 褚介寿
副主编 张立宪 魏芳 王淑媛

中国经济出版社

接轨后 该做些什么 怎么做

企业新会计核算实用指南

下

主 编 褚介寿

副主编 张立宪 魏芳 王淑媛

中国经济出版社

(京)新登字 079 号

责任编辑:苗青

封面设计:王滨

企业新会计核算实用指南

主编 褚介寿

副主编 张立宪 魏 芳 王淑媛

中国经济出版社出版发行

(100037·北京市百万庄北街3号)

各地新华书店经销

北京丰台洛平印刷厂印刷

850×1168毫米 1/32 37印张 858千字

1993年9月第1版 1993年9月第1次印刷

印数:1—5000

ISBN7-5017-2474-1/F·1704

(定价)(上下册): 30.00元

房地产开发企业的会计制度有何特点

新的房地产开发企业会计制度同旧的会计制度比较主要有以下特点：

(1)规范了资本金核算,建立了资本保全的核算体系。房地产开发企业的资金不再分为开发经营基金和专用基金,企业提取的固定资产折旧直接计入成本费用,不冲减资本金,不建立折旧基金,计提的折旧免交两金;资产的报废、转让、盘盈盘亏、毁损和报废固定资产的损失、国家统一调整库存材料及商品的调拨价格等,不得再作为增减资本处理。为了适应资本保全的制度,新的会计制度设置了“实收资本”科目,分别按投资人进行核算。房地产开发企业的开发经营和专用基金计入“实收资本”和“盈余公积”科目;同时,新制度还设置了“资本公积”科目,用以核算企业的各种资本公积。

(2)规范了借款的分类及核算。新制度对借款的核算也进行了改革,将原来的流动资金借款和专项借款,改按借款时期的长短分为短期借款和长期借款,并相应地设置了“短期借款”和“长期借款”两个科目。企业短期借款的利息支出计入财务费用,从本期收入中扣除;长期借款的利息费用,筹建期间发生的作为开办费,生产期间发生的作为期间费用,与购建固定资产或无形资产有关的,在资产尚未交付使用或虽已交付使用,但尚未办理竣工决算之前,作为购建成本;在资产办理竣工决算以后发生的利息费用,作为期间费用。

(3)规范了对外投资的分类及核算。将原来的向其他单位投资、债券投资和有价证券,按投资期限的长短和目的不同分为短期投资和长期投资,并相应设置了“短期投资”、“长期投资”科目;为了核算企业的投资收益,设置“投资收益”科目。

(4)改革折旧制度及核算方法。企业固定资产折旧年限在现行折旧年限的基础上平均缩短 20—30%；对现行固定资产分类进行调整，简化分类；制定各类固定资产折旧年限的弹性区间，允许企业在国家规定的幅度内，确定折旧幅度；允许企业在一定范围内采用加速折旧法；取消大修理基金提存办法。适应以上改革，计提固定资产折旧只作一笔帐，借记有关成本费用科目，贷记“累计折旧”科目；发生的修理费用，直接计入成本费用，数额较大的，可以采用预提和待摊的办法。

(5)改革成本核算，改全部成本法为制造成本法。产品成本的核算只包括直接材料费用、直接工资和制造费用三大部分；销售费用、管理费用和财务费用作为期间费用核算；建立坏帐准备金制度，允许企业按应收帐款余额的 1%计提坏帐准备金，并相应设置了“坏帐准备”科目；取消低值易耗品的“五五”摊销法，简化了核算手续；调整了成本开支范围。

(6)改变会计等式，规范了对外会计报表的格式和内容。改变过去资金占用总额=资金来源总额的会计等式，建立了新的平衡公式，即资产=负债+所有者权益。

新的会计制度参照国际会计惯例，对旧的会计报表进行了改革，规定了三张主表(资产负债表、损益表和财务状况变动表)和两张附表(利润分配表、主营业务收支明细表)，三张主表的格式、内容、项目、结构及分析指标，各行业基本相同。

