

提升经理人财商系列读本

不懂财务

就当不好房地产企业经理

房地产企业经营管理必备的财务知识与技能

BUDONGCAIWU JIU DANGBUHAO FANGDICHANQIYE JINGLI

段远鸿 吴晶/编著

如何将成本砍到最低？

如何将利润做到最大？

如何将每一份资源的利用率提至最高？

.....

不论何种行业，优秀的经理人一定是一位财务高手！

本书为房地产企业管理人士提供了该行业必须掌握的财务知识技能与财务管理方案。旨在读者能够充分利用财务工具来指导企业各项活动，实现企业的目标与价值增值！



企业管理出版社

ENTERPRISE MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

作者简介

段远鸿，江西财经大学副教授。从事高校学生教育工作十余年，同时长期带领指导研究生参与社会实践工作。不仅财经理论功底深厚，且对实务领域有独到见解。曾在全国性刊物上发表经济理论、企业管理、财务审计等方面论文颇丰。

吴晶，90年代毕业于江西财经大学，注册会计师，从事过多家上市公司年报审计，大型企业财务、内审管理工作。成功主持、策划、实施过税务筹划，现任财务总监，对企业财务管理、金融投资有一定研究心得，在财经类报刊上发表过若干上市公司评论及政策分析，并在财务、税务等领域编著有专业书籍。



非财务经理的财务管理

通俗易懂+实践性强+操作性强



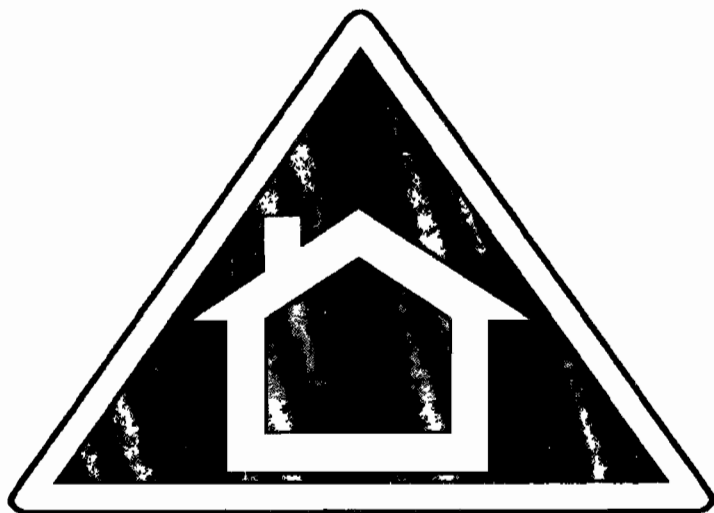
提升经理人财商系列读本

不懂财务

就当不好房地产企业经理

房地产企业经营管理必备的财务知识与技能
BUDONGCAIWU JIU DANGBUHAO FANGDICHANQIYE JINGLI

段远鸿 吴晶/编著



 企业管理出版社
ENTERPRISE MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

不懂财务,就当不好房地产企业经理/段远鸿,吴晶
编著.—北京:企业管理出版社,2009.4

ISBN 978-7-80255-079-7

I.不… II.①段…②吴… III.房地产业—企业管理:
财务管理 IV.F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 161838 号

书 名: 不懂财务,就当不好房地产企业经理

作 者: 段远鸿 吴 晶

责任编辑: 群 翊

书 号: ISBN 978-7-80255-079-7

出版发行: 企业管理出版社

地 址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编: 100048

网 址: <http://www.emph.cn>

电 话: 出版部: 68414643 发行部: 68414644 编辑部: 68428387

电子信箱: 80147@sina.com zbs@emph.cn

印 刷: 河北固安保利达印务有限公司

经 销: 新华书店

规 格: 710 毫米×1000 毫米 16 开 16 印张 257 千字

印 次: 2009 年 4 月第 1 版 2009 年 4 月第 1 次印刷

印 数: 1-5000 册

定 价: 32.00 元

版权所有 翻印必究·印装有误 负责调换

前 言

在市场经济中,房地产是一种商品,成为人们投资置业的良好对象。由房地产的投资开发、咨询、估价、经济、物业管理等组成的房地产业,是国民经济中的一个重要产业。近年来,我国社会主义市场经济的迅速发展,带动了我国房地产业的投资热潮,也使得我国的房地产业得到了迅猛发展。

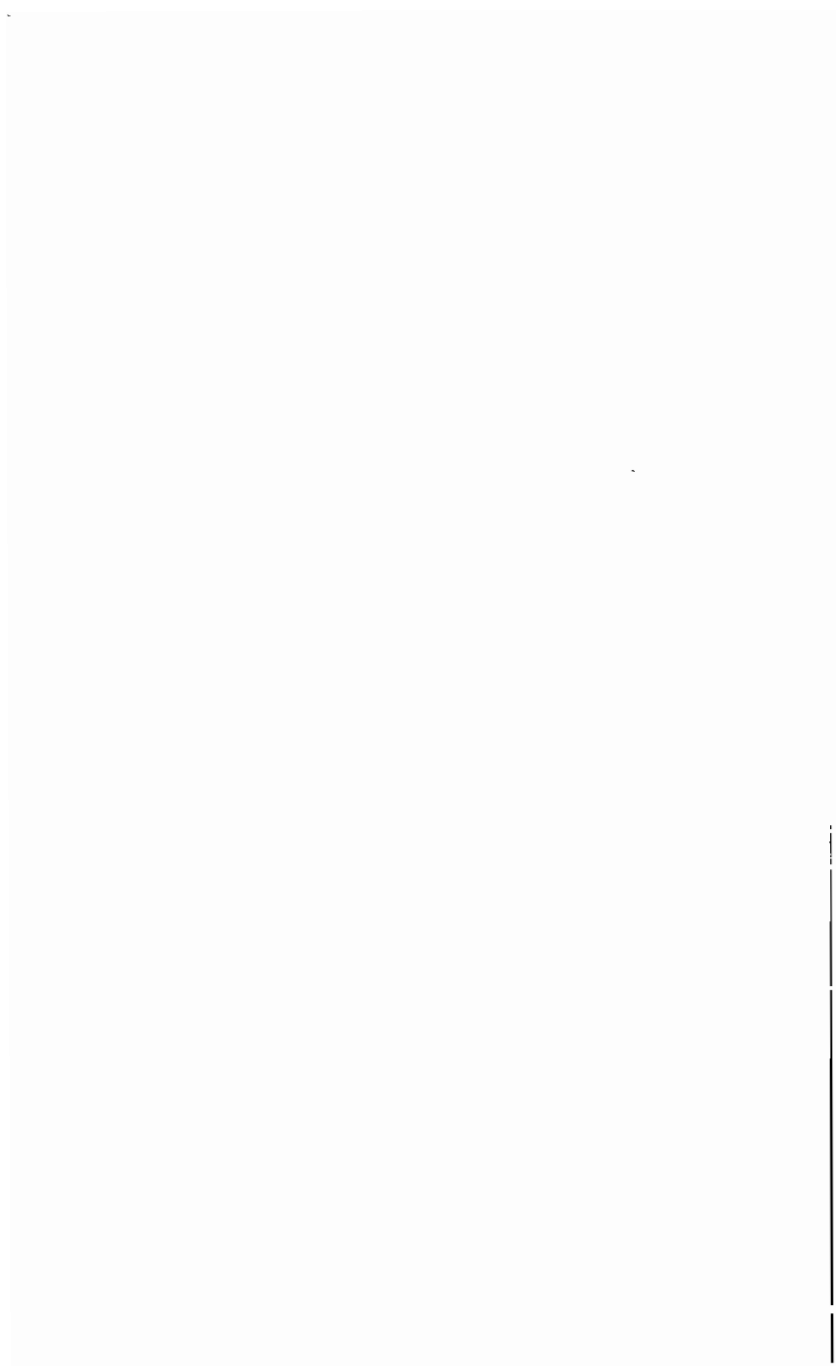
任何一家企业都需要财务人员来帮助自己管理和规范公司的任何一项经济工作,使一切经济活动能够高效而有效地进行,房地产企业当然也不例外。市场经济条件下,企业的财务活动日益丰富,也日渐复杂,并在企业整个经营管理工作处于举足轻重的地位,其成效如何,直接关系到企业的兴衰成败。

财务管理已成为我们现代企业管理中的一个重要领域和专门学科。一个企业的管理者也只有懂得一定的财务知识才能在复杂多变的经济环境中找到正确的信息,做出正确的决策。然而,目前仍然有众多的管理人员没有财务专业背景,非常缺乏财务基础知识。本书的目的正在于帮助各非财务部门的管理人员掌握公司财务基本知识与技能,使之尽早转变为企业一名优秀的综合型管理人员。

本书试图以轻松易懂的方式介绍房地产企业一些财务知识。此书不仅是房地产财务管理的入门教材,也非常适合非财务专业的学生和想了解基本财务知识的人士学习。本书内容主要包括财务入门基本知识以及房地产企业各部门经理应具备的财务知识,具体涉及到投资部开发部、采购部、项目施工部、人力资源部和销售部。

作为广大非财务专业的管理人员的入门读本,既要严格遵守科学的财务体系,又要深入浅出地表述准确,这一要求很可能是作者的经验、学识难以达到的。这就难免在本书的编写中存在某些不妥的地方,甚至存在缺点错误。期待各位业内专家、学者和广大读者对本书批评指正。

编著者



目 录

第1章

财务入门基本功

——磨刀不误砍柴工

第一节	弄懂会计基本六要素	2
	◎ 资产	4
	◎ 负债	6
	◎ 所有者权益	6
	◎ 收入	7
	◎ 费用	8
	◎ 利润	9
第二节	房地产企业的重要会计科目	9
	◎ 存货	12
	◎ 固定资产	13
	◎ 负债	16
第三节	会计核算的基本前提和一般原则	17
	◎ 会计主体	17
	◎ 持续经营	17
	◎ 会计分期	17
	◎ 货币计量	18
第四节	财务会计报告的种类及作用	19
	◎ 会计报表	19
	◎ 会计报表附注	20
	◎ 财务情况说明书	20
第五节	什么是资产负债表	21
第六节	什么是利润表	23

◎ 利润表结构	23
◎ 利润表编制方法	23
◎ 利润分配表的作用和结构	25
第七节 现金流量表有何重要	26
◎ 现金流量表的概念	26
◎ 现金流量表的编制	27

第2章

投资部经理必备的财务知识

——决定成败的投资管理

第一节 严密进行预算监督与控制	34
◎ 建立有效的预算监控程序	34
◎ 建立完整的预算监控系统	36
◎ 确定预算监控力度	38
◎ 预算监控的实施	39
◎ 正确对待预算调整	40
第二节 选择正确的投资决策	42
◎ 回收期法	42
◎ 会计收益率法	43
◎ 净现值法	43
◎ 现值指数法	44
◎ 等年值法	44
◎ 终值法	45
第三节 投资经济效益评价	45
第四节 着眼于未来的长期投资	47
◎ 精明的固定资产投资	47
◎ 远瞻的无形资产投资	50
第五节 立竿见影的短期投资	54
◎ 合理的货币资金投资	54
◎ 有效的存货投资	57

第六节	与时俱进的证券投资	59
◎	了解证券投资的种类	59
◎	明确证券投资的目的	60
◎	科学的债券投资	60
◎	最佳的股票投资	61
◎	成功运用证券投资组合	63
第七节	项目资本和上级拨入资金管理	65
◎	国家资本金	65
◎	法人资本金	65
◎	个人资本金	65
◎	外商资本金	65

第3章

开发部经理的必备财务知识

——勾绘切实可行的蓝图

第一节	做好项目开发的可行性研究	68
◎	可行性研究在项目投资实践中的作用	68
◎	房地产开发项目可行性研究的具体内容	69
第二节	自营开发成本	71
第三节	出包工程开发成本	74
◎	工程价款结算的办法	74
◎	应付工程款和预付款料款、工程款的核算	76
第四节	配套设施开发成本	76
◎	配套设施开发成本计算对象的确定	77
◎	配套设施开发成本核算项目的设置	77
◎	配套设施开发成本的核算	77
◎	已完设施开发成本的核算	78
第五节	代建工程开发成本	79
◎	代建工程开发成本核算对象的确定	79

	◎ 代建工程开发成本的核算	80
第六节	土地开发成本	80
	◎ 土地开发成本核算对象的确定	80
	◎ 土地开发成本项目的设置	81
	◎ 已完土地开发成本的结转	82
第七节	房屋开发成本	83
	◎ 房屋开发成本核算对象的确定	83
	◎ 房屋开发成本项目的设置	84
第八节	开发间接费用	85
	◎ 开发间接费用的组成	85
	◎ 开发间接费用的核算	86
	◎ 开发间接费用的分配	86
第九节	项目开发风险分析	87
	◎ 什么是风险及房地产投资风险	87
	◎ 风险的特征	88
	◎ 房地产投资风险的分类	89

第4章

采购部经理必备的财务知识

——以最少的付出获取最佳回报

第一节	存货的确认和初始计量	94
	◎ 存货的确定	95
	◎ 存货的初始计量	95
第二节	存货收发核算的成本计价法	96
第三节	存货的期末计量与披露	97
	◎ 存货数量的盘存方法	97
	◎ 存货盘盈盘亏处理	98
	◎ 期末存货价值的确定	99
	◎ 企业应当披露下列与存货有关的信息	100

第四节	材料与设备的采购及发出	101
第五节	委托加工业务	103
第六节	低值易耗品	104
第七节	材料与设备清查	106

第5章

项目施工部经理必备的财务知识

——把好钢用在刀刃上

第一节	工程项目信息及信息管理	110
	◎ 建设工程项目中的信息	110
	◎ 建设工程项目信息管理	111
	◎ 建设工程项目信息管理的基本环节	111
第二节	工程项目的设计与控制	114
	◎ 建设工程项目设计及其依据	114
	◎ 建设工程项目设计阶段的划分	115
	◎ 建设工程项目设计文件的内容和深度	115
	◎ 设计概算与施工图预算	116
	◎ 建设工程项目设计目标及其控制	119
	◎ 初步设计控制	121
	◎ 施工图设计控制	123
第三节	项目的发包与招标	125
	◎ 总分包模式	125
	◎ 平行承包模式	126
	◎ 联合体承包模式	127
	◎ 合作体承包模式	128
	◎ 招标投标与招标投标法	128
	◎ 建设工程项目招标投标	129
	◎ 建设工程项目招标方式	129
	◎ 建设工程项目招标文件	130

	◎ 建设工程项目投标人及其资格条件·····	130
	◎ 开标、评标和中标·····	131
第四节	施工前期与过程管理 ·····	132
	◎ 施工前期建设用地、用电、用水、用气的办理·····	132
	◎ 建设工程项目施工准备中的主要管理工作·····	134
	◎ 建设工程项目施工进度控制·····	139
	◎ 建设工程项目施工质量控制·····	141
第五节	正确选择监理单位 ·····	144
	◎ 建设工程监理及其性质·····	144
	◎ 建设工程监理的范围·····	146
	◎ 建设工程监理的工作内容·····	146
	◎ 建设工程监理的实施程序·····	148
第六节	交付使用资产和建设资金冲转 ·····	148
第七节	投资包干节余和竣工验收管理 ·····	149
	◎ 实行竣工验收的目的·····	149
	◎ 工程内容验收·····	150
	◎ 建设工程项目竣工验收的程序·····	151
第八节	房屋建设竣工财务决算 ·····	153
	◎ 竣工结算的编制依据·····	153
	◎ 竣工结算管理程序·····	154
	◎ 竣工决算及其作用·····	154
	◎ 竣工决算的内容·····	155
	◎ 新增资产价值的确定·····	155
	◎ 竣工决算的编制依据与要求·····	157
	◎ 竣工决算的编制步骤·····	158
	◎ 竣工决算的编制方法·····	159

第6章

人力资料部经理必备的财务知识

——好马还需配好鞍

第一节	薪酬预算方法	164
	◎ 从下而上的薪酬预算方法	164
	◎ 从上而下的薪酬预算方法	165
第二节	及时进行薪酬调整	165
	◎ 奖励性调整	166
	◎ 生活指数调整	166
	◎ 效益调整	166
第三节	正确的薪酬支付办法	167
	◎ 增加薪酬透明度	168
	◎ 把握支付的时机	169
	◎ 合理支付方式	171
	◎ 争取员工的信任	174
第四节	变化多样的奖金体系	175
	◎ 正确看待奖金奖励的管理	176
	◎ 奖金是手段,激励是目的	177
第五节	力创合理的福利措施	183
	◎ 社会保险	184
	◎ 商业保险	185

第7章

销售部经理必备财务知识

——创造利润最大化

第一节	搞懂销售收入的确认与计量	190
	◎ 据供劳务收入的确认与计量	190

	◎ 他人使用本企业资产取得收入确认和计量	191
	◎ 房地产开发企业经营收入的确认	192
第二节	房屋销售收入	193
第三节	土地转让收入	194
第四节	代建工程收入	194
第五节	核算利润的构成及分配	195
	◎ 利润的构成	195
	◎ 营业外收入与营业外支出	196
	◎ 利润的计算与结转	198
第六节	销售费用的归集与分配	199
第七节	期间费用的核算	201

第8章

房地产总经理必备的财务知识

——运筹帷幄我主沉浮

第一节	全方位的财务预测	206
	◎ 准确的资金需求预测	206
	◎ 恰当的企业利润预测	207
	◎ 科学的风险与预测	209
第二节	灵活运用税收筹划的基本方法	210
	◎ 通过改变税基进行纳税筹划	211
	◎ 通过税率的差异进行纳税筹划	212
	◎ 通过税额的变化进行纳税筹划	212
	◎ 通过纳税期限进行纳税筹划	214
第三节	缜密的财务审计	215
	◎ 收入循环账户审计	215
	◎ 支出循环账产审计	217
	◎ 存货与固定资产循环账产审计	221
第四节	房地产企业财务管理环境	225
	◎ 经济体制环境	225

