

# 房地产开发企业会计制度

(1993年1月7日财政部发布)

## 一、总说明

(一)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》,特制定本制度。

(二)本制度适用于设在中华人民共和国境内的所有房地产开发企业。

(三)企业应按本制度的规定,设置和使用会计科目。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。

本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。

企业在填制会计凭证、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。

(四)企业对外报送的会计报表的具体格式和编制说明,由本制度规定;企业内部管理需要的会计报表,由企业自行规定。

企业会计报表应按月或按年报送当地财税机关、开户银行、主管部门。国有企业的年度会计报表应同时报送同级国有资产管理部门。

月份会计报表应于月份终了后10天内报出;年度会计报表应于年度终了后35天内报出。另有规定者,从其规定。

会计报表的填列以人民币“元”为金额单位,“元”以下填至“分”。

企业向外报出的会计报表应依次编定页数,加具封面,装订成册,加盖公章。封面应注明:企业名称、地址、开业年份、报表所属年度、月份、送出日期等,并由企业领导、总会计师(或代行总会计师职权的人员)和会计主管人员签名或盖章。

企业对外投资如占被投资企业资本总额半数以上,或者实质上拥有被投资企业控制权的,应当编制合并会计报表。特殊行业的企业不宜合并的,可不予合并,但应将其会计报表一并报送。

(五)本制度由中华人民共和国财政部负责解释,需要变更时,由财政部修订。

(六)本制度自1993年7月1日起执行。

## 二、会计科目

### (一)会计科目表

顺序 名称	编号	科目名称	页数	顺序 号	编号
		一、资产类	33	204	预收帐款
1	101	现金	34	209	其他应付款
2	102	银行存款	35	211	应付工资
3	109	其他货币资金	36	214	应付福利费
4	111	短期投资	37	221	应交税金
5	112	应收票据	38	223	应付利润
6	113	应收帐款	39	229	其他应交款
7	114	坏帐准备	40	231	预提费用
8	115	预付帐款	41	241	长期借款
9	119	其他应收款	42	251	应付债券
10	121	物资采购	43	261	长期应付款
11	123	采购保管费			三、所有者权益类
12	124	库存材料			
13	125	库存设备	44	301	实收资本
14	129	低值易耗品	45	311	资本公积
15	131	材料成本差异	46	313	盈余公积
16	133	委托加工材料	47	321	本年利润
17	135	开发产品	48	322	利润分配
18	136	分期收款开发产品			四、成本类
19	137	出租开发产品	49	401	开发成本
20	138	周转房	50	407	开发间接费用
21	139	待摊费用			五、损益类
22	141	长期投资	51	501	经营收入
23	151	固定资产	52	502	经营成本
24	155	累计折旧	53	503	销售费用
25	156	固定资产清理	54	504	经营税金及附加
26	159	固定资产购建支出	55	511	其他业务收入
27	161	无形资产	56	512	其他业务支出
28	171	递延资产	57	521	管理费用
29	181	待处理财产损益	58	522	财务费用
		二、负债类	59	531	投资收益
30	201	短期借款	60	541	营业外收入
31	202	应付票据	61	542	营业外支出
32	203	应付帐款			

附注：

企业可以根据实际需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 拨付所属资金”科目；附属单位可以相应增设“142 上级拨入资金”科目；

2. 企业发生调进外汇业务的，可以增设“118 外汇价差”科目；

3. 企业内部各部门、各单位周转使用的备

用金，可单独设置“120 备用金”科目核算；

4. 采用实际成本进行材料日常核算的企业，可以不设“物资采购”和“材料成本差异”科目，增设“122 在途物资”科目；

5. 根据需要，企业可以不设置，“材料成本差异”科目，而在“库存材料”、“低值易耗品”科目内分别设置“成本差异”明细科目核算；

6. 低值易耗品较少的企业，可将其并入“库存材料”科目核算；

7. 预收、预付帐款不多的企业，可以不设置“预收帐款”、“预付帐款”科目，将预收、预付帐款业务在“应收帐款”、“应付帐款”科目核算；

8. 企业发行不超过一年期的短期债券，可以增设“205 应付短期债券”科目；

9. 企业根据管理要求，可以将“开发成本”、“开发间接费用”科目合并为“402 开发费用”科目；或将“开发成本”科目分为“403 土地开发”、“404 房屋开发”、“405 配套设施开发”、“406 代建工程开发”四个科目；

10. 有施工队伍的企业，对开发项目采取自营施工建设的，可以增设“408 工程施工”、“409 施工间接费用”科目；

11. 房地产经营业务以外的其他业务中，经营规模较大、收入较多的经营性业务，企业可以参照财政部印发的相应行业会计制度，增设有关资产、收入、成本、费用、税金等科目，单独核算；

12. 还有其他未包括在会计科目表范围内的其他资产、其他负债，企业可根据具体情况，增设有关会计科目进行核算。

### (二)会计科目使用说明(略)

## 三、会计报表

### (一)会计报表种类和格式(格式略)

报表编号	会计报表名称	编报期
会开 01 表	资产负债表	月报
会开 02 表	损益表	月报
会开 03 表	财务状况变动表	年报
会开 02 表附表 1	利润分配表	年报

### (二)会计报表编制说明(略)