如何进行货币资金的核算

企业的货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。为了正确核算企业的货币资金，需要设置“现金”、“银行存款”和“其他货币资金”三个科目。

“现金”科目核算企业的库存现金，不包括企业内部各部门、各

单位使用的备用金。企业收到的现金记入“现金”科目的借方,贷记有关科目;支出的现金记入“现金”科目的贷方,同时借记有关科目;余额在借方,表示企业库存尚未支用的现金。企业应设置现金日记帐,由出纳员进行登记,每日终了,应计算当日的现金收入合计数、现金支出合计数和结余数,并将结余数与实存数核对,保证帐实相符。

有外币现金的企业,应分别设置人民币现金、各种外币现金的“现金日记帐”进行明细核算。

例一:某房地产开发企业收到材料销售收入 30 元。企业根据有关的原始凭证,编制如下会计分录:

借:现金	30
贷:其他业务收入	30

“现金”科目的核算内容与原会计制度中“现金”科目的内容一致。

“银行存款”科目核算企业存入本地银行和其他金融机构的各种款项。企业的外埠存款、银行本票和汇票存款不在本科目核算。该科目的借方核算企业存入本地银行或其他金融机构的各种款项;贷方核算提取和支用的款项,余额在借方,表示尚未支用的各种存款。

为了详细反映企业的各类存款,企业应按开户银行和其他金融机构、存款种类等,分别设置“银行存款日记帐”进行明细分类核算。有外币存款的企业,应在本科目下分别人民币和各种外币,设置“银行存款日记帐”。

例二:某房地产开发企业从银行提取现金用以发放职工工资,共计提取 30000 元。

企业根据有关的原始凭证,编制如下会计分录:

借:现金	30000
------	-------

贷：银行存款

30000

“银行存款”科目的核算内容与原会计制度中的“银行存款”科目相同。

“其他货币资金”科目核算企业的外埠存款、银行本票存款、银行汇票存款和在途资金等。“其他货币资金”科目的借方核算企业委托当地银行汇往采购地设立专户的款项和企业为取得银行汇票和本票按规定存入银行的款项及未到达的汇入款项；贷方核算支用和退回多余的外埠存款、支用和退回银行汇票、本票的余额或因银行汇票和本票超过付款期等原因而退回的款项及收到汇入款项；该科目的余额在借方，表示企业尚未支用的其他货币资金。

企业将款项委托当地银行汇往采购地设立专户时，借记“其他货币资金”科目，贷记“银行存款”科目。收到采购员交来供应单位发票、帐单等报销凭证时，借记“物资采购”等科目，贷记“其他货币资金”科目。将多余的外埠存款转回当地银行时，根据银行的收帐通知，借记“银行存款”科目，贷记“其他货币资金”科目。

企业将款项交存银行，取得银行汇票后，根据有关的凭证，借记“其他货币资金”科目，贷记“银行存款”科目。企业使用银行汇票后，根据有关的凭证，经核对无误后，借记“物资采购”等科目，贷记“其他货币资金”科目；如有多余款或因汇票超过付款期等原因而退回款项时，借记“银行存款”科目，贷记“其他货币资金”科目。

企业将款项交存银行，取得银行本票后，根据有关凭证，借记“其他货币资金”科目，贷记“银行存款”科目，付出银行本票后，根据有关凭证，借记有关科目，贷记“其他货币资金”科目；企业如有多余款或因本票超过付款期等原因而要求退款时，根据有关凭证，借记“银行存款”科目，贷记“其他货币资金”科目。

月终如有未到达的汇入款项，根据有关凭证，借记“其他货币资金”科目，贷记有关科目，收到款项时，借记“银行存款”科目，贷

记“其他货币资金”科目。

为了详细反映其他货币资金的收支及结存情况,在“其他货币资金”科目下设置“外埠存款”、“银行汇票”、“银行本票”和“在途资金”等明细科目,进行明细分类核算。

“其他货币资金”科目的核算内容与原会计制度中“其他货币资金”科目的核算内容相同。

如何进行应收票据的核算

房地产开发企业的应收票据是指因转让、销售开发产品等而收到的商业汇票,包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