	◎ 市场环境.....	226
	◎ 金融环境.....	227
	◎ 财税环境.....	228
	◎ 法律环境.....	228
第五节	房地产企业财务管理观念.....	229
	◎ 资金时间价值观.....	229
	◎ 资金风险价值观.....	232
第六节	学会看懂会计报表.....	234
	◎ 掌握会计报表的分析步骤.....	235
	◎ 阅读财务报告的文字部分.....	235
	◎ 阅读会计报表.....	235
	◎ 运用具体分析方法进行分析.....	236
第七节	提高股东收益率并合理分红	238
	◎ 剩余投利政策.....	238
	◎ 固定或持续增长的投利政策.....	239
	◎ 固定股利支付率政策.....	240
	◎ 低正常股利加额外股利政策.....	241

第 1 章

财务入门基本功

——磨刀不误砍柴工



不懂财务

就当不好房地产企业经理

李嘉诚先生曾说过这样一段话:“我从未有幸在商学院聆听教授指导,我年轻的时候,最喜欢翻阅的是上市公司的年度报告书,表面上挺沉闷,但这些会计处理方法的优点和漏弊、方向的选择和公司资源的分配对我有很大的启示。对我而言,管理人员对会计知识的把持和尊重,对公司财务的控制,是最基本的元素。”

可是,很少有企业家主动关心财务知识。我们总是觉得财务是个很简单的事情,不过就是收入进来了。这就好像你把刀已经拿在了手里,但不知道手里拿的是什么,模糊中感觉像是个铁的东西。这样,你当然也没有欲望去学会怎么使用它、用好它。

企业家不爱看账目。看帐目,他们就“一翻两瞪眼”。企业家都是非常精明的,他们在做生意的过程中,在日常管理中,心中都有一本账。但是他不重视财务这本大账,往往就算自己心中的那本小账。

企业家害怕数字。因为很多时候,财务一说话,就有很多数据、很多术语让企业家听不懂。企业家说话,财务也听不懂。干脆,企业家不再和财务人员沟通:“小王,你就照我说的做吧!”不懂装懂,危害无穷。

不过,想改变这样的状况并不难,所需要做的就是从简单的会计要素开始了解,很快就能进入财务的大门。

第一节

弄懂会计基本六要素

简单地说,会计工作主要是把企业杂乱的会计数据归纳整理,加工编制成有用的财务信息系统。

学习会计语言,首先要对会计语言要素有一个基本功的理解。对于什么是会计,社会各界,包括企业家们的理解是不一样的,甚至职业会计人员也会有不同的理解。例如,咱们平常所指的李会计、张会计,但这只是对会计工作人员的称呼。会计不是单指某个人,会计也不是简单地把经济业务记录在流水账上。那么会计到底是什么呢?有人说会计是管理的工具;也有人说会计是一个信息系统。会计的工作就是收集信息、加工信息、储存信息,并对外披露信息。但从企业管理的角度来说,会计是企业的语言,这种语言是企业内部交流的工具。

不管会计多么复杂,会计报告有多厚,凭证账簿有多少,会计的语言主要是由两组词汇构成:一组是反映企业财务状况的会计语言词汇;另一组是否反映企业在一定期间经营成果的会计语言词汇。按照《企业会计准则》的规定,会计语言词汇划分为六项,即会计的六大要素:资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润。其中前三项属于反映企业财务状况的会计语言,体现在资产负债表中;后三项是反映企业生产经营成果的会计语言,体现在损益表中。

A、B、C 三人是好朋友,他们发现现在的文化公司很赚钱,而且进入的门槛也很低。2002 年 3 月 20 日,他们决定到工商局注册一家文化类的公司。注册时,A 入股 35 万元,B 入股 40 万元,C 入股 25 万元,共同投入到公司的资金是 100 万元。公司运营一段时间后,他们发现资金不够,于是决定向银行贷款。8 月 15 日,他们用公司的固定资产作抵押,向商业银行贷款 100 万元。

如果问 3 月 20 日公司拥有多少资产,我们会说有现金 100 万元。谁对它拥有权利呢? 我们说股东拥有权利,因为投资人是企业的主人。这时候就是资产等于所有者权益,从数量上来讲就是 100 万元等于 100 万元,但它却包含两个方面的内容,即:一是告诉你此时此刻拥有什么;二是告诉你,此时此刻谁对 100 万拥有权利,这是一个问题的两个方面。

100 万元不够,再借 100 万存入银行。此时此刻拥有资产多少? 我们说 200 万元,谁对它拥有权利呢? 两部分人拥有权利,创业者拥有权利 100 万元叫所有者权益,对于创业者来说银行借款是债务,承担的债务有 100 万元。200 万元 = 100 万元 + 100 万元,即:资产 = 负债 + 股东权益。

通过以上事例,我们可以知道资产、负债、所有者权益三者之间的关系。那什么又是收入、费用、利润呢?

某公司在该月销售商品的收入为 100 000 元;为取得这些收入发生费用 80 000 元,其中销售商品的购入成本 70 000 元,管理费用、员工的工资等费用为 10 000 元,这样,通过收入与费用的比较,该月就获得了利润 20 000 元。其数量关系不妨看看列表方式吧!

项目	金额
主营业务收入	100 000
减:主营业务成本	70 000
管理费用等	10 000

续表

项目	金额
费用	80 000
利润	20 000

表中的收入、费用和利润之间的数量平衡关系,是指该公司在某时期资产运动处于显著变动状态时的状况。在这里,可以明显地看到:

该公司有 100 000 元收入,同时为获得收入,相应的,该公司发生了 80 000 元费用,收入比费用多了 20 000 元表现为利润。

对会计对象的具体内容进行最基本的分类,称之为会计要素,通常讲,会计要素就是会计要核算的内容。企业的经济业务十分复杂,要准确核算,必须将其进行分类处理。现行的《企业会计准则》将其分为资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润共 6 类会计要素。

◎ 资产

资产是指企业拥有或控制的,能以货币计量并为企业提供经济效益的经济资源,包括各种财产债权和其他权利。

作为资产,首先要具有排他性,即某项资产所有权和使用支配权只归某一企业;其次,资产必须能够被企业以货币加以计量。比方说一家生产饮料的企业,垄断占有了一处矿泉水水源,但却没有办法来给它估价,那么这处水源也不能算做是这家饮料厂的资产;再次,资产要能够直接或间接地为企业带来预期的经济效益,要有助于企业目前和未来的经营,像报废的机器,它已经不能再给企业带来任何的经济效益,这时它也就不能算做是资产了;最后,资产既包括财产,也包括债权和其他权利。

资产的本质是经济资源。它可以是有形的,如房屋、机器设备、材料等;也可以是无形的,如土地使用权、专利权等。

资产按其在经营活动中的流动性和发挥作用的不同,分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用等。

1. 流动资产

所谓流动资产就是指那些流动性比较强的资产。流动性常常被理解为变成现金的能力。一项资产如果能够很容易地被变卖、处置而成为现金,那么它就具有很大的流动性。流动资产主要包括现金、银行存款、短期投资、

应收及预付款项、存货等,它是企业多项资产中的王牌军。

2. 长期投资

长期投资是指不准备在1年内变现的投资,包括股票投资、债券投资和其他投资。

(1)股票投资是指企业以用货币资金购买其他企业股票为形式的对外投资。股票投资是一种股权投资。

(2)债券投资是指企业以用货币资金购买国家或企业债券为形式的对外投资。债券投资是一种债权投资。

(3)其他投资是指企业对合营企业和合作企业的投资,包括用货币、商品、固定资产等进行的投资。其他投资也是股权投资。

股权投资与债权投资不同。企业对外进行股权投资,企业便成为被投资企业的投资人,从被投资企业那里分取利润;进行债权投资,企业成为被投资企业的债权人,从被投资企业那里取得利息。

3. 固定资产

固定资产是指使用年限在1年以上,单位价值在规定标准以上,并在使用过程中保持原来实物形态的资产,包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、工具器具等。

固定资产的特点是可以多次参加企业的生产经营周转。在长期使用过程中,虽有磨损仍能保持其基本形态不变,但价值随着使用而逐渐降低,降低的这部分价值称为折旧。

4. 无形资产

无形资产是指企业长期使用而没有实物形态的资产,包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、商誉等。

无形资产虽然不具有实物形态,看不见摸不到,但企业必须付出代价才能将其作为无形资产入账核算。无形资产可在较长时期内使用,为企业提供收益。随着使用,其价值也逐渐减少,转化为企业的费用。如果不能为企业带来收益,则不能列作无形资产入账。

5. 长期待摊费用

长期待摊费用是指企业已经支付,但不能全部计入当年损益,应当在本年和以后年度内分期摊销的各种费用。如需要在1年以上摊销的数额较大的广告宣传费、股票发行费、开办费、租入固定资产的改良支出等。

◎ 负债

负债是指企业所承担的、能以货币计量的、需要今后以资产或劳务偿付的债务。

负债按其偿还期的长短可划分为流动负债和长期负债。

1. 流动负债

流动负债是指将在1年或超过1年的一个营业周期内偿还的债务。主要包括短期借款、应付及预收款项和预提费用等。

(1) 短期借款是指企业向银行或其他金融机构借入用于生产经营的期限在1年以内的各种借款。

(2) 应付及预收款项是指应付而尚未支付的账款和预收的销货款,包括应付票据、应付账款、应付工资、应付福利费、应缴税金、应付利润、其他应付款和预收账款等。

(3) 预提费用是指已经列为当期或前期的费用,但到目前尚未实际支付,需在1年内支付的一种负债。

2. 长期负债

长期负债是指偿还期超过1年的一个营业周期以上的债务。主要包括长期借款、应付债券和长期应付款等。若长期负债在1年内到期时,也被视为流动负债处理。

(1) 长期借款是指企业从银行等金融机构和其他单位借入的期限在1年以上的各种借款。

(2) 应付债券是指企业通过发行债券的方式筹集资金而形成的债务。

(3) 长期应付款是指企业除长期借款、应付债券以外的其他长期债务。

◎ 所有者权益

所有者权益是指企业投资者对企业净资产的所有权。所谓净资产,是指在数量上等于企业全部资产减去全部负债后的余额。

所有者权益是与投资人的投资行为相伴而生的。不论投资人是国家,还是企业,或者个人,其权益在性质上是相同的,都算做所有者权益。

如果企业在经营中实现了利润,所有者权益就将随之增长;如果发生了亏损,则所有者权益将随之缩减。从这个意义上讲,企业的投资者对企业经

营活动承担着最终的风险。当然,他们也同时享有着最终的利益分配权。所有者权益包括实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润。

1. 实收资本

实收资本是指投资者按照投资协议投入企业以用于经营活动的各种财产物资。

比如某个商场新建时,企业或个人可以购买它发行的股票成为股东,也可以向它投入灯具、柜台、高档设施等设备而成为股东,还可以出让商标使用权这样的无形资产作为投资而成为股东。

实收资本是企业所有者权益的主体,是其他各项财务内容赖以存在的基础。同时,它还是企业正常运行所必需的资金。投资者必须按照协议规定的数额和期限缴入。

2. 资本公积

资本公积是指企业由于财产价值重估、接受捐赠而增加的资本积累,包括财产重估、接受捐赠的资产等。

比如,企业按照规定对资产进行重新估价而产生增值,那么增值部分就算做资本公积。又如,某福利厂接受捐赠的机器设备,那么,这些捐赠来的机器设备也应该按照一定的价值计入资本公积。

3. 盈余公积

盈余公积是指企业按照国家有关规定从税后利润中提取的各种公积金,包括法定盈余公积和任意盈余公积以及公益金。

法定盈余公积和任意盈余公积的区别就在于其各自计提的依据不同。前者以国家的法律或行政规章为依据提取;后者则由企业自行决定提取。

公益金则是专门用于企业职工福利设施的支出,比如购建职工宿舍、托儿所等。企业一般要按照税后利润的5%~10%的比例提取法定公益金。

4. 未分配利润

未分配利润是指企业本期未分配完的留待以后年度继续分配的利润。

盈余公积和未分配利润均是企业从逐年获得的净收益中形成的所有者权益,又称为留存收益。

◎ 收入

收入是指企业在销售商品、提供劳务以及他人使用本企业资产等生产经营活动中所形成的资金的总流入,也叫营业收入。

收入的增加,则意味着企业增加了资产或者减少了负债,或者二者兼而有之。收入是反映企业经济效益好坏的一项基本指标,是企业经营成果的重要组成部分。

营业收入包括销售商品及产品的收入、提供劳务的收入和他人使用本企业资产而取得的收入。

(1)销售商品、产品收入,是指企业取得货币资产的方式是销售商品、产品以及正常情况下以商品、产品抵偿债务交易的收入。

(2)劳务收入,是指企业为他人提供劳务时获得的收入,与销售商品、产品收入一起称为主营业务收入。

(3)他人使用本企业资产的收入则是指企业销售材料、让渡资产使用权获得的收入,包括利息收入、使用费收入以及对外投资取得利息收入等。这些收入称为其他业务收入。

企业在日常经营活动中所形成的经济利益的总流入,我们称之为收入。除此以外,企业还会有不经过经营过程或者不曾期望而获得的经济利益的流入,我们称之为营业外收入。收入和营业外收入则构成企业的收益,即通常所说的广义的收入。

◎ 费用

费用是指企业在生产经营过程中发生的各种耗费。费用会导致企业资源的减少。它的发生可以表现为资产的减少或负债的增加。

费用最终会减少企业的所有者权益。在费用一定的情况下,企业的所有者权益随着收入的增加而增加;在收入一定的情况下,企业的所有者权益,随着费用的增加而减少。为此,降低各种费用支出,是增加企业赢利的一个重要手段。按其是否构成产品成本,费用可分为制造费用和期间费用。

1. 制造费用

制造费用是指企业发生的与产品生产直接相关的费用,它包括为生产产品而发生的直接材料费、直接人工费等直接费用和各生产单位为组织和管理本生产单位的生产而发生的各种间接费用。

2. 期间费用

期间费用是指企业发生的与产品生产无直接关系,属于某一时期耗用的费用,包括管理费用、财务费用和营业费用。

(1)管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理企业生产经营活动

而发生的费用,如企业经理、会计人员的工资等。

(2)财务费用是指企业为筹资而发生的费用,如银借款利息。

(3)营业费用是指企业为销售商品而发生的费用,如广告费、包装费等。

上述费用是指狭义的费用,广义的费用还应包括投资损失和营业外支出。投资损失的发生,会造成企业资产的减少;营业外支出是企业发生的与经营活动没有直接关系的支出,如固定资产盘亏损失、罚款支出、对外捐赠等,也造成企业资产的减少。两者构成减少企业利润的因素。此外,企业还必须按税法规定向国家缴纳税,缴纳的税也形成企业的一项费用。

◎ 利润

利润是企业在一定会计期间的经营成果。我国企业的利润按其来源不同分为营业利润、利润总额和净利润。

营业利润 = 主营业利润 + 其他业务利润 - 期间费用

主营业务利润 = 主营业务收入 - 主营业务成本 - 主营业务税金及附加

其他业务利润 = 其他业务收入 - 其他业务支出

利润总额 = 营业利润 + 投资收益 + 补贴收入 + 营业外收入 - 营业外支出

净利润 = 利润总额 - 所得税

第 二 节

房地产企业的重要会计科目

做好房地产开发企业的会计工作,有几个会计科目必须要重点关注。作为企业生存和发展的血液——货币资金、房地产开发企业的重要资产——存货、维持企业正常运营的关键——固定资产、影响企业财务安全的重要科目——负债,都是核算的重中之重。

一、货币资金

货币资金是企业在生产经营过程中处于货币形态的资金。货币资金是房地产企业流动资产的重要组成部分,许多经济业务都会引起货币资金的收支活动。由于它可以作为交换媒介立即投入流通,因此是流动性最强的

流动资产。持有货币资金是房地产开发企业开展经营活动的基本条件,因此,加强货币资金的管理,认真组织好货币资金的核算,对于加速资金周转,促进开发经营活动,提高企业经济效益等都有着十分重要的意义。

我们这里讲的货币资金,主要包括现金、银行存款和其他货币资金。

1. 现金

现金的概念有广义和狭义之分。狭义现金,是指存放在企业财务部门金库中的现钞,包括人民币和外币,又叫库存现金。广义的现金则还包括存放在银行的货币资金。我们通常说的现金是指狭义的现金。

按《现金管理暂行条例》的规定,开户单位可以在下列范围内使用资金:①职工工资、津贴;②个人劳务报酬;③根据国家制度颁发给个人的科学技术、文化艺术、体育等各种奖金;④各种劳保、福利费用以及国家规定的对个人的其他支出;⑤向个人收购农副产品和其他物资的价款;⑥出差人员必须随身携带的差旅费;⑦结算起点(1 000 元)以下的零星支出;⑧中国人民银行确定需要支付现金的其他支出。不属于上述现金结算范围的款项支付,一律不准使用现金结算,而应当通过开户银行进行转账结算。

房地产开发企业应当设置“现金”科目,对库存现金的收支和结存情况进行核算。收到现金时,借记“现金”科目,贷记其他相关科目;支付现金时,借记其他相关科目,贷记“现金”科目;“现金”科目的借方余额,即为库存现金的实有数额。单独设置“备用金”科目的房地产开发企业,应当对发生的备用金进行明细核算。

为了加强对现金的管理,随时掌握现金的收付和库存余额,房地产开发企业必须设置“现金日记账”进行明细分类核算。现金日记账一般采用“三栏式”格式,按照现金收付的时间或出纳人员的受理时间,序时、逐笔登记;现金日记账的借方登记现金的增加额,贷方登记现金的减少额,余额在借方。现金日记账应当做到日清月结,账款相符;每次记账后,都应当将账面余额与库存现金的实有数额进行核对。

2. 银行存款

银行存款是指企业存放在开户银行或其他金融机构的货币资金,包括人民币存款和外币存款。

按照国家有关规定,凡是独立核算的单位都必须在当地银行或其他金融机构开设账户,以办理银行存款的存款、取款和转账结算业务。银行存款账户分为基本存款账户、一般存款账户、临时存款账户和专用存款账户。一个房地产开发企业只能选择一家银行的一个营业机构开立一个基本存款账