为了核算企业转让、销售开发产品等而发生的商业汇票,应设置“应收票据”科目。该科目的借方核算企业收到的应收票据;贷方核算到期收回的应收票据的票面额和向银行贴现的应收票据的票面额;余额在借方,表示尚未到期或尚未贴现的应收票据。

企业收到应收票据时,借记“应收票据”科目,贷记“应收帐款”、“经营收入”等科目。应收票据到期收回的票面金额,借记“银行存款”科目,贷记“应收票据”科目。如为带息票据到期,按收到的本息,借记“银行存款”科目,按票面金额,贷记“应收票据”科目,按其差额,贷记“财务费用”科目。

企业持未到期应收票据向银行贴现,应按实际收到的金额(即扣除贴现息后的净额),借记“银行存款”等科目,按贴现息部分,借记“财务费用”科目,按应收票据票面金额,贷记“应收票据”科目。如应收票据是带息票据,应按实际收到的款项,借记“银行存款”科目,按票面金额,贷记“应收票据”科目,按其差额借记或贷记“财务费用”科目。

贴现的商业承兑汇票到期,因承兑人的银行帐户不足支付,申请贴现的企业收到银行退回的应收票据和支款通知时,按所付本

息,借记“应收帐款”科目,贷记“银行存款”科目;如果申请贴现企业的银行存款帐户余额不足,银行作逾期贷款处理时,借记“应收帐款”科目,贷记“短期借款”科目。

企业应设置“应收票据备查簿”,详细登记每一应收票据的种类、号数和出票日期、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日期和利率、贴现日期和贴现率及贴现净额、收款日期和收回金额等资料,应收票据到期结清票款后,应在备查簿内逐笔注销。

“应收票据”科目核算的内容与原会计制度中“应收票据”科目核算的内容相同。

例:1990年4月1日,A公司向B公司购房20套,合同约定A公司签发并向银行申请承兑一张面值6000000元,期限6个月,不带息的银行承兑汇票。B公司于1990年7月1日持票据向银行申请贴现,月贴现率为1%。B公司进行如下会计处理:

(1)收到已承兑的银行承兑汇票。

借:应收票据	6000000
贷:经营收入	6000000

(2)持票据向银行贴现,收到贴现款项。

银行收取的贴现息 = $6000000 \times 1\% \times 3 = 180000$ (元)

B公司收到贴现票款净额 = $6000000 - 180000 = 5820000$ (元)

借:银行存款	5820000
财务费用	180000
贷:应收票据	6000000

如何进行应收帐款的核算

房地产开发企业的应收帐款是指企业因转让、销售和结转开发产品、提供出租房屋和劳务等业务,应向购买、接受和租用单位

或个人收取的款项。

为了企业的各种应收帐款,需要设置和使用“应收帐款”科目。该科目的借方核算发生的各种应收帐款;贷方核算收回和改用商业汇票结算的应收帐款及作为坏帐冲销的应收帐款;余额在借方,表示已经发生、尚未收回的应收帐款。

企业发生应收款项时,借记“应收帐款”科目,贷记“经营收入”、“其他业务收入”等科目;收到款项时,借记“银行存款”等科目,贷记“应收帐款”科目。

如果企业应收帐款改用商业汇票结算,在收到承兑的商业汇票时,借记“应收票据”科目,贷记“应收帐款”科目。

提取坏帐准备的企业,经确认为坏帐的应收帐款,借记“坏帐准备”科目,贷记“应收帐款”科目;未提坏帐准备的企业,经确认为坏帐的应收帐款,借记“管理费用”科目,贷记“应收帐款”科目。

已确认并转销的坏帐损失,如果以后又收回,提取坏帐准备的企业,借记“应收帐款”科目,贷记“坏帐准备”科目;同时,借记“银行存款”科目,贷记“应收帐款”科目;未提取坏帐准备的企业,借记“应收帐款”科目,贷记“管理费用”科目,同时,借记“银行存款”科目,贷记“应收帐款”科目。

为了详细反映企业应收帐款的发生及回收情况,应按债务人设置明细帐,进行明细分类核算。

“应收帐款”科目核算的内容与原会计制度中“应收帐款”科目的核算内容相同。

例:中华房地产开发公司于1992年3月1日销售给某公司一批商品房,交易合同价格总计800000元,该商品房已经移交某公司,发票帐单业已提交买主,帐款到下月才能支付。

中华房地产开发公司在1992年3月,根据有关的凭证,应编制会计分录如下:

借:应收帐款 800000

贷:经营收入 800000

1992年4月份,中华房地产开发公司收到某公司应收帐款时,编制会计分录如下:

借:银行存款 800000

贷:应收帐款 800000

如何进行坏帐准备的核算

为了反映企业坏帐准备的提取和冲销情况,应设置“坏帐准备”科目。该科目的借方核算已确认并转销的坏帐损失;贷方核算应提取的坏帐准备;余额在贷方,反映已经提取尚未冲销的坏帐准备。

企业提取的坏帐准备,借记“管理费用”科目,贷记“坏帐准备”科目。房地产开发企业在年度终了,按应收帐款余额的1%提取坏帐准备。企业于第一年提取坏帐准备时,借记“管理费用”科目,贷记“坏帐准备”科目;在以后年度提取坏帐准备时,如应提取坏帐准备的金额大于本科目帐面余额的,应当按其差额,借记“管理费用”科目,贷记“坏帐准备”科目;如应提取的坏帐准备金额小于本科目帐面余额的,应按其差额,借记“坏帐准备”科目,贷记“管理费用”科目。

发生坏帐损失时,借记“坏帐准备”科目,贷记“应收帐款”科目。已确认并转销的坏帐损失,以后又收回的,应按收回的金额,借记“应收帐款”科目,贷记“坏帐准备”科目;同时,借记“银行存款”科目,贷记“应收帐款”科目。

“坏帐准备”科目是新增设的科目,不建立坏帐准备金的企业不需设置此科目。

例:光明房地产开发公司1990年末应收帐款的余额为

200000 元,1991 年实际发生的坏帐损失为 1500 元(应收帐款 1500 元,确认不能收回),1991 年末应收帐款的余额为 250000 元。该企业按财务制度的规定,按应收帐款余额的 1%计提坏帐准备。

(1)1990 年末,光明公司应提取的坏帐准备为 2000 元($200000 \times 1\%$),编制会计分录如下:

借:管理费用	2000
贷:坏帐准备	2000

(2)1991 年确认应收帐款不能收回时,应编制如下会计分录:

借:坏帐准备	1500
贷:应收帐款	1500

(3)1991 年末应提取的坏帐准备额为 2500($250000 \times 1\%$),应调整计提的坏帐准备为 2000 元($2500 - 500$),应编制如下会计分录:

借:管理费用	2000
贷:坏帐准备	2000

如何进行预付帐款的核算

预付帐款是指房地产开发企业按照工程合同的规定预付给承包单位的工程款和备料款,以及按照购货合同的规定预付给供应单位的购货款(包括预付给承包单位抵作备料款的材料)。

为核算预付承包单位款和预付供应单位款,应设置“预付帐款”科目。该科目的借方核算预付给承包单位的工程款和备料款及预付给供应单位的货款;贷方核算转入“应付帐款”科目借方的预付承包工程款和备料款及预付给供应单位的购货款;余额在贷方,表示企业已经预付尚未结转的各种预付帐款。

企业预付给承包单位的工程款和备料款,借记“预付帐款”科目,贷记“银行存款”科目;拨付承包单位抵作备料款的材料,借记

“预付帐款”科目，贷记“库存材料”等科目；企业与承包单位结算工程价款时，根据有关凭证，借记“开发成本”科目，贷记“应付帐款”科目，同时从应付的工程款中扣回预付的工程款和备料款，借记“应付帐款”科目，贷记“预付帐款”科目。