户,不得在多家银行机构开立基本存款账户;也不得在同一家银行的几个分支机构开立一般存款账户;房地产开发企业收入的款项,应当在国家规定的时间内送存到开户银行;支出的款项,除规定可以用现金支付的以外,应当按照银行规定,通过银行办理转账结算。企业支付款项时,银行存款账户内必须有足够的资金。

房地产开发企业必须遵守银行的结算纪律,定期与银行核对账目,保证货币资金的安全。根据中国人民银行颁布的《支付结算办法》的规定,单位和个人办理支付结算,不准签发没有资金保证的票据或远期支票,套取银行信用;不准签发、取得和转让没有真实交易和债权债务的票据,套取银行和他人资金;不准无理拒绝付款,任意占用他人资金;不准违反规定开立和使用账户。

3. 其他货币资金

(1) 外埠存款

外埠存款是指房地产开发企业到外地进行临时或零星采购时,汇往采购地银行开立采购专户的款项。

房地产开发企业汇出款项时,须填写汇款委托书,加盖“采购资金”字样。汇入银行对汇入的采购资金,以汇款单位名义开立采购账户。采购资金不计利息,除采购员差旅费可以支取少量现金外,一律转账。采购专户只付不收,付完结束账户。

(2) 银行汇票

银行汇票是汇款人将款项交给当地银行,由银行签发给汇款人持往异地办理转账结算或支取现金的依据。企业填送“银行汇票申请书”并将款项交存银行,取得银行汇票后,应根据银行盖章退回的申请书存根联,记入“其他货币资金——银行汇票”科目的借方和“银行存款”科目的贷方。企业使用银行汇票后,根据发票账单等有关凭证,记入“物资采购”或“库存材料”或“原材料”等科目的借方和“其他货币资金——银行汇票”科目的贷方。如有多余款或因汇票超过付款期等原因退回款项时,根据开户行转来的银行汇票多余款收账通知联,记入“银行存款”科目的借方和“其他货币资金——银行汇票”科目的贷方。

(3) 银行本票结算的核算

银行本票是申请人将款项交给银行,由银行签发,以办理转账结算或支取现金的票据。企业向银行提交“银行本票申请书”并将款项交存银行、取得银行本票后,应根据银行盖章退回的申请书存根联,记入“其他货币资

金——银行本票”科目的借方和“银行存款”科目的贷方。企业使用银行本票后,根据发票账单等有关凭证,记入“物资采购”或“库存材料”或“原材料”等科目的借方和“其他货币资金——银行本票”科目的贷方。因银行本票超过付款期等原因而要求退款时,应填制进账单连同本票一并送交银行,根据银行盖章退回的进账单第一联,记入“银行存款”科目的借方和“其他货币资金”的贷方。

(4) 在途货币资金

在途货币资金是指房地产开发企业同所属单位之间的上下级之间的汇、解款项业务中,到月终时尚未到达的汇入款项。房地产开发企业收到所属单位或上级汇出款项的通知,根据汇出金额,借记“其他货币资金——在途资金”科目,贷记“其他应收款”等科目。收到款项时,根据银行通知,借记“银行存款”科目,贷记“其他货币资金——在途资金”科目。

(5) 信用证存款和信用卡存款

信用证结算方式是国际结算的一种主要方式。信用证存款是指采用信用证结算方式的企业为开具信用证而存入银行信用保证金专户的款项。信用卡存款是指企业为取得信用卡而存入银行信用卡专户的款项。其核算的方法与信用证存款不同的是,在其有效期内可以随时存取款项,不必将余额转回银行。

◎ 存货

1. 固定资产的概念及特点

房地产开发企业的存货是指在开发经营过程中,为房产建设而储存的各种资产。它们经常处于不断被销售、被耗用和重置的过程中,属于企业流动资产的范畴。对于自行开发并建设的房地产开发企业,其存货包括各种原材料、库存设备、低值易耗品、委托加工材料、在建开发产品、已完开发产品、出租开发产品和周转房等。若不承担施工项目的房地产开发公司,其存货内容就比较简单,主要是在建开发产品和开发产品。此外,在固定资产标准以下的工具、设备、用品、器皿等低值易耗品也包括在存货之中。存货的特点是具有流动性,不断地处于购置、耗用、重置过程中。因此,其价值随着实物的耗用而转移,随着销售的实现而及时得到补偿。

存货范围的确认,应以企业对存货是否具有法定所有权为依据。凡在盘存日期,法定所有权属于企业的一切物品,不论其存放何处或处于何种状

态,都应作为企业的存货;反之,凡法定所有权不属于企业的物品,即使尚未运离企业,也不应包括在本企业存货范围之内。房地产企业为购建固定资产储备的材料物资、特准储备物资和专项储备物资,虽有存货的某些特征,但不属于企业的存货。

2. 存货的分类

房地产企业为销售和耗用而储存的存货品种繁多,按其经济用途可以分为以下几类:

(1)原材料:指房地产企业用于房地产开发经营的各种材料,如钢材、木材、水泥等。

(2)设备:指房地产企业用于开发工程的各种设备,如暖卫设备、通风设备、照明设备等。

(3)低值易耗品:指未达到固定资产标准的各种用具物品等劳动资料,如工具、管理用具等。

(4)开发产品:指房地产企业已经完成全部开发过程,并已经验收合格达到设计标准,可以按照合同规定的条件移交购货单位,或者可以作为商品对外销售的产品。

(5)出租开发产品:指房地产企业开发完成,用于出租经营的土地和房屋。

(6)周转房:指房地产企业开发完成,用于安置拆迁居民周转使用的房屋。

(7)在建开发产品:指房地产企业正在开发建设过程中的土地和房屋。

企业存货按存放地点和保管责任分类,可以分为库存存货、在途存货、委托加工存货、自制存货等。

◎ 固定资产

1. 固定资产的概念及特点

房地产企业在开发经营过程中,必须具备一定数量的劳动资料,如直接用于工程开发建设的机器设备,为开发经营创造必要物质条件的房屋、建筑物,对开发经营起辅助作用的运输设备等。这些单位价值较高,可以在较长时间内参加开发经营活动,并保持其原有实物形态的资产,形成房地产企业的固定资产。固定资产是企业开发经营的主要物质条件,是企业重要的劳动资料,加强其核算和管理,对于保护企业资产的完整,正确进行企业经营

损益的计算具有重要的意义。

按照现行会计制度规定,固定资产是指使用期限在1年以上,单位价值较高,并在使用过程中保持原来物质形态的资产,包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、工具器具等。固定资产属于物质资料生产过程中用来改变或影响劳动对象的劳动资料。但是,并非所有的劳动资料都可作为企业的固定资产。作为固定资产核算和管理的劳动资料一般应具有以下特征:

第一,使用年限超过1年或超过一个经营周期,并且在使用过程中保持原来的物质形态不变。

第二,用于生产经营活动、用于出租或企业行政管理,而不是为了出售。

第三,单位价值较高。

我国《施工、房地产开发企业财务制度》中,具体规定了划分固定资产的标准为:①使用期限超过1年的房屋及建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等;②不属于生产经营主要设备的物品,单位价值在2000元以上,并且使用期限超过两年的,也应作为固定资产。

2. 固定资产的分类

房地产企业固定资产种类繁多,规格不一,为了加强管理,便于组织会计核算,有必要对其进行科学、合理的分类。根据不同的管理需要和核算要求以及不同的分类标准,通常使用的分类方法有以下几种方法:

(1)按固定资产经济用途分类,可分为生产经营用固定资产和非生产经营用固定资产。

(2)按固定资产使用情况分类,可分为使用中固定资产、未使用固定资产和不需用固定资产。

(3)按固定资产的所有权分类,可分自有固定资产和租入固定资产。

(4)按固定资产的经济用途和使用情况综合分类,一般可分为7大类:

①生产经营用固定资产。是指直接服务于房地产企业生产、经营过程的各种固定资产。如:房地产开发设备、运输车辆、工具等。②非生产经营用固定资产。是指不直接服务于房地产企业生产、经营过程的各种固定资产。如:办公房屋、职工宿舍、食堂、幼儿园等。③租出固定资产。是指在经营性租赁方式下出租给承租人使用的固定资产。④不需用固定资产。是指企业多余或不适用的固定资产。⑤未使用固定资产。是指已完工或购建的尚未交付使用的新增固定资产以及因进行改建、扩建等原因暂停使用的固定资产。如企业购置的尚待安装的固定资产等。⑥融资租入固定资产。指

企业以融资租赁方式租入的固定资产,在租赁期内应视同自有固定资产进行管理。⑦土地。指过去已经估价单独入账的土地。因征地而支付的补偿费,应计入与土地有关的房屋、建筑物的价值内,不单独作为土地价值入账。企业取得的土地使用权不能作为固定资产管理。

3. 固定资产价值的构成

固定资产的价值构成是指固定资产价值所包括的范围。由于固定资产的来源渠道不同,其价值构成的具体内容也有所差异。现行会计制度规定,固定资产应当按取得时的实际成本入账。具体为:

(1)购入的固定资产,如果是全新的,应以实际支付的买价、税金(如增值税等)、支付的运杂费、包装费和安装成本等作为原值;如果购入的固定资产是旧的,则应按售出单位账面原值(扣除原安装成本)以及支付的运杂费、包装费和新安装成本确定固定资产的原值。

(2)建造的固定资产,以建造过程中实际发生的全部支出作为原值。

在固定资产尚未交付使用之前发生的固定资产的借款利息和有关费用,以及外币借款的汇兑差额,应计入固定资产价值。在此之后发生的借款利息和有关费用,以及外币借款的汇兑差额,应计入当期损益。已投入使用但尚未办理移交手续的固定资产,可先按估计价值记账,待确定实际价值后,再进行调整。

(3)其他单位投资转入的固定资产,应按双方确认的原值记账。评估确认的原值与评估确认的净值的差额,作为累计折旧。

(4)融资租入的固定资产,当融资租赁资产价值小于或等于企业全部资产价值的30%时,以最低租赁付款额作为入账价值(仅指相当于买价的部分);当融资租赁资产价值大于企业全部资产价值的30%时,应按最低租赁付款额的现值与租赁资产原账面价值两者中较低者作为入账价值。

在原有固定资产的基础上进行改建、扩建的固定资产,应按原有固定资产账面原值,减去改建和扩建过程中发生的变价收入,加上由于改建、扩建而增加的支出作为固定资产的原值。

(5)盘盈的固定资产,应按同类固定资产的市场价格减去估计的价值损耗后的余额作为入账价值。

(6)接受捐赠的固定资产,应按同类资产的市场价值估计原值,或根据捐赠者提供的有关凭据记账。接受固定资产时发生的运杂费、包装费、安装成本等有关费用也应当计入固定资产的价值。受赠的如为旧的固定资产,还应减去估计的价值损耗后,按净值入账。非货币性交易换入的固定资产,

按“非货币性交易准则”规定确定其原值。

◎ 负债

1. 概念及特征

负债是指由于过去的交易、事项形成的现有义务,履行该义务预期会导致经济利益流出企业。它具有以下主要特征:

(1) 负债是由过去的交易或事项而发生的,而且是现在已经承担的责任。对于企业正在筹划的未来交易或事项,如企业已经签署但尚未生效的合同与合作事项等,并不构成企业目前的负债。

(2) 负债对于企业而言,是项强制性的义务,它可能属于法律、合同或类似文件的要求。若是一项非强制性的、属于可有可无的责任,如计划对慈善机构的捐赠等,则不能形成企业的负债。

(3) 负债通常需要在未来某一特定时日用资产(一般往往往是货币资金)或劳务来偿付。在某些情况下,现有负债可能通过承诺新的负债(即债务的展期)或转化为所有者权益来(如债转股)予以了结,但最终都要导致企业资产的流出。

2. 负债的分类

房地产开发企业的负债可以按照不同的标准进行分类。

(1) 按照归还期限的长短,可以将企业的负债分为流动负债和长期负债两大类。

(2) 按照企业负债产生的原因划分,可分为:

① 借贷形成的负债。如向金融机构或其他单位借入的短期借款。长期借款等。

② 结算过程中产生的负债。如因企业购买材料物资,接受劳务供应等,在货款尚未支付前而应付给供货单位的应付账单、应付票据等等。

③ 因筹资而应偿还给各投资人的应付债券、应付利润等等。

④ 因销售开发产品、代委托单位开发建设项目等而向购买、委托单位或个人预收的账款等。

⑤ 应上交给国家的各种款项,如应交税金、其他应交款等等。

⑥ 应付给企业内部职工的应付工资及应付福利费等。

⑦ 偿还给其他单位或个人的其他应付款项等等。

第 三 节

会 计 核 算 的 基 本 前 提 和 一 般 原 则

房地产会计核算的基本前提又称基本假设,是对房地产会计核算的范围、内容、基本程序和方法所作的限定或推断。它一般包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量四项基本假设。

◎ 会计主体

会计主体是指会计工作为之服务的特定单位或组织。它限定了会计工作的空间范围,要求会计核算应当区分自身经济活动与其他单位的经济活动,区分企业的经济活动与企业投资人及企业职工个人的经济活动。明确哪些经济活动应当予以确认、计量和报告,哪些不属于自己的核算范围。会计主体与法律主体的概念不能等同。法律主体必然是会计主体,但会计主体并不一定是法律主体。会计主体可以是一个具有法人资格的企业,也可以是非法人的合伙经营单位;可以是一个企业,也可以是企业中的内部单位;可以是单个企业,也可以是若干企业组成的企业集团。

◎ 持续经营

持续经营就是指房地产企业的会计核算应以持续、正常的生产经营活动为前提,而不考虑企业是否因倒闭、解散而清算。它规定了会计工作的时间范围,为财产的计价、费用的分配等提供了前提条件。会计核算所使用的一系列原则和处理方法都是建立在持续经营基础上的。只有在持续经营的前提条件下,会计核算所运用的各种方法才能保证稳定。企业一旦破产清算,会计处理方法就要随之作相应改变。

◎ 会计分期

会计分期就是将房地产企业持续不断的生产经营活动,人为地分割为

若干个相等的期间,以定期反映企业的财务状况和经营成果。会计期间通常有年度、半年度、季度和月份之分,其起讫日期均采用公历日期。会计年度是最重要的会计期间,其它称为会计中期。会计核算应当定期结算账目,计算盈亏,编制财务报告,并向会计信息使用者提供会计核算资料。

◎ 货币计量

货币计量就是指在房地产企业的会计核算中,用货币作为主要的计量单位,记录和反映房地产企业的生产经营情况。房地产企业的生产经营活动大多表现为实物运动,如材料的消耗、固定资产的增减等。由于各种实物的计量单位很难统一,无法进行比较、汇总。因此,会计核算客观上需要一种统一的计量单位作为其计量尺度。货币作为一般等价物,自然而然地被选择作为计量单位来综合反映企业的财务状况和经营成果。在我国,以人民币“元”作为记账本位币。业务收支以外币为主的企业,也可选用某种外币作为记账本位币,但在编制会计报表时应当折算为人民币反映。

充分考虑房地产企业的特点,再结合现代房地产企业的实际需要,在设置会计科目时应遵循以下原则:

1. 根据本单位的特殊需要增设某些会计科目

房地产企业的统一会计科目报表,应该根据大多数房地产企业的常规业务来设置,但是,具体房地产企业还应从本企业的实际出发,针对本企业的特殊业务增设某些会计科目。

2. 根据重要性原则简并某些会计科目

房地产企业可以将一些在本企业发生业务很少的一级科目进行精简,将其并入有关的科目作为明细科目使用。

3. 会计科目的设置要保持相对稳定

房地产企业在设置会计科目时,要尽可能地预见到本企业的未来发展,适当留有余地。一般来说,在年度中间不要变更会计科目。在年度转换时变更会计科目,也要编制会计新旧科目对照表,保证数据正常转换。

第四节

财务会计报告的种类及作用

损益表、资产负债表、现金流量表,是你行军打仗的地图。没有地图,你就迷失了方向,不懂得这三张表,你就失去了控制力,不知己不知彼,必败无疑!