企业预付给供应单位的货款，借记“预付帐款”科目，贷记“银行存款”科目。收到所购物资的发票帐单，根据发票帐单的应付金额，借记“物资采购”科目，贷记“应付帐款”科目；同时，将预付的货款借记“应付帐款”科目，贷记“预付帐款”科目。

预付帐款不多的企业，也可以将预付的帐款直接记入“应付帐款”科目的借方，不设“预付帐款”科目。

企业应按工程承包单位和物资供应单位设置明细帐，进行明细分类核算。

“预付帐款”科目核算的内容相当于原会计制度中的“预付工程款”和“预付购货款”两个科目核算的内容。

例：某公司预付给甲承包单位工程款 100000 元，半年后承包给甲单位的工程完工，根据甲单位提出的“工程价款结算帐单”结算工程款 250000 元。

(1) 公司预付给甲承包单位工程款时，根据有关的凭证，编制如下会计分录：

借：预付帐款	100000
贷：银行存款	100000

(2) 根据甲单位提出的“工程价款结算帐单”编制如下会计分录：

借：开发成本	250000
贷：应付帐款	250000
借：应付帐款	100000
贷：预付帐款	100000

如何进行应付票据的核算

应付票据是在商品购销活动中由于采用商业汇票结算方式而发生的,由收款人(或承兑申请人)签发,承兑人承兑的票据。

为核算企业对外发生债务时所开出、承兑的商业汇票,应设置“应付票据”科目。该科目的贷方核算企业开出承兑汇票或以承兑汇票抵付应付帐款;借方核算按票面额支付的票款;余额在贷方,表示已经开出承兑汇票尚未支付的票款。

企业开出承兑汇票或以承兑汇票抵付应付帐款时,借记“物资采购”、“应付帐款”等科目,贷记“应付票据”科目。支付银行承兑汇票的手续费时,借记“财务费用”科目,贷记“银行存款”科目。收到银行支付本息通知时,借记“应付票据”和“财务费用”科目,贷记“银行存款”科目。

企业应设置“应付票据备查簿”,详细登记每一应付票据的种类、号数、签发日期、到期日、票面金额、合同交易号、收款人姓名或单位名称,以及付款日期和金额等详细资料,应付票据到期付清时,应在备查簿内逐笔注销。

“应付票据”科目核算的内容与原会计制度中“应付票据”科目核算的内容相同。

例:利新房地产开发公司购入一辆运输用卡车,开出承兑期限为6个月的不带息商业承兑汇票,其面值为30000元(卡车买价)。

企业根据有关的凭证,编制如下会计分录:

借:固定资产	30000
贷:应付票据	30000

如何进行应付帐款的核算

应付帐款是指房地产开发企业因购买材料物资和接受劳务供

应等应付给供应单位的价款,以及因出包工程应付给工程承包单位的工程价款。

为了核算企业因商品交易、劳务供应以及因出包工程而欠外单位的各种应付款项,应设置“应付帐款”科目。该科目的借方核算支付的帐款和扣回的预付帐款;贷方核算发生的应付帐款和开出、承兑商业汇票抵付的应付帐款;余额在贷方,表示已经发生尚未偿付的各种应付款项。

企业购入物资发生的应付帐款,应按全部金额借记“物资采购”科目,贷记“应付帐款”科目。如果上述物资的货款已经预付,则应将预付的货款自“预付帐款”科目转入本科目,借记“应付帐款”科目,贷记“预付帐款”科目;支付货款时,应扣除已付的货款;偿付的货款,借记“应付帐款”科目,贷记“银行存款”等科目。

企业接受供应单位提供劳务而发生的应付款项,应根据供应单位的发票帐单,借记有关成本费用科目,贷记“应付帐款”科目,支付款项时,借记“应付帐款”科目,贷记“银行存款”科目。

企业与承包单位结算工程价款时,根据审核后的有关凭证,借记“开发成本”科目,贷记“应付帐款”科目。扣回预付工程款和备料款时,借记“应付帐款”科目,贷记“预付帐款”科目,支付承包单位工程款时,借记“应付帐款”科目,贷记“银行存款”科目。

企业开出、承兑商业汇票抵付应付帐款时,借记“应付帐款”科目,贷记“应付票据”科目。

“应付帐款”科目应按应付帐款类别设置明细科目,并分别按供应单位和承包单位的名称设置明细帐进行明细分类核算。

“应付帐款”科目的核算内容与原会计制度中“应付帐款”科目核算的内容相同。

例:三环房地产开发公司购入开发工程用的设备一台,计价50000元,双方约定两个月后支付设备价款。以现金支付设备的包

装费和运杂费共计 100 元。

(1) 根据供应单位的结算凭证和其他有关凭证, 编制如下会计分录:

借: 物资采购	50100
贷: 应付帐款	50000
现 金	100

(2) 该企业两个月后支付货款时, 应编制如下会计分录:

借: 应付帐款	50000
贷: 银行存款	50000

如何进行预收帐款的核算

预收帐款是指房地产开发企业按照合同规定预收购房单位或个人的定金, 以及代委托单位开发建设项目, 按双方合同规定预收的委托单位的开发建设资金。

为了核算企业预收的各种款项, 应设置“预收帐款”科目。该科目的借方核算转入“应收帐款”科目贷方的金额; 贷方核算收到的款项; 余额在贷方, 表示尚未冲转的预收帐款。

企业收到购房单位或个人的购房定金, 借记“银行存款”科目, 贷记“预收帐款”科目; 移交商品房时按售价进行结算, 借记“应收帐款”等科目, 贷记“经营收入”科目, 同时结转预收的购房定金, 借记“预收帐款”科目; 贷记“应收帐款”科目。

收到委托单位的开发建设资金, 借记“银行存款”科目, 贷记“预收帐款”科目; 代建工程竣工验收移交委托单位时, 应按合同规定的结算价款, 借记“应收帐款”科目, 贷记“经营收入”科目, 同时将预收的开发建设资金自本科目转入“应收帐款”科目, 借记“预收帐款”科目, 贷记“应收帐款”科目。

为了简化核算, 预收款项业务不多的企业, 可以不设“预收帐

款”科目，而在“应收帐款”科目核算。

本科目应按预收帐款的类别和单位进行明细分类核算。

“预收帐款”科目核算的内容与原会计制度中的“预收开发资金”科目的核算内容基本一致。

如何进行其他往来的核算

其他往来款项包括其他应收款和其他应付款。

为了核算企业的其他应收和其他应付款项，应设置“其他应收款”和“其他应付款”两个科目。

“其他应收款”科目核算房地产开发企业除应收票据、应收帐款、预付帐款以外的其他各种应收、暂付款项，包括应收的各种赔款、罚款、存出保证金、应收股利、备用金、应向购房单位收回的代交投资方向调节税以及应向职工收取的各种垫付款项等。

建立备用金制度并单独核算备用金的企业，备用金不在本科目核算。

企业发生的其他各种应收款项，借记“其他应收帐款”科目，贷记有关科目；收回各种款项时，借记有关科目，贷记“其他应收款”科目。

“其他应收帐款”科目应按其他应收款的项目和债务人进行明细分类核算。

“其他应收款”科目核算的内容与原会计制度中“其他应收款”科目核算的内容相同。

“其他应付款”科目核算企业应付、暂收其他单位或个人的款项。如应付租入固定资产的租金、存入保证金、应付统筹退休金等。

企业发生的各种应付、暂收款项，借记“银行存款”、“管理费用”等科目，贷记“其他应付款”科目；支付时，借记“其他应付款”科目，贷记“银行存款”等科目。