资产负债表位于三表之首,反映了企业的资产状况,企业有多少自有资金,多少外债,一看便知。如果你的企业陷入债务危机,你的资产负债表就鸣枪警示,那你就立刻采取行动,找到根源,将危机制服。

损益表反映企业获利能力,企业有多少收入,有多少利润,有多少成本,损益表上一览无余。在损益表上,你可以看出,净利润 = 收入 - 直接成本 - 费用 - 所得税。抓牢损益表上的所有数字,你就控制了你的整个收益状况。

现金流量表反映企业的现金流量。现金流是企业保持运转的忠诚卫士,你的现金有多少,安全不安全,表上反映得清清楚楚,多看几遍,做到心中有数。

房地产开发企业的财务会计报告,包括会计报表、会计报表附注和财务状况说明书。

◎ 会计报表

房地产开发企业的会计报表,是根据日常会计核算资料编制、用以反映企业财务状况和经营成果的综合指标体系。会计报表按其用途,可分为向外提供的会计报表和企业内部管理需要的会计报表。

企业向外提供的会计报表由财政部统一规定,所有企业都必须按期编制并提供有关部门。按照现行会计制度的规定,采用房地产开发企业会计制度的企业向外提供的会计报表,有如下四种:1. 资产负债表;2. 利润表;3. 现金流量表;4. 利润分配表。其中资产负债表和损益表为月度会计报表兼年度会计报表,现金流量表和利润分配表为年度会计报表。

◎ 会计报表附注

会计报表附注又称会计报表注释。它是为帮助理解会计报表的内容而对报表的有关项目等所作的解释,其主要内容包括:

1. 不符合会计核算基本假设的说明;
2. 重要会计政策和会计估计及其变更的说明;
3. 或有事项和资产负债表日后事项的说明;
4. 关联方关系及其交易信息的披露;
5. 重要资产转让及其出售的说明;
6. 企业合并、分立的说明;
7. 会计报表中重要项目的明细资料;
8. 其他有助于理解和分析会计报表需要说明的事项。

◎ 财务情况说明书

财务情况说明书是企业对一定时期内的财务状况和经营成果情况进行分析和总结后做出的书面报告。财务情况说明书应主要说明以下内容:

1. 企业开发经营情况;
2. 利润实现和分配情况;
3. 资金周转和增减情况;
4. 财务收支和税金缴纳情况;
5. 各项财产物资变动的情况;
6. 考核和评价财务状况和经营成果的财务指标的分析说明。

例如流动比率、速动比率、应收账款周转率、存货周转率、资本金利润率、营业利润率、成本费用利润率、净资产报酬率等。

按照会计报表的编制基础,可以分为个别会计报表、汇总报表和合并报表。个别会计报表是反映个别企业的财务状况和经营成果的会计报表;正总报表是由主管部门根据个别会计报表连同本单位会计报表,简单汇总编制的会计报表;合并报表是由母公司在个别会计报表基础上,对内部交易进行抵消后编制经营成果的会计报表。

财务会计报告的作用,主要有以下几个方面:

- (1) 是企业管理当局了解企业资金、成本、盈利情况进行经营决策和计

划的重要依据。

企业管理当局要进行经营决策和计划,必先利用财务会计报告提供的会计信息,了解、分析企业资金、成本、盈利状况。只有这些资料越详尽、越准确,经营决策和计划就越能符合实际,越富有指导性和实用性。

(2)是投资者和金融机构进行投资决策和贷款决策的信息来源

企业的资金,主要来自投资者的投资和金融机构的贷款。无论是当前的投资者、潜在的投资者还是金融机构,为了作出合理的投资决策和贷款决策,都必须掌握一定的会计信息,以了解被投资企业和借款单位的开发经营情况、盈利状况和偿债能力,而这些会计信息的获得,主要来自企业的财务会计报告。

(3)为国家宏观经济管理部门提供财务会计信息

国家为了维持良好的、正常的经济秩序,为了取得财政收入,也需要了解企业的财务状况和经营状况。同时,企业的财务会计信息通过综合汇总后,可以提供分析、评价国民经济状况的资料,满足国家宏观经济调控的需要。财政、审计、税务、人民银行、证券监管、保险监管等部门,通过对企业财务会计报告的分析,监督企业遵守有关法律、法规和制度的情况,保障宏观经济正常运行,并不断增加财政收入。

第五节

什么是资产负债表

资产负债表是总括反映企业在某一特定日期(月末、季末、半年末、年末)财务状况的静态会计报表。房地产企业通过编制和分析资产负债表可以提供某一日期资产、负债和所有者权益的全貌,了解企业全部经济资源的分布形态和构成情况,了解企业负债总额及其构成情况,了解企业所有者权益总额及其构成情况。

我国资产负债表采用账户式格式,分为左方和右方,左方列示资产各项目,右方列示负债和所有者权益各项目。资产方各项目按照流动性快慢的顺序排列,货币资产、应收款项等流动性快的项目依次排列在前面,存货、固定资产等流动性慢的项目依次排列在后面;负债和所有者权益方各项目按照偿还期长短的顺序排列,短期借款、应付账款等偿还期短的项目依次排列

在前面,长期借款、应付债券等偿还期长的项目依次排列在后面,在持续经营前提下,所有者权益无需偿还,排列在最后面。

按照现行会计制度规定,房地产企业应编制比较资产负债表,分别列示各项指标的年初数和期末数。其中“年初数”栏各项数字,应根据上年末资产负债表“期末数”栏内所列数字填列。如果本年资产负债表的各个项目名称和内容同上年度不一致,应对上年末各项目的名称和数字按照本年度的规定进行调整,填入“年初数”栏内。其中“期末数”各栏数字,应根据有关总账和明细账的期末余额填列,其填列方法主要有以下几种类型:

1 根据总账余额直接填列。如“短期借款”、“固定资产原值”、“累计折旧”、“固定资产减值准备”、“应收票据”、“应付票据”等项目,可根据总账余额直接填列。

2. 根据总账余额计算填列。如“货币资金”项目,应根据“现金”、“银行存款”和“其他货币资金”账户期末余额的合计数填列;“存货”项目,应根据“物资采购”、“采购保管费”、“库存材料”、“库存设备”、“开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”、“开发成本”、“材料成本差异”、“存货跌价准备”等账户期末借、贷方余额相抵后的差额填列。

3. 根据明细账余额计算填列。如“应收账款”项目,应根据“应收账款”、“预收账款”账户所属明细账的期末借方余额计算填列;“应付账款”项目,应根据“应付账款”、“预付账款”账户所属明细账的贷方期末余额计算填列。

4. 根据总账和明细账余额分析计算填列。如“长期债权投资”项目,应根据“长期债权投资”总账余额扣除明细账中反映的一年内到期的长期债权投资部分分析计算填列;“长期借款”项目,应根据“长期借款”总账余额扣除明细账中反映的一年内到期的长期借款部分分析计算填列。

5. 根据报表相关项目数字相抵计算填列。如“固定资产净值”项目根据“固定资产原值”项目减去“累计折旧”项目后的差额填列;“短期投资净值”项目根据“短期投资”项目减去“短期投资跌价准备”项目后的差额填列。

资产减值准备明细表是反映房地产开发企业各项资产;减值准备增减变动情况的报表,属于年度报表。

资产减值准备明细表的编制,一般根据“坏账准备”、“短期投资跌价准备”、“存货跌价准备”、“长期投资减值准备”、“固定资产减值准备”、“无形资产减值准备”、“专项工程减值准备”以及“委托贷款”等科目的记录分析填列。

第六节

什么是利润表

利润表又称损益表,是反映企业在一定时期(月度、季度、年度)内利润形成情况的会计报表,是企业对外编报的主要会计报表之一。它不仅是企业经营业绩的综合体现,也是企业进行利润分配的主要依据。

◎ 利润表结构

我国采用多步式利润表格式。多步式利润表通过多步计算求得净利润。

第一步,从主营业务收入出发,减主营业务成本、销售费用、主营业务税金及附加,计算出主营业务利润。

第二步,在主营业务利润基础上,加其他业务利润,减管理费用、财务费用,计算出营业利润。

第三步,在营业利润基础上,加投资收益,加营业外收入,减营业外支出,计算出本期实现的利润总额(或亏损总额)。

第四步,从税前利润中减去所得税费用,计算出本期实现的净利润(或净亏损)。

◎ 利润表编制方法

利润表设置“本月数”和“本年累计数”两栏,用以反映各项目的当月实际发生数和年度累计实际发生数。在编制年度报表时,应将“本月数”栏改成“上年累计数”栏,填列上年全年累计实际发生数。如果上年度损益表的项目名称和内容与本年度损益表不相一致,应对上年度报表项目名称和数字按本年度的规定进行调整,填入本表“上年累计数”栏。“本年累计数”栏反映各项目自年初起至本月末止的累计实际发生数,根据上月本表本栏数字与本月本表“本月数”栏数字加总填列。现将“本月数”栏各项目的内容和填列方法说明如下:

“经营收入”项目,反映企业转让、销售、结算和出租开发产品等房地产经营业务取得的收入总额,根据“经营收入”科目贷方发生额分析填列。

“经营成本”项目,反映企业转让、销售、结算和出租开发产品等房地产经营业务的实际成本,根据“经营成本”科目借方发生额分析填列。

“销售费用”项目,反映企业转让、销售、结算和出租开发产品等房地产经营业务过程中所发生的各项销售费用,根据“销售费用”科目借方发生额分析填列。

“经营税金及附加”项目,反映企业转让、销售、结算和出租开发产品等房地产经营业务应负担上缴的土地增值税、营业税、城市维护建设税和教育费附加等,根据“经营税金及附加”科目的借方发生额分析填列。

“其他业务利润”项目,反映企业除转让、销售、结算和出租开发产品等房地产经营业务以外的其他业务收入扣除其他业务的成本、费用、税金及附加后的净收入,根据“其他业务收入”和“其他业务支出”科目的发生额分析计算填列;如为净支出,应以“—”号表示。

“管理费用”项目和“财务费用”项目,反映企业发生的管理费用和财务费用,分别根据“管理费用”科目和“财务费用”科目的借方发生额分析填列。

“投资收益”项目,反映企业对外投资所取得的收益,包括股利、债券投资的利息收入、对外投资分得的利润,以及收回投资时发生的收益等,根据“投资收益”科目发生额分析填列;如为投资损失,应以“—”号表示。

“营业外收入”项目和“营业外支出”项目,反映企业经营业务以外的收入和支出,分别根据“营业外收入”科目和“营业外支出”科目发生额分析填列。

“利润总额”项目,反映企业实现的利润总额,根据“营业利润”项目数加“投资收益”、“营业外收入”项目数,减“营业外支出”项目数后的余额填列;如为亏损,应以“—”号表示。

“所得税”项目,反映企业年度内按照利润总额和所得税法规定的所得税税率计算的应交所得税,根据“所得税”科目的发生额分析填列。

“净利润”项目,反映企业本年度内缴纳所得税后的利润,根据“利润总额”项目数减“所得税”项目数后的余额填列;如为亏损,应以“—”号表示。

损益表如仅算到利润总额,则“所得税”和“净利润”项目可在利润分配表中列出。

◎ 利润分配表的作用和结构

利润分配表是反映企业利润分配(亏损弥补)情况和年末未分配利润(未弥补亏损)结余情况的会计报表。利润分配表是利润表的附表,属于年度报表。该表具体说明了房地产开发企业对一定会计期间实现净利润的分配去向(或亏损弥补的情况),有利于会计报表使用者分析企业利润分配的构成是否合理,并对房地产开发企业的利润分配政策作出正确的评价。

为了便于与上年利润分配情况进行对比分析,利润分配表除列示“本年实际”数外,还列有“上年实际”数,“本年实际”栏各项目,根据“利润分配”科目及其所属二级科目的记录分析填列。

“净利润”项目,反映企业本年度缴纳所得税后的利润,应与“损益表”中“净利润”项目本年累计数相一致。

“年初未分配利润”项目,反映企业上年未分配的利润,如为未弥补亏损,用“—”号表示,应与上年本表“年末未分配利润”项目的本年实际数栏数相一致。

“盈余公积补亏”项目,反映企业用盈余公积金弥补亏损的数额。“提取盈余公积”项目,反映企业按照规定从当年税后利润中提取的法定盈余公积金、任意盈余公积金和公益金。

“应付利润”项目,反映企业已决定并入账应分配给投资者的利润和实行利润上缴办法的国有房地产开发企业按规定应上缴国家财政的利润。

“未分配利润”项目,反映企业年末未分配的利润,应与年末资产负债表中的“未分配利润”项目的期末数核对相符。

利润分配表“上年实际”栏各项目,一般根据上年本表“本年实际”栏各项目数字填列。如果上年本表与本年本表的项目名称和内容不相一致,应对上年度报表项目的名称和数字按本年度的规定进行调整,并按调整后的数字填入本表“上年实际”栏。

如果在损益表中仅算到利润总额,则应在本表“净利润”项目之前,增列“利润总额”和“减所得税”项目。

第七节

现金流量表有何重要

◎ 现金流量表的概念

现金流量表是反映房地产企业在一定会计期间现金和现金等价物(以下统称现金)流入和流出的会计报表。现金流量表是以现金为基础编制的,这里的现金是指企业的库存现金、可以随时用于支付的存款,以及现金等价物。具体包括:

1. 库存现金

库存现金是指存放在企业,可以随时用于支付的现金。它与“现金”科目包含的内容一致。

2. 银行存款

银行存款是指企业存放在金融企业、可以随时支用的存款。房地产企业存放在金融企业的款项中不能随时用于支付的定期存款,不作为现金流量表的现金,但提前通知金融企业便可支取的定期存款,则包括在现金流量表中的现金范围。

3. 其他货币资金

其他货币资金是指企业存放在金融企业、可以随时支用的,具有特定用途的资金,包括外埠存款、银行汇票存款、银行本票存款、信用证存款、信用卡存款等。

4. 现金等价物

现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。如三个月或更短时间内的短期债券投资等就是现金等价物。例如,企业2003年2月1日购入2000年3月1日发行的三年期债券,购买时还有一个月到期,这项短期投资应视为现金等价物。哪些短期投资应视为现金等价物,应根据其定义确定。企业确定现金等价物的范围,是确定现金等价物的会计政策,应在会计报表附注中披露,并一贯性地保持这种划分标准。一旦改变了划分标准,应视为会计政策的变更。

现金流量是指一定会计期间现金的流入和流出。现金流量表首先对企业的现金流量进行合理的分类。依据企业经济活动的性质,房地产开发企业在一定时期内产生的现金流量一般可以分为三类,即经营活动产生的现金流量、投资活动产生的现金流量和筹资活动产生的现金流量。

经营活动产生的现金流量。经营活动是指企业投资活动和筹资活动以外的所有交易和事项。就房地产开发企业来说,经营活动主要包括:销售商品房屋、转让土地、提供劳务、出租房屋、发包工程、征用和批租土地、购买设备材料、接受劳务、缴纳税款等等。

投资活动产生的现金流量。投资活动是指企业长期资产的购建和不包括在现金等价物范围内的投资及其处置活动。其中,长期资产是指固定资产、在建固定资产工程、无形资产、其他资产等持有期限在一年或超过一年的一个营业周期以上的资产。投资活动主要包括取得或收回投资,购建和处置固定资产、无形资产和其他长期资产等。作为现金等价物的投资属于现金内部的变动,不包括在投资活动现金流量中,如购买3个月或更短时间内到期的债券等。通过投资活动产生的现金流量,可以分析企业的投资活动获取现金的能力,以及投资活动现金流量对企业现金流量净额的影响程度。

筹资活动产生的现金流量。筹资活动是导致房地产开发企业资本及债务规模和构成发生变化的活动。包括房及分配股利或利润或偿付利息所支付的现金、支付融资租入固定资产租赁费所支付的现金等现金流出。

现金流量表的结构也正是按照此分类得来的。

◎ 现金流量表的编制

编制现金流量表时,列报经营活动现金流量的方法有两种:一是直接法;二是间接法。

所谓直接法,是指通过现金收入和支出的主要项目反映来自企业经营活动的现金流量。在实务中,一般是以利润表或损益表中的经营收入为起算点,调整与经营活动各项目有关的增减变动,然后分别计算出经营活动的现金流量。

所谓间接法,是指以本期净利润为起算点,调整不涉及现金的收入、费用、营业外收支以及应收应付等项目的增减变动,据以计算并列示经营活动的现金流量。

在现行会计准则中,要求企业按照直接法编制现金流量表,并在补充资料中披露按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息。

房地产开发企业现金流量表按照经营活动产生的现金流量、投资活动产生的现金流量、筹资活动产生的现金流量分别反映。

1. 经营活动产生的现金流量的编制方法

“销售商品、转让土地、提供劳务收到的现金”项目,反映企业销售商品房屋、转让土地、提供物业管理等劳务实际收到的现金。包括本期销售商品、转让土地、提供劳务收到的现金,以及前期销售商品、转让土地、提供劳务本期收到的现金和本期预收的款项,扣除本期退回本期销售的商品和前期销售本期退回的商品支付的现金。根据“现金”、“银行存款”、“应收账款”、“应收票据”、“预收账款”、“经营收入”、“其他业务收入”等科目的记录分析填列。

“收到的税费返还”项目,反映企业收到返还的各种税费,如收到的营业税、所得税、教育费附加返还等,根据“银行存款”、“应交税金”、“经营税金及附加”或“主营业务税金及附加”等科目的记录分析填列。

“收到的其他与经营活动有关的现金”项目,反映企业除了上述各项目外,收到的其他与经营活动有关的现金,如捐赠现金收入、罚款收入、流动资产损失中由个人赔偿的现金收入等,根据“营业外收入”、“其他应收款”、“现金”、“银行存款”等科目的记录分析填列。

“发包工程、征用和批租土地、购买商品、接受劳务支付的现金”项目,反映企业与承包工程单位结算工程价款、征用和批租土地、购买设备材料、接受劳务实际支付的现金,包括本期与承包单位结算工程价款、征用和批租土地、购买设备材料、接受劳务支付的现金,以及本期支付前期与承包单位结算工程价款、征用和批租土地、购买设备材料、接受劳务的未付款项,和本期预付承包单位工程款、备料款及供应单位购货款。根据“现金”、“银行存款”、“应付账款”、“应付票据”、“预付账款”、“物资采购”等科目的记录分析填列。

“支付给职工以及为职工支付的现金”项目,反映企业本期实际支付给职工的工资、奖金、各种津贴和补贴等,以及为职工支付的其他费用,但不包括支付给离退休人员的各项费用和支付给购建固定资产人员的工资等,根据“现金”、“银行存款”、“应付工资”、“应付福利费”等科目的记录分析填列。

企业为职工支付的养老金、失业等社会保险基金、补充养老保险、住房

公积金、支付给职工的住房困难补助,以及企业支付给职工或为职工支付的其他福利费用等,应按职工的工作性质和服务对象,分别在本项目和在“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”项目反映。

“支付的各项税费”项目,反映企业按规定支付的各种税费,包括本期发生并支付的税费,以及本期支付以前各期发生的税费和预交的税金,如支付的所得税、教育费附加、印花税、房产税、车船使用税、预交的营业税等(不包括计入固定资产价值实际支付的耕地占用税等),根据“应交税金”、“现金”、“银行存款”等科目的记录分析填列。至于本期退回的所得税和营业税等,在“收到的税费返还”项目反映。

“支付的其他与经营活动有关的现金”项目,反映企业除上述各项目外、支付的其他与经营活动有关的现金,如捐赠现金支出、罚款支出、支付的差旅费、业务招待费、广告费、保险费等现金支出,根据“现金”、“银行存款”、“开发间接费用”、“销售费用”、“管理费用”、“营业外支出”等科目的记录分析填列。

2. 投资活动产生现金流量的编制方法

投资活动产生的现金流量各项目的内容及其填列方法如下:

“收回投资所收到的现金”项目,反映企业出售、转让或到期收回除现金等价物以外的短期投资、长期股权投资而收到的现金,以及收回长期债权投资本金而收到的现金。不包括长期债权投资收回的利息,以及收回的非现金资产。本项目可根据“现金”、“银行存款”、“短期投资”、“长期股权投资”等账户的记录分析填列。

“取得投资收益所收到的现金”项目,反映企业因股权性投资和债权性投资而取得的现金股利、利息,以及从子公司、联营企业和合营企业分回利润收到的现金。不包括股票股利。本项目可以根据“投资收益”、“现金”、“银行存款”等账户的记录分析填列。

“处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额”项目,反映企业处置固定资产、无形资产和其他长期资产所取得的现金,减去为处置这些资产而支付的有关费用后的净额。由于自然灾害所造成的固定资产等长期资产损失而收到的保险赔偿收入,也在本项目反映。本项目可以根据“固定资产清理”、“现金”、“银行存款”等账户的记录分析填列。

“收到的其他与投资活动有关的现金”项目,反映企业除了上述各项以外,收到的其他与投资活动有关的现金流入。其他现金流入如价值较大的,应单列项目反映。本项目可以根据“现金”、“银行存款”和其他有关科目的

记录分析填列。

“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”项目,反映企业购买、建造固定资产,取得无形资产和其他长期资产所支付的现金,不包括为购建固定资产而发生的借款利息资本化的部分,以及融资租入固定资产支付的租赁费。借款利息和融资租入固定资产支付的租赁费,在筹资活动产生的现金流量中反应。本项目可以根据“固定资产”、“无形资产”、“专项工程支出”、“现金”、“银行存款”、“其他货币资金”等账户的记录分析填列。

“投资所支付的现金”项目,反映企业进行权益性投资和债权性投资支付的现金,包括企业取得的除现金等价物以外的短期股票投资、短期债券投资、长期股权投资、长期债权投资支付的现金,以及支付的佣金、手续费等附加费用。本项目可以根据“短期投资”、“长期股权投资”、“长期债权投资”、“现金”、“银行存款”等科目的记录分析填列。

企业购买股票和债券时,实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息,应在投资活动的“支付的其他与投资活动有关的现金”项目反映;收回购买股票和债券时支付的已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息,在投资活动的“收到的其他与投资活动有关的现金”项目反映。

“支付的其他与投资活动有关的现金”项目,反映企业除了上述各项目外,支付的其他与投资活动有关的现金流出。其他现金流出如价值较大的,应单列项目反映。本项目可以根据有关账户的记录分析填列。

3. 筹资活动产生的现金流量的编制方法

“吸收投资所收到的现金”项目,反映企业收到的投资者投入的现金,包括以发行股票、债券等方式筹集的资金实际收到款项净额(发行收入减去支付的佣金等发行费用后的净额),根据“实收资本”或“股本”、“现金”、“银行存款”等科目的记录分析填列。至于以发行股票、债券等方式筹集资金而由企业直接支付的审计、咨询等费用,在“支付的其他与筹资活动有关的现金”项目反映。

“借款所收到的现金”项目,反映企业向银行等金融机构借入的资金,根据“银行存款”、“短期借款”、“长期借款”等科目的记录分析填列。

“收到的其他与筹资活动有关的现金”项目,反映企业除上述各项外,收到的其他与筹资活动有关的现金,根据“现金”、“银行存款”等科目的记录分析填列。

“偿还债务所支付的现金”项目,反映企业以现金偿还债务的本金,包括偿还银行等金融机构的借款本金、偿还债券本金,根据“银行存款”、“短期借款”、“长期借款”、“应付债券”等科目的记录分析填列。至于企业偿还的借款利息、债券利息,在“分配股利、利润或偿付利息所支付的现金”项目反映。

“分配股利、利润或偿付利息所支付的现金”项目,反映企业实际支付的现金股利,支付给其他投资单位的利润以及支付的借款利息、债券利息等,根据“应付股利”、“财务费用”、“长期借款”、“现金”、“银行存款”、“应付债券”等科目的记录分析填列。

“支付的其他与筹资活动有关的现金”项目,反映企业除了上述各项目外,支付的其他与筹资活动有关的现金流出,如捐赠现金支出、融资租入固定资产支付的租赁款等,根据“现金”、“银行存款”等科目的记录分析填列。

4. “汇率变动对现金的影响额”项目的编制方法

“汇率变动对现金的影响额”项目,其所反映的内容在本节“现金流量表的结构和内容”中已述。从理论上讲,应将当期发生的外币收支业务逐笔计算汇率变动对现金的影响。

现金流量表准则并不要求逐笔计算,可以通过报表附注中“现金及现金等价物净增加额”的数额与报表中前三类现金流量净额之和比较,以其差额填列“汇率变动对现金的影响额”。

5. 补充资料的编制方法

(1)“不涉及现金收支的投资和筹资活动”项目所属各明细项目,在不采用工作底稿法和T形账户法的情况下,可以采用下述两种简单的方法:

①设置备查账簿,分别开设“以固定资产偿还债务”、“以对外投资偿还债务”、“以固定资产进行投资”、“以存货偿还债务”、“接受捐赠非现金资产”和“融资租入固定资产”等账页,按月序时记录发生的金额,并求出累计数,以便年末据以填列补充资料。

②根据有关账户发生额分析填列。如果企业很少发生不涉及现金收支的投资和筹资活动,也可以不专门设置备查账簿,在填列补充资料时,可根据“固定资产”、“固定资产清理”、“短期投资”、“长期债权投资”、“长期股权投资”、“资本公积——接受非现金捐赠”、“长期应付款”、“应付账款”等账户的发生额分析填列。

(2)“将净利润调节为经营活动的现金流量”,各项目的填列方法如下:

①“计提的资产减值准备”项目,反映企业计提的各项资产的减值准备。本项目可以根据“管理费用”、“投资收益”、“营业外支出”等账户的记录分

析填列。“固定资产折旧、临时设施摊销”项目,反映企业本期累计提取的固定资产折旧额。本项目可以根据“累计折旧”科目的贷方发生额分析填列。

②“无形资产摊销”和“长期待摊费用摊销”两个项目,分别反映企业本期累计摊入成本费用的无形资产的价值及长期待摊费用。这两个项目可以根据“无形资产”、“长期待摊费用”账户的贷方发生额分析填列。

③“待摊费用减少(减:增加)”项目,反映企业本期待摊费用的减少。本项目可以根据资产负债表“待摊费用”项目的期初、期末余额的差额填列;期末数大于期初数的差额,以“—”号填列。

④“预提费用增加(减:减少)”项目,反映企业本期预提费用的增加。本项目可以根据资产负债表“预提费用”项目的期初、期末余额的差额填列;期末数小于期初数的差额,以“—”号填列。

⑤“处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)”项目,反映企业本期由于处置固定资产、无形资产和其他长期资产而发生的净损失。本项目可以根据“营业外收入”、“营业外支出”、“其他业务收入”、“其他业务支出”科目所属有关明细科目的记录分析填列;如为净收益,以“—”号填列。

⑥“固定资产报废损失”项目,反映企业本期固定资产盘亏(减:盘盈)后的净损失。本项目可以根据“营业外支出”、“营业外收入”账户所属明细科目中固定资产盘亏损失减去固定资产盘盈收益后的差额填列。

⑦“财务费用”项目,反映企业本期发生的应属于投资活动或筹资活动的财务费用。本项目可以根据“财务费用”科目的本期借方发生额分析填列;如为收益,以“—”号填列。

⑧“投资损失(减:收益)”项目,反映企业本期投资所发生的损失减去收益后的净损失。本项目可以根据利润表“投资收益”项目的数字填列;如为投资收益,以“—”号填列。

⑨“递延税款贷项(减:借项)”项目,反映企业本期递延税款的净增加或净减少。本项目可以根据资产负债表“递延税款借项”、“递延税款贷项”项目的期初、期末余额的差额填列。“递延税款借项”的期末数小于期初数的差额,以及“递延税款贷项”的期末数大于期初数的差额,以正数填列;“递延税款借项”的期末数大于期初数的差额,以及“递延税款贷项”的期末数小于期初数的差额,以“—”号填列。

⑩“存货的减少(减:增加)”项目,反映企业本期存货的减少(减:增加)。本项目可以根据资产负债表“存货”项目的期初、期末余额的差额填列;期末数大于期初数的差额,以“—”号填列。

第2章

投资部经理必备的财务知识

——决定成败的投资管理



不懂财务

就当不好房地产企业经理

第一节

严密进行预算监督与控制

投资部经理在预算执行的实际工作中,必须对所出现的各种收入和支出差异的影响进行评估,并及时调整任何对现实不利的差异。如果仍存在一些不能消除的差异,或者重大的差异,要向预算管理委员会或财务经理提出修正的申请,经预算管理委员会或财务经理批准后,即开始着手对各有关预算进行调整修正。

例如:方先生是一家房地产企业的投资部经理,最近在销售预算执行过程中遇到了麻烦,因为差异报告显示最近这一个季度企业的实际销售数额低于预算的销售数额,而且数额不小。针对这种情况,方先生研究了原因,发现这种情况是由于销售淡季促销不力造成的,他将这种情况报告给了预算管理委员会或财务经理,提出了修改预算的请求并做出了淡季促销方案。预算委员会经过认真审定批准了修正的要求。由于暂时性的销售下降导致了实际利润的降低,由此带来了对生产水平的调整以及新的促销方案会导致费用上升等情况,所以必然会引起生产预算、费用预算等其他预算的变化。在对预算管理中的问题进行调整和修改的同时,总预算中的数据也要做相应的调整。由于各项工作细致到位,最终的调查结果显示,各项预算数据的变化不会对企业年度经营结果造成严重影响,方先生这才松了口气。

对预算进行监督和控制是财务经理职责的重要组成部分。在有效、严密的预算监控体系下,职业财务经理以预算监控的目标为指导,采用适合本企业的方法,对收入、费用等进行监控,对比实际与预算数据的差异,尽快发现经营活动何时偏离了正常轨道,并采取适当的修正措施进行改进。预算监控为企业战略能否实现或可以实现提供持续的数量测试,从而为企业健康发展提供及时的信息,并为企业预算调整决策提供有力的数据支持。

◎ 建立有效的预算监控程序

当企业的各项预算均编制完毕并获得了预算管理委员会或财务经理的批准之后,各项预算就开始进入执行阶段了。为了了解和检查正在发生的

经营收入和费用支出的情况,以及严格关注那些可能会发生的意外事件,财务经理应该根据企业的实际情况,采取以周、月或季度为时间单位对预算执行过程进行严格的监控,并建立一套能够严格监控预算执行情况的程序。一个切实有效的监控程序,应该做到以下几点:

1. 监控要从基层开始进行

要对预算进行有效的监督,就应该从企业最基础的业务单位,即从收入和费用产生的环节开始做起。例如销售代表外出完成现金销售活动,或者办公行政人员使用现金购买办公用品,也许这些活动所涉及到的现金数量很小,但是也必须按有关规定执行并做好记录。

2. 按照例外事件管理办法进行监控

例外事件管理,指仅在重要的和意外的事件发生的时候,雇员才报告经理予以关注的一种管理方式。为了节省大量时间去关注其他更重要的事情,管理人员应该学会使用例外事件管理办法对预算进行有效的监督和管理。也许管理人员已经掌握了所负责部门的全部内容,甚至对其他预算以及总预算的部分或全部内容都有所了解,但这并不意味着要事无巨细地过问日常工作的每个环节。分工明确是预算监控程序脉络清晰的一个重要原则,即销售代表、办公室职员及其他雇员负责处理每日或每周发生的与收入、支出和记录有关的工作;预算负责人负责处理实际业务与预算要求产生较大差异时出现的各种问题。

3. 监控程序要做到简单、迅速、易于管理

建立严密的监控程序,对经营过程中发生的收入、费用、利润和现金流量的情况进行监督,要注意一个原则,即简单、迅速、易于管理。

要做到迅速,就必须要保证所有的数据都应该便于查找并可以随时获得。在许多情况下,这些数据应该直接来自于销售发票或收据等数据源头。在现金流量情况较差的情况下,管理人员应该及时、定时查看现金记录变化。其他情况下,管理人员可以从企业的财务记录、账本等处得到有关现金流量的信息。

对于管理人员来讲,能否迅速、准确地收集汇总这些记录,执行对预算的监控管理,是衡量监控程序是否予以改进的重要尺度。

4. 监控要注意定期执行

除了要求投资部经理迅速准确地得到所有与收入和费用有关的数据外,在管理程序上,还应该对检查或监督预算数据的时间做出具体的规定。由于企业性质和经营状况不一样,所以各自规定的监控时间周期也不同,这

一点要结合企业的具体情况来确定。一般来说,大多数企业是以月度作为对预算进行监督的时间单位。

在正常情况下,以月作为周期进行监控时,投资部经理可以从原始凭证或企业的记录中了解和检查经营收入和费用发生的情况,然后在预算表中填写“实际”数据,并将其与“预测”数据进行比较,将差异填写到“差异”栏中。对于在许可范围内的差异要自行处理;对于超出许可的差异(超过10%)或者可能对企业正常经营造成危害的差异,必须立即报告给预算管理委员会或部门经理。

5. 监控过程要具有灵活性

在预算执行过程中,并不是出现的所有差异都能够找到有效的解决办法,对于那些投资部经理和预算管理委员会或投资部经理都无法协调和处理的差异,企业不要一味地坚持一定要找到解决办法或是一意孤行地继续执行错误的预算。因为这样做没有任何意义,反而有可能给企业带来严重的损失。对于这些解决不了的差异,企业只能予以认可,并及时重新修订涉及到的所有预算。

总之,为了严密地对预算的执行情况进行监督,并严格关注那些可能发生的意外事件,企业的投资部经理就必须从基层抓起,按照易于管理、定期执行、分级负责的原则,制定一套能够严格监控预算执行的程序,管理和规范员工的具体行为,使预算真正发挥其应有的作用,使各方面的工作朝着更有效率的方向发展。

◎ 建立完整的预算监控系统

投资部经理在预算编完之后,要想实现各项预算的目标,就要求财务部门在执行过程中必须以预算为标准进行严格的控制,支出性项目必须严格控制在预算之内,收入项目务必要完成或者超出预算,以确保目标利润的实现。企业预算监控系统包括预算执行控制、预算调整控制两部分。

1. 预算执行控制

预算执行过程中的控制主要有外部控制和自我控制两种形式。外部控制是指预算执行过程中上级对下级的控制。自我控制是指每一个责任单位对自身预算执行过程的控制。

在管理过程中应以自我控制为主,因为自我控制具有这样的优点:在预算编制过程中,各级责任部门都能够参与进来,在预算执行以前对预算就已

经心中有数,有利于在执行过程中发挥主观能动性。由于各个预算都有各自的目标,这样就分解和明确了各责任单位的目标和责任,并使他们拥有了相应的权力,再配以激励制度,把责、权、利紧密结合,这样会更有利于责任单位在执行过程中对偏离预算的不利活动进行自我纠正,调动责任单位实行自我控制的积极性。

在利润预算管理过程中,通常是预算外的部分严格实行外部控制,预算内的实行外部控制与内部控制相结合。对于一年的预算期来说,具体某个项目的预算可以采用总额控制法,控制过程以实行自我控制为主;预算项目间的挪用是要坚决控制的,应以外部控制为主,这样才能使预算活动有序而高效地运行。

在预算执行控制过程中,还应注意同时运用项目管理和计算机信息系统管理等方法加强对预算执行过程的控制,即把预算内容按项目分类,从数量、金额和与业务发生有关的部门等方面分别进行管理控制,并将预算方案输入计算机管理系统,利用计算机程序、计算机网络对预算指标进行严格控制。将预算方案与预算执行结果输入该系统,一方面可以起到较好的控制作用;另一方面通过系统实现网络资源共享,以便于各层次的财务经理及时掌握预算信息,随时检查预算执行情况。

2. 预算调整控制

在预算执行过程中,由于主、客观条件的发展变化,要保证预算的科学性、严肃性和可操作性,对预算进行调整是必要的也是正常的,除了定期地总结前一段预算情况时可以对下一期预算做必要调整以外,在一些特别重大的情况下也可以做特殊调整。但是预算调整必须要有一定的程序,而这个调整程序应该由制度来保证。

3. 要严格界定调整范围、权限和流程

并不是出现任何变化都要对预算做出调整,而是只有出现不可控制的变化因素时,如市场需求或价格变化、设备维修的需求变化或其他经预算管理委员会或财务经理同意的原因出现才允许调整预算。对于需要做出调整的预算,应该首先由责任单位提出申请,依照规程审批后,才能予以调整。重大的调整应该通过预算管理委员会或财务经理集体讨论。只有对调整范围、调整程序、调整权限进行严格的规范,才能在出现难以预料的新情况时使预算调整有序进行。这样的调整才不会削弱预算控制的力度,反而会增加预算管理的严肃性。

4. 加强预算预备费的透明度

预备费是指预算执行数与预算下达数之间的差额。通常情况下,企业

为了准备应付各种意外事件,以确保完成利润目标,会在制定预算时留有一定的余地,即总指标和分解给下级部门的指标有所不同,这种做法虽然使自己掌握了一定的主动性,但却给预算带来了不明确性,从而影响了预算的约束力。因此,要加强预算预备费用的透明度,每个预算项目是否需要预备费,预备费留多少,都必须经过预算管理委员会或财务经理的讨论决定。正常情况下的预算调整就通过预备费处理。这样既可以使预算保持一定的灵活性,又可以保证预算的控制力,有利于日后对实际与预算作比较和分析。

◎ 确定预算监控力度

预算编制完成之后,就要开始对预算的执行过程进行监控,以确保目标利润的实现。对于预算执行过程中所采取的监控有:紧控制和松控制两种类型。

1. 紧控制系统

实行紧控制,即严格依据预算的实现程度来考评责任人业绩。紧控制要求,当上级财务经理要求下级在全面实现具体的短期目标时,他们能工作得更有效率。在实行紧控制的情况下,业务部门的利润目标在很大程度上是评价部门经理工作绩效的依据,这是对他们一个强有力的约束。在每月进行考核的时候,将到期为止的业绩与预算做比较,确认和讨论详细的偏差,如果预算目标没有达到,则考虑纠正的措施。因而在紧控制系统中,投资部经理的业绩主要是根据其在预算期内达到预算目标的能力来评估的。

紧控制系统有两点重要的好处:首先,紧控制能防止管理人员的浪费和低效率,它促使投资部经理不断增强利润意识;其次,持续的压力促使投资部经理寻找新方法改善现有的经营,创造新的措施来实现预算目标。在利润预算管理模式下推行偏紧的控制是恰当的,控制过程中一定要把握“先算后花,先算后干”的原则,没有预算的不允许其发生,有必要发生的,必须由执行部门先分析,按程序提出预算申请,被批准后方可执行。

2. 松控制系统

松控制系统与紧控制系统相比,实行松控制的评价标准则较为灵活,它主张把责任和权力更多地授予低层,实行权力下放。实行松控制的企业认为自己所雇用的员工是优秀的,他们有能力独立地、有效率地完成自己的工作。

在松控制情况下,预算并不被人看作是对管理人员的约束,而是主要用

做联络和计划的工具并被假定为在编制时对盈利能力做出的最好预测。每年由高级管理人员对预算进行编制、复查,并根据管理人员的意见对各个预算进行调整,最后予以批准。每月或每季度,把实际业绩和预算进行对比,并对差异做出分析和解释。此后根据情况的变化,以修改预测的形式递交给高层财务经理,其中包括与初始预算的比较和差异分析。

与紧控制中以是否达到预算目标作为考核业绩的标准不同,在松控制系统中,即便预计的目标没有达到也并不一定意味着业绩不佳。除非有明显的错误,否则,偏差的原因、采取的纠正措施及其时间安排不会被高级管理人员详细地进行复查。

总之,不同的企业应根据自身特点来选择控制的松紧程度,将利润预算管理置于紧控制和松控制之间的适当结合点,以便做到管理上的灵活性和原则性相结合。

◎ 预算监控的实施

要想有效地实施预算监控,必须在明确预算监控目标的前提下,各部门之间相互配合,发扬团队精神,通过部门之间彼此协作来实现预期目标。

1. 明确预算监控目标

明确预算监控目标是有效实施预算监控的前提,如果目标不明确,在很大程度上影响到企业预算编制的合理性、预算执行的可控性和预算评价的准确性。另外,预算目标的确定应该区分层次,应该与企业的管理层次相适应,不同的管理层次应该有不同预算目标。

2. 发扬团队精神,实现预期目标

预算监控的目的是为了成功地实现预算目标,成功的预算意味着资源可以根据企业的需要在不同部门之间合理的流动,某项预算中有某一笔钱并不意味着一定要把它花掉,其他部门也许会有更加紧急的需求。所以必须发扬团队精神在各部门各预算中进行协调,使资源合理流动和使用,这才是预算监控所要达到的目标。

3. 部门之间应避免条块分割现象

一个部门中的问题可能是由其他部门中的行动引起的,也可能会牵涉到其他的预算执行者。因而要从整个企业的角度去看这些问题,而不是从狭隘的单个部门的角度分析。监控过程中,一旦发现问题,一定要从全局的角度考虑,部门之间也要通过及时的沟通交流来改善彼此相互制约的关系。

4. 以诚信的原则来实施预算监控

预算监控的过程中始终要求讲诚信,审议预算的目标、宗旨和监控准则,检查其有效性,确保企业上下人人皆知。预算方案通过之后,企业的各个部门员工必须坚决执行,企业的总经理、财务经理和市场总监以诚信为原则,定期到总部汇报预算制定和执行的真实情况,各部门相互监督,一旦有瞒报、谎报的情况发生,应该立即采取相应的措施,以保证预算工作的有效性,并将其作为监控预算执行情况及对预算执行者执行预算实际成果的考核标准。

总之,预算监控工作并不是孤立进行的,必须由预算所涉及到的所有部门以诚信的原则,发扬团队精神,主动相互配合,这样的监控才是积极有效的,才能根据实际情况的变化对原来的预算方案做出正确的调整。

◎ 正确对待预算调整

对预算实施监控,其目的就是通过监控及时发现实际工作中的问题,并根据变动了的实际情况,对预算内容进行必要的调整,从而使企业经营和管理在健康的轨道上运转。

1. 需要进行调整的情况

对预算进行调整,其实意味着第二次预算。变动预算一般有两种情况:一是为提高工作业绩而进行变动。比如当企业陷入财务困境需要提高工作业绩,这时候就需要对原来的预算进行适当的变动,以适应企业的实际情况。

二是需要降低预算水平。这种情况一般是企业某个部门自身并没有过错,却由于种种原因而没有达到计划的要求。比如由于地震,使得企业在国内的销售点的正常营业受到影响,如果根据最初编制的销售预算来进行考核和评价,这显然是不公平的,也会削弱激励的作用,使得业绩完成情况更不理想,在这种情况下,企业的管理层就应该准予其降低预算的要求,并相应地减少指标计划。

2. 预算可调整的范围

并不是所有的预算都能够进行协调的。较低层次上的预算是有协调余地的,但越是高层次协调的余地越小,比如在企业的总经理和银行之间,预算协调是没有也不可能有什么回旋余地的,银行不会对一些借口感兴趣,他们希望贷款能够得以及时偿还,所以这类预算是不可能协调的;如果这种情况真

的发生,就可能意味着企业面临破产的危机。

3. 对预算调整的管理

预算调整及其管理,是预算管理委员会或财务经理或预算专员的工作职责。部门或科室的负责人主要负责对收入和费用的实际发生情况进行监督,定期对各项预算数据进行检查以及向上一级经理报告预算中的差异和执行中存在的问题。出现重大问题时,预算必须马上予以明确的指示,或者立即召集有关部门开会,研究讨论具体的解决方案;必要时还应将这些问题通知到全体有关人员。假如问题不能及时解决,就要着手修订预算。

4. 正确对待预算调整中的差异问题

进行预算调整,并不意味着产生的所有差异都是不正当的,使用调整预算来衡量业绩和允许差异存在并不矛盾。进行预算协调时,会对相关的差异进行具体解释,哪些是重大差异,哪些是允许范围内出现的,对于那些由于经营失误等带来的差异,要规定时间加以消除。这样做,一是可以方便未来与计划比较;二是对于有些财务经理而言,防止他们总是为自己很差的业绩辩解。

总之,由于情况是变化的,在实际工作中,难免会发生一些不可预见、不可控制或者不能确定的事情,它们可能会使得已经拟订好的预算不再具有现实意义,这时解决的方法就是调整预算,以保证预算继续发挥它在实际工作中的重要作用。

对于实际工作中出现的收入差异或费用差异,只要控制在10%以内的,财务经理都可以采取适当的行动加以纠正。但是,在具体实践中,有时会存在一些根本无法补救的预算差异,这时就必须在预算管理委员会或财务经理批准后,对所涉及到的相关预算进行修正。

5. 对总预算外其他预算的调整

要修改预算,必须得到预算管理委员会或财务经理的批准。对于本部门的预算,如果修改的内容仅与该预算有关,而不会对其他的预算产生连带影响,或者修改的幅度很小,那么这些修改意见将很容易被通过。修改完毕,投资部经理必须严格按照企业规范的预算管理程序对它们的执行情况进行跟踪和监督管理,定期检查收入和费用的发生情况,及时辨认,关注可能出现的差异,将重大差异问题(超过10%)向预算管理委员会或财务经理及时报告,并应该定期对预算工作的管理情况进行汇总。

其他预算也是一样,当修改内容只与它们本身有关或改动较小时,预算管理委员或财务经理不会过多地干预;而对于那些对预算有巨大影响的变

动,则必须经过预算管理委员会或财务经理的严格审查,批准后才能予以实施。这样做便于企业准确了解和掌握它们有可能给其他预算带来的连带后果。

6. 对总预算的调整

由于总预算的各项数据均是来自销售预算、生产预算等各个预算,所以在对部门预算或其他预算数据进行修改,进而发生变化以后,对企业的总预算(即现金预算、损益预算及资产负债预算)也应该进行相应的调整。比如销售淡季的收入水平会对现金流量造成严重影响,同时也会给企业的经营利润造成不可弥补的损失;产品原材料和生产部件的成本上升造成毛利润的下降,会对企业的经营利润产生较大的影响。企业必须考虑到变化对各个预算数据和内容造成的影响,重新制定新的总预算,也就是编制新的现金预算、损益预算和资产负债预算,使预算符合企业经营的实际情况。

有时候一些改动反映在总预算中的结果是不可行的,比如现金和利润水平过低,这个时候,所有的预算数据必须再经过预算管理委员会或财务经理的审查和修改,直到出现满意的结果。

第 二 节

选择正确的投资决策

企业投资决策是决定企业投资成败的一个关键环节,选择正确的投资决策方法是保证企业投资决策顺利进行的基础。不同的投资项目,因其所能提供的参数不同,决策指标的选择各有差异,运用的决策方法也不相同。一般而言,投资项目决策中正确估计投资项目的预期现金流量是投资决策的首要环节,同时也是分析投资方案时最重要的、最困难的步骤。

◎ 回收期法

企业投资的内涵十分丰富,既包括固定资产投资,也包括与固定资产使用过程中相对应的流动资产投资,还包括企业进行的证券投资等。

投资决策的方法主要有两类:一类是考虑货币时间价值因素的方法,也称为贴现的方法,主要包括净现值法、现值指数法、内含报酬率法等;另一类

是非贴现的方法,即不考虑货币时间价值因素的方法,包括回收期法、会计收益率法等。对固定资产重置投资的研究是上述决策方法在决策实务中的综合应用。

在进行投资决策时,一般使用两类指标,一类是贴现指标,即考虑了货币时间价值因素的指标,主要包括净现值、现值指数、内含报酬等,根据贴现指标进行投资决策的方法也称贴现的决策方法。另一类指标是非贴现指标,即没有考虑货币时间价值因素的指标,包括回收期、投资收益率等,采用非贴现指标进行投资项目评价的方法,被称为非贴现的决策方法。

回收期法是一种非贴现的投资决策方法,是指投资引起的现金流入累计到与投资额相等所需要的时间,它代表收回投资所需要的年限。

回收期法计算简便,而且容易被决策人正确理解,即回收期越短。但它的缺点是不仅忽视时间价值,而且没有考虑回收期以后的收益。事实上,有战略意义的长期投资往往早期收益较低,中后期收益较高。回收期法优先考虑急功近利的项目,可能导致放弃长期收益的方案。因此该方法作为过去评价投资方案最常用的方法,目前仅作为辅助方法使用,主要用来测定方案的流动性和非盈利性。

◎ 会计收益率法

会计收益率法是一种非贴现的投资决策方法,是将投资项目交付使用后的年均净收益与原始投资额相比较,求出项目期内平均的年投资报酬率。

这种方法计算简便,应用范围广,它在计算时使用会计报表上的数据,以及普通会计的收益和成本观念。其应用主要有两个方面,一是就某个项目的会计收益率与期望的平均报酬率相比,只有高于期望的平均报酬率的项目才能投资;二是如果有多个互斥的投资项目,则会计收益率最高的项目应优选。

◎ 净现值法

净现值法是一种贴现的投资分析评价方法,这种方法使用净现值作为评价投资方案优劣的指标。净现值指特定投资方案未来现金流入的现值与未来现金流出现值之间的差额。

按照这种方法,所有未来的现金流入和现金流出都要按照预定的贴现

率折算为它们的现值,然后再计算它们的差额。如果净现值为正数,即贴现的净现金流入大于贴现后的现金流出,该投资项目的报酬率大于预定的贴现率。如净现值为零,即贴现后现金流入等于贴现后的现金流出,该投资项目的投资报酬率相当于预定的贴现率。如净现值为负数,即贴现后的现金流入小于贴现后的现金流出,该投资项目的报酬率小于预定的贴现率。

净现值法所依据的原理是:假设预计的现金流入在年末可以实现,并把原始投资看成是按预定贴现率借入的。当净现值为正数时偿还本息后该项目仍有剩余的收益;当净现值为零时偿还本息后该项目将一无所获;当净现值为负数时该项目不足以还本息。

净现值法具有广泛的适用性,在理论上也比其他方法更完善。净现值法应用的主要问题是如何确定贴现率,一种办法是根据资金成本来确定,另一种办法是根据企业要求的最低资金利润率来确定。前一种办法,由于计算资金成本比较困难,限制了其应用范围;后一种办法根据资金的机会成本,即一般情况下可以获得的报酬来确定,比较容易解决。

◎ 现值指数法

这种方法使用现值指数作为评价方案的指标。现值指数是未来现金流入现值与现金流出现值的比率,亦称现值比率、获利指数、贴现后收益、成本比率等。

现值指数法的主要优点是,可以进行独立投资机会获利能力的比较。现值指数可以看成是1元原始投资可望获得的现值净收益,因此,可以作为评价方案的一个指标。它是一个相对数指标,反映投资的效率;而净现值指标是绝对数指标,反映投资的效益。

◎ 等年值法

等年值法就是按投资的必要报酬率将投资的全部现金流量或净现值换算为相当于在整个寿命期内每年平均发生的等额现金流量或净等年值,然后据以分析和评价投资方案的方法等年值的计算公式如下:

$$\text{等年值} = \text{净现值总额} \div \text{投资寿命期的年金现值系数}$$

等年值法在一些特殊的投资决策中极为有用,比如,有关产出价格受社会严格限制的投资决策;无直接受益的投资(如防污染投资)决策及寿命年

限不等的投资决策等。在投资的产出价格受限或无直接收益的情况下,企业投资决策所需考虑的只是投资的成本问题。只有将投资的等年值费用压缩到最低水平。投资才是有利的,当投资方案具有不同的寿命年限时,等年值法可以将各个方案的现金流量换算为等年值现金流量,将各个方案置于同一可比的基础上。

◎ 终值法

项目投资的特点是周期长,在形成基本的生产经营能力的过程中,要大量消耗人力、物力,直到生产经营能力形成后才能生产出可供销售的产品。这个特点说明投资的建设时间愈短,投资效益愈好,投资建设周期长,未完工项目就多,投放在未完工项目上的物资和资金由于不能提供任何有用效果,实际上是一种变相积压。因此,选择投资方案时,一定要考虑时间因素,即选择建设周期短,未完项目占用资金少的方案,投资决策的终值分析法就是用以选择不同建设周期投资方案的方法。

终值法是按照货币时间价值的观念,将投资各年发生的直接投资支出换算成可比的终值,依此评价和分析投资经济效益的决策方法。

以终值作为考核投资效益的标准,投资的建设周期越长,终值也就越高,所以它可以促使企业尽量缩短建设周期,压缩投资的未完施工。

第 三 节

投资经济效益评价

房地产开发项目投资经济效益评价,是在技术可行性研究的基础上,对拟开发项目的不同开发方案的投资经济效益进行计算、分析和论证,并在多种开发方案的比较中,推荐最佳的方案,作为选择开发方案和进行项目投资决策的经济依据。

房地产开发项目要进行投资经济效益的分析,首先要估算开发项目所需的投资。开发项目的投资支出,既是销售、转让房地产的经营成本,又是出租房地产的价值,对销售、转让的房地产来说,它的投资支出就是房地产的经营成本,与房地产销售、转让的经营收入对比,据以计算利润。对出租

房地产来说,它的投资支出就是出租房地产的价值,据以计算出出租房屋的折旧和出租土地的摊销。因此,开发项目的投资支出,应按房地产开发的完全成本估算。它不能按房地产开发企业会计中的开发成本估算,除了包括土地征用及拆迁补偿费或批租地价、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费和开发间接费等开发成本外,还包括开发期间发生的管理费用和财务费用。

房地产开发项目的投资支出,按其构成内容,包括:

1. 土地征用及拆迁补偿费或批租地价对征用土地

包括:土地补偿费、拆迁补偿费、安置补助费。对批租土地,包括地租和拆迁安置费在内的批租地价。

2. 前期工程费

包括:勘察设计费、可行性研究费。

3. 基础设施费

包括:七通一平费、环卫绿化费。

4. 建筑安装费

包括:建筑工程费、设备购置费、安装工程费。

5. 配套设施费

包括:非营业性公共配套设施费、按规定列入投资支出的大配套设施费。

6. 开发间接费及管理费

包括:为组织管理开发项目而发生的工资、福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销,以及开发企业分摊的管理费。

7. 预备费

预备费也叫不可预见费。主要指与施工图不相符的特殊现象(如地基出现古墓、废井、流沙等)和不可抗拒的自然灾害如冰雹、台风、水灾等所造成的损失和预防自然灾害所采取的措施费用。在存在通货膨胀、物价逐年上涨的情况下,预备费中还应充分考虑开发期间物价上涨所增加的各项工程、设备、费用支出,否则,就可能使投资出现缺口。

开发项目投资支出的估算,一般是指在开发项目决策之前项目建议书和可行性研究阶段对开发项目工程建设费用的预测和计算。为了合理确定并有效控制开发项目投资支出,提高投资经济效益,必须力求提高投资支出估算的精确度。

开发项目投资支出估算的方法,取决于要求达到的精确度。而精确度

又是由项目研究和设计所处的不同阶段以及资料数据的可靠性决定的。通常在开发项目建议书阶段可采用单位土地、房屋面积投资估算法。

单位土地、房屋面积投资估算法,是根据已开发完成类似项目的投资支出和开发的土地面积(公顷或平方米)或房屋建筑面积(平方米),算出单位土地面积或房屋建筑面积所需投资支出,再将它乘以开发项目的土地面积或房屋建筑面积,来估算开发项目投资支出总额的方法。

为了提高开发项目投资支出估算的精确度,在开发项目可行性研究阶段应采用概算指标估算法。概算指标是参照概算定额和各项取费标准,算出单项工程、设施投资支出,土地征用及拆迁补偿费或批租地价,前期工程费、开发间接费和管理费、预备费等,然后汇总计算开发项目投资支出总额的方法。

第四节

着眼于未来的长期投资

长期投资是指一年以上才能收回的投资,主要是指对固定资产的投资,也包括对无形资产和长期证券的投资。

◎ 精明的固定资产投资

固定资产是指使用年限在一年以上,单位价值在规定标准以上,并且在使用过程中保持原来的物质形态的那部分资产。固定资产投资,就是指将货币资金、实物资金等投放在固定资产上,以增加企业固定资产净额或保证企业固定资产正常运转的行为或事项。与固定资产投资有关的资本支出主要包括:厂房的新建、扩建和改建,设备的购置和更新,资源的开发和利用,等等。固定资产投资一般具有耗资大、时间长、风险大等特点,因此,投资决策的正确与否,对企业的生死存亡至关重要。

1. 固定资产投资的特点

(1) 投资金额大、回收期长

固定资产是企业进行生产经营活动的重要物质技术基础,并且企业的固定资产的单位价值较大、使用期限较长,所以其投资额一般都较大,投资

决策一旦实施,便会在较长时间内影响企业。

固定资产对企业今后的长期经济效益,乃至对企业的整个命运都有着决定性的影响。这就要求企业在进行固定资产投资决策及投资决策的实施过程中,要注意投资的回收期,优先考虑那些投资少、见效快、回收期短的项目;在使用固定资产的过程中,必须注意通过充分发挥固定资产的效能增产增收,从而加快固定资产投资的回收速度;在确定固定资产折旧年限时,不仅要考虑其有形损耗,而且要考虑其无形损耗,合理缩短折旧年限。

(2) 投资的一次性和收回的分次性

企业为了获取投资收益,在进行固定资产投资时,必然要一次性垫支相当数额的资金。这种垫支的资金收回是在该资产未来的使用期限内分期、逐次实现的。因此,企业在进行固定资产投资决策时,必须充分考虑和评价投资项目的必要性和可行性。

(3) 使用效益的逐年递减性

固定资产使用效益的逐年递减性,不仅起因于固定资产的有形损耗,更取决于日益增加的固定资产的无形损耗。

(4) 较差的变现性与流动性

固定资产投资的实物形态主要是厂房、机器、设备、器具等固定资产,这些资产不易改变用途,也难于出售,因而其变现能力及流动性在企业资产中是最差的。因此,固定资产投资一经实施,再想改变用途,不是无法实现,就是代价太大。企业在进行固定资产投资决策时,应充分考虑到这一点。

(5) 资金占用数量的相对稳定性

固定资产投资一经实施,在资金占用数量上便保持相对稳定状态,而不像企业流动资产那样经常波动。因为企业的业务量在一定范围内增加时,往往并不需要立即增加固定资产投资,而是通过挖掘潜力、提高效率就可以完成所增加的业务量。如果企业的业务量在一定范围内减少,企业即便为维持一定的生产能力,也不必大量出售固定资产。

2. 固定资产投资的种类

对固定资产投资进行适当的分类,是进行固定资产投资决策的前提条件,也是避免重复投资及财力分散或浪费的有效手段。

(1) 按投资的范围分类

按投资的范围分类,固定资产投资可以分为对内固定资产投资和对外固定资产投资。对内固定资产投资,即企业本身的固定资产投资。对外固定资产投资,即对本企业以外的其他单位的固定资产投资。

(2) 按各固定资产投资项目之间的关系分类

按各固定资产投资项目之间的关系分类,固定资产投资可以分为独立投资、互不相容投资、先决投资和重置投资。独立投资。独立投资就是投资成本与投资收益不会因为其他方案的采纳与实施与否而受到影响的固定资产投资,除非其后来的投资是专门为改变这项投资的生产营运特点而进行的。互不相容投资。互不相容投资是指那种在一系列的投资方案中,选用其中的一个,其他投资的收益将因此而丧失殆尽的投资。先决投资。先决投资就是那种只有在其决策实施之后,才能使其后续或同时进行的其他一个或多个投资项目实现投资收益的投资。先决投资是其他与之相关的投资项目开展的前提,必须首先周密地做出决策。重置投资。重置投资是一种旨在用能够更多地或更有效地生产同一产品或发挥同样作用的资产取代现有的资产的投资。一般而言,重置投资同时也属于独立投资或互不相容投资。

3. 固定资产投资的一般决策程序

固定资产投资具有相当大的风险,一旦决策失误,就会严重影响企业的财务状况和现金流量,甚至会导致企业破产。因此,固定资产投资管理在企业财务管理中就显得十分重要。一般的固定资产投资决策的程序包括以下几个步骤:

(1) 预测固定资产投资项目

预测固定资产投资项目,就是预测计划期内需要增加哪些固定资产,增加多少,何时增加。为此,要在核定固定资产需用量的基础上,进一步确定新增固定资产的项目、数量和时间。这其中包括确定新增生产设备类固定资产的项目、数量和时间,确定配套性设备的项目、数量和时间,确定非生产性固定资产的项目、数量和时间。

固定资产投资的资金占用量大、周转期长,一经建成就决定了企业一定期间的生产规模和生产能力,决定了企业可能实现的经济效益。投产以后要在较大范围内改变其规模或结构,以提高经济效益,是十分困难的。因此,确定新增固定资产的项目、数量和时间时,要从生产经济的合理化角度,合理安排投资结构,正确制订固定资产配置计划,使各类固定资产配成套,形成较强的生产能力。

(2) 拟定固定资产投资方案

企业在确定新增固定资产的项目、数量和时间之后,还要研究解决的途径,拟定能使投资效益达到最佳的方案。

企业增加固定资产的生产能力,一般可以通过两种途径解决:一是通过购置、建造、增加设备数量,扩大企业固定资产的规模;二是通过技术改造、采用新技术改进生产设备的性能,提高企业的生产能力。

前者为外延式扩大再生产,后者为内涵式扩大再生产。一般来讲,外延式扩大再生产的投资额大,内涵式扩大再生产的投资额小,如两者所能达到的生产能力无多大差别,应尽可能地采取内涵式扩大再生产的办法,以节约固定资产投资。为此,企业应在经营者的领导下,组织由有关职能部门负责人、工程技术人员、财务人员和有经验的工人参加的小组,拟定固定资产投资方案,以便决定是新建、改建固定资产,还是对现有的固定资产进行技术改造。无论是哪一种,都要提出若干不同的方案,以便择优选择。

(3) 预测固定资产投资效益,进行投资决策

拟定了投资方案之后,为了择优选择,还需要对各种投资方案进行分析,分析它们在技术上的可行性和经济上的效益性。从经济上进行分析,就是要运用固定资产投资评价方法测算不同方案的经济效益。

(4) 提出固定资产投资概算和筹划资金来源

在确定企业固定资产投资需要增加的项目、数量和具体方案以后,就要提出固定资产投资概算,筹划固定资产投资的资金来源。企业用于固定资产投资的资金来源,目前主要有基本建设投资贷款、长期贷款、公积金、吸收外资等。对于不同的投资来源,应研究其利用的可能性和效益性,从中选择最有效率的资金来源。

当企业利用基本建设投资贷款购建固定资产时,要着重研究固定资产投入使用后新增的利润能否按规定期限还清贷款、付清利息。

(5) 固定资产投资项目的实施与控制

固定资产投资项目一经批准,即应付诸实施,进入投资预算的执行阶段。在这一过程中,应建立一套预算执行情况的跟踪系统,及时、准确地反映预算执行中的各种信息,将实际指标与预算指标进行对比,并据以找出差异、分析原因,并将分析结果及时反馈给各有关部门或单位,以便其调整偏离预算的指标,实现预定的目标。另一方面,应根据所出现的新情况,修正或调整资本预算,确保资本预算的先进性和可行性。

◎ 远瞻的无形资产投资

无形资产是企业一项重要的长期资产。无形资产在经济发展中的作用

越来越重要,已成为企业经济活动中不可缺少的部分。实践证明,把无形资产运用到生产经营中,可以将其转化为生产力,提高劳动生产率,节约能源,降低消耗,改变产品结构,加速产品的更新换代。不过,与此同时,它也可能给企业带来很大的风险。因此,加强无形资产的投资管理也是企业财务管理的一项重要内容。

1. 无形资产的特征

无形资产是指企业长期使用的、没有实物形态的那部分资产。

无形资产从一般意义上又可以看成是无形固定资产的简称。无形资产是与有形资产相对而言的。固定资产不仅包括以实物形态存在的资产,也包括以知识形态存在的资产,即无形资产。无形资产虽然不具有实物形态,但能够为企业提供一种特权或权利;无形资产虽然不具有实物形态,但与企业的生产经营有关,并且完全作用于企业的生产经营活动。无形资产属于企业固定资产的一部分。

2. 无形资产分类

掌握无形资产的各种分类方法及具体内容,是了解无形资产构成,进行无形资产投资的基础。无形资产可以按照不同的标准进行不同的分类。

(1)按期限分类

按有无有效期限,无形资产可以分为:有期限的无形资产。有期限的无形资产都有法律或合同规定的最长有效期限,超过了有效期限,就不能创造超额利润了。诸如专利权、商标权、租赁权等都属于这类资产。无期限的无形资产。无期限的无形资产是指法律或合同都没有规定有效期限的无形资产,如商业信誉、专有技术等便属于这类资产。

(2)按能否辨认分类

按能否辨认分类,无形资产可以分为:可辨认的无形资产。可辨认的无形资产是指那些具有专门名称,可以个别地取得,或者作为资产的一部分取得,或者作为整个企业的一部分买卖的无形资产,如专利权、商标权等。不可辨认的无形资产。不可辨认的无形资产是指那些不可清晰辨认,不能单独取得的无形资产,如商誉等。

(3)按所形成的途径分类

按所形成的途径分类,无形资产可以分为:自创无形资产。自创无形资产是指通过企业的主观努力而创立和形成的无形资产,如商誉、专有技术等。外购无形资产。外购无形资产是指通过投资、买卖而拥有的无形资产,如购买的专利权等。

(4)按是否受法律保护分类

按是否受法律保护分类,无形资产可以分为:权利无形资产。权利无形资产是指受法律保护的无形资产,如专利权、著作权等。非权利无形资产。非权利无形资产是指能帮助企业获得超额收益但不受法律保护的资产,如商业信誉、非专利技术等。

3. 无形资产投资

(1)影响无形资产投资的因素

与固定资产投资相比,无形资产投资更加复杂,因为影响无形资产投资的因素相当多。具体包括:

无形资产的投资方向是多方面的。如前所述,企业可以选择自创、外购或者投资者投入的方式获取无形资产,而采取每种方式均需进行具体的分析、决策。

无形资产的价格很难确定。由于无形资产的垄断性,导致了无形资产的价格背离其价值,也给无形资产的价格确定带来了困难,进而影响到无形资产初始投资额的确定。例如,发明和申报一项专利,可能需要两年,也可能需要五年。专利取得后,究竟在多长时间里能给企业带来超额收益也很难预测。

无形资产究竟能给企业带来多少超额收益也很难确切地预测。例如,一项专有技术可能给企业带来巨大的收益,但如果很快就有更先进、更科学的技术出现,这种巨大的收益就会随之消失。

(2)无形资产投资方向的选择

无形资产的投资方向,就是企业将某一特定数额的资金投资在哪种无形资产的取得途径上。企业无形资产投资方向的选择是一个极其复杂的决策过程,它直接关系到企业的兴衰存亡。因此,企业在选择无形资产投资方向时,应着重考虑下列因素:

①投资成本和效益因素

一般来说,企业在选择无形资产投资方向时,首先要考虑的是无形资产投资成本的多少,以及投资后所能带来的超额收益的大小。总的原则是:无形资产的投资收益最大化,投资成本最小化,并且投资收益必须大于投资成本。

②未来收益的风险因素

无形资产投资后能给企业带来多少超额收益存在着很大的不确定性。某些技术性的无形资产会受到技术进步的冲击,致使其未来收益不确定,而

且在未来实际收益与现时收益之间也存在着较大差异。对于无形资产的这种未来收益的风险性,企业应做好更新无形资产的充分准备。

3. 自创技术性无形资产的资金来源及其更新

在我国,自创技术性无形资产的方式有两种:一是国家安排的、属于国内首创的重大科研项目,一般由国家预算解决资金来源;一是由各企业自行安排的技术革命和新产品开发等项目,一般由企业自行解决其资金来源。

事实上,能争取到国家资助、安排的重大科研项目的企业毕竟是少数,绝大多数的企业必须自行筹措资金,自行安排其技术革新与新产品开发计划。筹措自行安排的技术革新和新产品开发计划所需资金的渠道和方式也是多种多样的,其中,为此而从企业的税后利润中经常性地提出一定比率的“特别留存收益”不仅不可缺少,而且也是值得称道的稳健的财务融资之举:例如,美国通用汽车公司每年就从销售收入中提出3%作为“研究与开发”基金。

企业的自创技术性无形资产会不断地更新,其根源在于:科学技术的飞速发展,使生产要素的无形损耗日益加快;任何一项技术性无形资产都有一定的技术和经济生命周期;市场竞争是连续的、无情的、日益激烈的。

企业在设计自创技术性无形资产更新战略时,要特别注意其技术性无形资产的以下几个方面:

主要包括技术性无形资产所生产的产品在市场上的销售量的增长趋势及市场分布状况,以及其他企业同类产品或替代产品的竞争态势等。一般来说,只有始终处于领导地位的技术性无形资产的未来效益才是比较可靠的。

(1) 生命周期

任何一项技术性无形资产都要经过“研究立项——研究——试制——正式投产——大量生产——平稳生产——收缩生产——消失”这样一个生命周期。值得强调的是,越是高科技其生命周期越短;生命周期越短,对其更新就得越优先考虑。

(2) 更新与被更新之间的良好“衔接”

对技术性无形资产进行更新是不可缺少的,关键的问题是在什么时候实施更新战略。对此虽无定论,也无任何模式,但至少可以肯定不能等到其生命周期运行至“收缩生产”阶段甚至“消失”之时。一般认为,在被更新者的生命周期运行到“平稳生产”阶段实施更新战略是比较稳健的。总而言之,技术性无形资产的更新战略的核心是“抢先行动”。

4. 无形资产的日常控制

为了保证无形资产投资目标的实现,必须加强对无形资产的日常控制,

无形资产的日常控制包括以下内容:

(1)无形资产增加的管理

无形资产的取得是多方面的,企业对于从各种渠道取得的无形资产,均要办理合法的交接手续并及时入账。在这里,最关键的问题就是无形资产的计价,因为无形资产的计价比较复杂:一方面,各种无形资产均有其特殊性;另一方面,取得无形资产的途径是多样的,有的无形资产还有极大的不确定性。鉴于这种情况,取得无形资产时均应按其实际成本计价。各种来源的无形资产的具体计价方法如下:

①外部购入的无形资产,按实际支付的价款计价;

②投资者投入的无形资产,按评估、确认的金额或合同、协议约定的金额计价;

③自行开发研制的无形资产,按开发过程中的实际支出计价;

④接受捐赠的无形资产,按发票、账单所列金额或者同类无形资产的市价计价。

第五节

立竿见影的短期投资

短期投资又称流动资产投资,是指能够并且准备在一年以内收回的投资,主要指对货币资金、应收账款、存货、短期有价证券等的投资。

◎ 合理的货币资金投资

货币资金是指企业在生产经营活动中停留于货币形态的那一部分资金,包括企业的库存现金、各种形式的银行存款和银行本票、银行汇票。

1. 企业持有货币资金的动机

企业置存货币资金的动机,主要是满足交易性需要、预防性需要和投机性需要。

(1)交易动机

交易动机是指企业为了应付日常经营活动的需要而应该保持的货币资金,包括购买原材料、支付工资、交纳税金等。由于企业每天的货币资金收

人和支出很少同时等额发生,因此,保持一定量的货币资金余额是完全有必要的,它可以保证企业在货币资金出现收支暂时不平衡的情况下不至于中断经营。

企业发生货币资金收支暂时不平衡的现象是经常的,原因也有很多种。首先,企业在供销活动中,由于买卖双方提供的商业信用条件不同,就有可能使货币资金收支出现不平衡。

例如,企业为了取得因迅速付款而获得的商品价格上的优惠,可能总是在收到供货后的一定时日就将款项付给供应商;与此同时,由于竞争的壓力,企业又会感到必须让自己的顾客也在收到所购买的货物后一定时日内马上付清赊购的货款。其次,企业由于购买大量廉价原材料而发生货币资金支出,可能使企业的货币资金收支出现暂时性的不平衡。最后,营销上有季节性的企业在逐渐增加存货以期待季节性的销售高潮时,一般预计会发生季节性的货币资金支出,使得货币资金余额下降。随着产品的销售,货币资金余额又逐渐恢复正常水平。总之,由于各种经营的需要,企业必须保持一定量的货币资金余额。

(2) 预防动机

预防动机是指企业为了预防意外事件的发生而必须保持的货币资金。企业为控制货币资金数量,通常要根据正常经营状况编制财务收支计划,但企业安排好的计划常常会由于一些意料不到的事件而遭到破坏,所以企业需要经常保持一个比日常经营所需更大的货币资金余额。

企业为应付意料不到的情况而需要保持的货币资金数量,一般取决于三个因素:

- ①货币资金收支的可靠程度;
- ②短期融资能力;
- ③企业对货币资金短缺风险的态度。

一个希望尽可能减少风险的企业倾向于保持大量的货币资金,以满足它所有的经营项目的大部分预防资金的需要;与此相反,一个为了获得更大的利润而愿意承担一定风险的企业会倾向于把资金投资于盈利大的资产。在这种情况下,企业只能期望不要因突发事件或意料不到的情况的出现而徒增资金的需要,否则,企业就会产生支付上的困难。

(3) 投机动机

投机动机是指企业保持货币资金,准备用于不寻常的购买机会,从而获得意外利润,如购买股票和其他有价证券,或者购买一次性降价的商品等。

当然,保持一定的投机性货币资金余额会使企业承担更大的风险,除了投机性企业如金融机构和投资公司外,一般企业很少为投资而保持货币资金。因此,分析企业保持货币资金的动机时,通常只考虑交易动机和预防动机。

交易动机需要保持的货币资金数量的大小与销售业务的增减成正比,预防动机需要保持的货币资金数量的大小与企业预测现金收支的可靠性和举债能力以及企业愿意承担的风险程度有关。

2. 货币资金投资管理的目标

企业缺乏必要的货币资金,将不能应付业务开支,由此造成的损失,称为短缺货币资金成本。

短缺货币资金成本不考虑企业其他资产的变现能力,仅就不能以充足的货币资金支付购买费用而言,内容上大致包括:丧失购买机会(甚至会因缺乏货币资金而不能及时购买原材料,使企业的生产中断,造成停工损失),造成信用损失以及得不到折扣的好处。其中,失去信用而造成的损失难以准确计量,但其影响往往很大,甚至导致供货方拒绝或拖延供货,债权人要求清算等。但是,如果企业置存过量的货币资金,又会因这些资金不能投入周转,无法取得盈利而遭受另外一些损失。

此外,在正常情况下,一般说来,流动性强的资产,其收益性较低,这意味着企业应尽可能少地置存货币资金,即使不将其投入本企业的经营周转,也应尽可能多地将其投资于能产生高收益的其他资产,避免资金闲置或投资于低收益资产而带来的损失。这样,企业就面临着货币资金不足或过量两方面的威胁。企业置存货币资金的目的,就是要在资产的流动性和盈利性之间做出选择,以获得最大的长期利润。

3. 货币资金投资管理的方法与策略

为保证企业日常经营以及临时性的意外事件对货币资金的需要,企业必须经常保持一定数量的货币资金。企业持有货币资金过多,会降低企业的投资报酬率,因为货币资金是盈利性最差的资产,企业库存现金就没有收益,而且银行存款的利息率远远低于企业的投资报酬率。企业持有货币资金过少,又可能使企业丧失支付能力,增大企业的财务风险。因此,企业必须权衡收益和风险,确定最佳货币资金持有量。

在证券市场比较成熟的条件下,企业可以将货币资金管理与短期有价证券管理结合起来,当货币资金富余时,就进行有价证券投资,以获得高于银行存款利息的报酬;当货币资金不足时,就出售有价证券,以换取货币资金。所以,企业的最佳货币资金持有量取决于企业对货币资金的需要量、有

价证券的利息率以及货币资金与有价证券之间的转换成本。下面介绍两种确定最佳货币资金持有量的方法。

(1) 存货模式

这是一种根据存货管理中经济批量模型的原理确定最佳货币资金持有量的方法。该方法假定企业未来一定时期的货币资金需要,总量可以预测,货币资金收入每隔一段时间发生一次,货币资金支出则是在一段时间内均匀地发生。

货币资金管理目标就是确定能使货币资金持有成本最低的货币资金余额。

存货模式假定货币资金支出是均匀的,货币资金需要总量是确定的。由于实际工作中货币资金支出并非均匀、稳定的,一定时期货币资金需要总量也难以准确预测,因此,存货模式的实用性并不大。不过,尽管如此,存货模式仍然为探求货币资金管理的最低成本提供了基础,为判断货币资金余额是否合理提供了一个标准。

(2) 随机模式

随机模式是根据控制理论来确定企业货币资金的最佳持有量的方法。如果企业的货币支出是随机的,货币资金需要量事先无法预知,企业就可以确定一个控制区域,当货币资金余额达到该区域上限时,即将货币资金转换成有价证券;当货币资金余额下降到该区域下限时,即卖出有价证券;当货币资金余额处于两个极限之间时,则不需要买卖有价证券。

随机模式是建立在货币资金支出完全不确定、随机的基础之上的。在实际工作中,企业的货币资金支出一部分是可预知的,一部分是不可预知的,因此,企业可以根据以往的经验确定一个可以控制的弹性区间,并根据未来货币资金支出情况予以调整。

但是,在进行调整时应注意下面两种情况:当预测到近期内有额外的货币资金支出时,即使货币资金余额已达到控制上限,也不要急于购入有价证券;相反,当预测到近期没有额外的货币资金支出时,即使货币资金余额已降至控制下限,也不要急于卖出有价证券。

◎ 有效的存货投资

存货是指企业在生产经营过程中为销售或者耗用而储备的物资,包括材料、燃料、低值易耗品、再产品、半成品、产成品、协作件以及商品等。由于

存货经常处于不断地销售和重置或者耗用和重置之中,具有鲜明的流动性,因此,存货是流动资产的一个极其重要的组成部分。

如果企业能保证原材料的供应速度与生产过程中原材料的消耗速度完全相同,则企业不需要储存原材料;同样,如果企业销售产品的速度与生产产品的速度一致,则企业也不需要储存存货产品。在这种理想的状态下,企业除了工艺上所必需的在产品存货外,可以不需要其他存货。然而,这种理想状态几乎是不可能的,即使企业能够准确地预测到原材料的交货日期、生产产品所需的时间以及社会对其产品的需求数量和时间,它也不可能准确地预测到某些意外事件对存货的需要。因此,企业储存适量的存货是非常必要的,也是有利可图的。

通常情况下,企业储存存货是出于以下几方面的原因:

1. 保险库存,以防止生产和销售中断

连续生产的企业,其供、产、销在数量上和时间上难以保持绝对平衡,如果没有一定的存货,一旦某个环节出现问题,就会影响到企业的正常生产和销售。因此,为避免或减少停工待料、停业待货等事故,企业需要储存存货。

2. 效益性库存,以提高企业的盈利水平

成批地购进原材料,既可以获得价格上的优惠,又可以减少采购、管理费用,从而降低采购成本,提高利润。为此,企业需要储存适量的存货。

3. 投机性库存,以获取意外收益

当市场上的产品价格变化不定时,就会出现根据产品价格涨落进行投机的机会。

例如,当市场上的原材料出现一次偶然性大降价或季节性临时跌价时,企业购进这种原材料就能获得比正常购买的价格低的差价收益;又如,当企业预计某种材料的价格将大幅度上涨时购进该种材料,在该材料的价格上涨后,也可以获得比正常购买的价格低的差价收益。尽管企业的存货水平是不考虑这种投机的可能性的,但企业管理人员还是应该考虑到产品价格的变化。当产品价格下跌时,企业应考虑减少存货;当产品价格上涨时,企业应考虑增加存货。

储存适量的存货是企业生产经营活动所必需的,然而,过多地储存存货不仅会增加企业资金的占用,也会增加包括仓储费、保险费、维护费、管理人员工资在内的各项开支。存货占用资金是有成本的,占用过多会使利息支出增加并导致利润的减少;各项开支的增加更会直接导致成本的增加。进行存货管理,就是要尽力对各种存货的成本与效益进行权衡,达到两者的最

佳结合,这也是存货管理的目标。

第 六 节

与时俱进的证券投资

证券是票面载有一定金额,代表财产所有权或债权,可以有偿转让的凭证。证券投资是企业投资的重要组成部分,科学的进行证券投资,能增加收益,降低风险,有利于企业财务管理目标的实现。

◎ 了解证券投资的种类

证券是多种多样的,证券投资的种类也是多种多样的。按不同的标准,可以对证券投资进行不同的分类。根据证券投资的对象,可以将证券投资分为债券投资、股票投资和组合投资三类。

1. 债券投资

债券投资是指企业将资金投向各种各样的债券。例如,企业购买国库券、公司债券和短期融资券等都属于债券投资。与股票投资相比,债券投资能获得稳定的收益,投资风险较小。当然,也应该看到,如果投资于一些期限长、信用等级低的债券,也会承担较大的风险。

2. 股票投资

股票投资是指企业将资金投向其他企业所发行的股票。例如,企业将资金投向优先股、普通股等都属于股票投资。企业投资于股票,尤其是投资了普通股票,要承担较大的风险,但在通常情况下,也会获得较高的收益。

3. 组合投资

组合投资又称证券投资组合,是指企业将资金同时投资于多种证券,如:既投资于国库券,又投资于企业债券,还投资于企业股票。组合投资可以有效地分散证券投资风险,是企业等法人单位进行证券投资时最常用的投资方式。

◎ 明确证券投资的目的

企业进行证券投资的目的主要有以下几个方面:

1. 暂时存放闲置资金

企业一般都持有一定量的有价证券,以替代数量较大的非盈利的现金余额,并在现金流出超过现金流入时,出售有价证券,增加现金。企业对短期证券的投资在多数情况下都是出于预防的需要,因为大多数企业都依赖银行信用来应付短期交易对现金的需要,而银行信用有时是不可靠的或不稳定的,所以,企业必须持有一定的有价证券,以防银行信用的短缺。

2. 与筹集长期资金相配合

处于成长期或扩张期的企业一般每隔一段时间就会发行长期证券(股票或公司债券),但发行长期证券所筹集的资金一般并不是一次用完,而是逐渐地、分次使用。这样,暂时不用的资金就可以投资于有价证券,以获取一定的收益。当企业需要资金时,也可以卖出有价证券,获得现金。

3. 满足未来的财务需求

假如企业在不久的将来有一笔现金需求,如修建一座厂房或归还到期债务,则可以将现有的现金投资于有价证券,以便到时售出有价证券后获得所需要的现金。

4. 满足季节性经营对现金的需求

从事季节性经营的企业在一年内的某些月份可能会有剩余现金,在另几个月可能会出现现金短缺,这些企业通常在现金充裕时购入有价证券,而在现金短缺时出售有价证券。

5. 获得对相关企业的控制权

有些企业往往会从战略上考虑去控制另外一些企业,而这可以通过股票投资来实现。例如,一家汽车制造企业欲控制一家钢铁公司,以便获得稳定的材料供应。这时,该企业便可以动用一定的资金去购买这家钢铁公司的股票,直到其所拥有的股权能控制这家钢铁公司为止。

◎ 科学的债券投资

我国的证券市场上,债券投资是企业进行证券投资的重要形式。

1. 我国债券及债券发行的特点

随着我国经济建设步伐的不断加快,资本市场不断地完善,债券的品种

也在不断地扩大。企业财务经理要做好债券投资管理工作,必须首先了解以下这些特点:

(1)政府债券占绝对比重。从1981年起,我国开始发行国库券,以后又陆续发行了国家重点建设债券、财政债券、特种债券和保值公债等。在每年发行的债券中,政府债券的比例均在60%以上。

(2)债券多为一次还本付息,单利计算,平价发行。国家债券和国家代理机构发行的债券多数都是如此,企业债券只有少数附有息票,每年支付一次利息,其余均是利随本清的存单式债券。

(3)有的债券虽然利率很低,但带有企业的产品配额,实际上是以平价能源、原材料等来还本付息。

2. 债券投资收益的评价

企业要进行债券投资,就必须评价债券投资的收益和风险。企业进行债券投资的目标是高收益、低风险。

评价债券收益水平的指标是债券的投资价值和投资收益率。

买卖债券是一件非常复杂的工作,它要求企业的投资部门认真了解债券市场,根据企业自身的投资实力选择债券,科学地计算债券的投资收益率,确保投资收益最大化。

◎ 最佳的股票投资

股票投资是企业进行证券投资的一个重要方面。预计随着我国股票市场的发展,股票投资将变得越来越重要。

1. 股票投资的目的

股票投资就其目的而言,可以分为三种类型:

(1)以追求股票升值为目的(即获取股票的买卖差价)的股票投资

在这种情况下,企业仅将某种股票作为其证券组合的一个组成部分,而不会冒险将大量资金投资于被控企业的股票上。

(2)以追求股票的红利收入为主要目的的股票投资

这种类型的股票投资策略与前一种基本相同。

(3)以拥有被投资单位实际控制权为主要目的股票投资

在这种情况下,投资企业应集中资金投资于目标企业的股票。这时,企业考虑更多的不是目前的利益(股票投资报酬的高低),而是长远利益(拥有多少股权才能达到控股的目的)。

2. 股票的估价

同债券投资一样,企业进行股票投资,也必须对股票的价格估算有所了解。股票的投资价值取决于取得股票、保存股票和处理股票的各个过程中的现金收支额。在取得(购买)股票时,投资者要支付卖主开出的价格以及经纪人的佣金及有关税费;在保存股票期间,投资者可以获得股利,同时要支付有关税款;在处理(出售)股票时,投资者可以获得股票出手价格(卖出价格),同时要支付经纪人佣金及有关税费。由此可见,对股票投资的整个过程进行精确的估价是非常复杂的。

3. 股票投资的优缺点

(1) 股票投资的优点

股票投资的风险和报酬都有可能比较高,从一般的角度来观察,股票投资的优点主要有:

①拥有被投资公司一定的经营控制权。当股票投资者将资金投资于一家股份公司后,他就成了这家公司的股东并拥有股东的一切权利和义务,有权监督和控制企业(根据所拥有的股份的多少)的生产经营情况。如果股票投资者想控制这家公司,就可以收购这家公司的股票。

②能取得较高的投资收益。虽然股票投资的风险较大,股票的价格也会随着各种影响因素的变化而变化,但从长远利益来看,绩优股票的价格总是上涨的居多。因此,只要注意选择股票种类和投资时机,一般是可以获取较高的投资收益的。

③能适当降低购买力风险。当发生通货膨胀,物价普遍上涨时,股票投资与其他有固定收益的证券投资相比,能适当地降低购买力风险。

(2) 股票投资的缺点

与其他证券投资相比,股票投资的主要缺点是投资风险较大。这主要是由股票的特性决定的。

①由于股票的市场价格受诸多因素的影响,很不稳定,这使得股票投资具有较大的风险。

②由于普通股对企业资产的求偿权和盈利的分配权均居后,企业一旦破产,股东所受的损失可能会很大。

③股票投资的收益也不稳定,因为股份公司分配给股东股利的多少,是根据企业的经营状况和经营战略以及企业的财务状况而确定的。

因此,投资于股票,风险也比其他有固定收益的证券投资的大。企业在进行股票投资时,一定要权衡股票投资的利弊,根据自身的投资战略,采取

投资组合的办法分散股票投资的风险。

◎ 成功运用证券投资组合

证券投资的盈利性吸引了众多投资者,但证券投资的风险性又使许多投资者望而却步。如何才能有效地解决这一难题呢?

科学地进行证券投资组合就是一个比较好的方法。我们知道,证券投资的风险可以分为两部分:可分散风险与不可分散风险。通过有效地进行证券投资组合,可以减少甚至消除可分散风险。

投资风险存在于各个国家的各种证券中,它们随着经济环境的变化而不断变化,时大时小,此起彼伏。简单地把资金全部投向一种证券,便要承受巨大的风险,一旦失误,就会全盘皆输。因此,证券市场上的一句名言是“不要把全部鸡蛋放在一个篮子里”。证券投资组合是证券投资的重要武器,它可以帮助投资者全面捕捉获利机会,降低投资风险。

1. 证券投资组合策略

在证券投资组合理论的发展过程中,形成了各种派别,从而也形成了不同的组合策略,现介绍最常见的几种:

(1) 保守型策略

这种策略认为,最佳的证券投资组合策略是尽量模拟市场现状,将尽可能多的证券包括进来,以便分散全部可分散风险,得到与市场上所有证券的平均报酬一样的报酬。1976年,美国先锋基金公司创造的指数信托基金便是这一策略的最典型的代表。这种基金投资于标准——普尔股票价格指数中所包含的全部500种股票,其投资比例与500家企业的价值比重相同。

这种投资组合有以下好处:能分散全部可分散风险;不需要高深的证券投资方面的专业知识;证券投资的管理费比较低。但是,通过这种投资组合所获得的报酬不会高于证券市场上所有证券的平均报酬。因此,这种策略属于报酬不高、风险不大的策略,故称之为保守型策略。

(2) 冒险型策略

这种策略认为,所获得的报酬与市场平均水平的报酬相等的组合不是最佳组合,只要投资组合设计得好,就能取胜于市场,获得远远高于市场平均水平的报酬。在这种投资组合中,成长型股票比较多,而那些低风险、低报酬的证券不多。另外,其组合的随意性较大,变动频繁。采用这种策略的人认为,报酬就在眼前,何必死守苦等。对于追随市场的保守派,他们是不

屑一顾的。这种策略的报酬高、风险大,故称之为冒险型策略。

(3) 适中型策略

这种策略认为,证券的价格,特别是股票的价格是由特定企业的经营业绩决定的,市场上股票价格的一时沉浮并不重要,只要企业的经营业绩好,股票价格一定会升到与其内在价值相符的水平。采用这种策略的人,一般都善于对证券进行分析,如行业分析、企业业绩分析、财务分析等,他们通过分析,选择高质量的股票和债券,组成投资组合。

适中型策略如果运用得好,既可以获得较高的报酬,又不会承担太大的风险。但是,进行这种证券投资组合的人必须拥有丰富的投资经验和进行证券投资的各种专业知识。这种投资策略的风险不太大、报酬比较高,是一种最常见的投资组合策略。各种金融机构、投资基金和企事业单位在进行证券投资时一般都采用这种策略。

2. 证券投资组合的具体做法

进行证券投资组合的方法有很多,但最常见的方法通常有以下几种:

(1) 选择足够数量的证券进行组合

这是一种最简单的证券投资组合方法。采用这种方法时,不是进行有目的的组合,而是随机选择证券。随着证券数量的增加,可分散风险逐步减少,当证券数量足够多时,大部分可分散风险都能被分散掉。根据投资专家们的估计,在美国纽约证券市场上,随机购买 40 种股票,大多数可分散风险都能被分散掉。为了有效地分散风险,每个投资者拥有的股票数量最好不少于 12 种。目前,我国的股票种类还不太多,同时投资于 10 种股票,就能达到分散风险的目的了。

(2) 把风险大、风险中等、风险小的证券组合在一起

这种组合方法又称三分之一法,是指把全部资金的三分之一投资于风险大的证券,三分之一投资于风险中等的证券,三分之一投资于风险小的证券。一般而言,风险大的证券对经济形势的变化比较敏感,当经济处于繁荣时期,风险大的证券可能获得高额报酬,但当经济衰退时,风险大的证券可能遭受巨额损失;相反,风险小的证券对经济形势的变化则不十分敏感,一般都能获得较稳定的报酬,而不致遭受太大的损失。因此,这种投资组合方法是一种进可攻、退可守的投资组合方法,虽不会获得太高的报酬,但也不会承担巨大的风险,是一种常见的投资组合方法。

(3) 把投资报酬成负相关的证券放在一起进行组合

一种股票的报酬上升而另一种股票的报酬下降的两种股票,称为负相

关股票。把报酬成负相关的股票组合在一起,能有效地分散风险。例如,某企业同时持有一家汽车制造公司的股票和一家石油公司的股票,当石油价格大幅度上升时,这两种股票便呈负相关。因为油价上涨,石油公司的报酬增加;但是,油价的上涨会影响汽车的销量,使汽车公司的报酬减少。只要选择得当,这种组合对降低风险有着十分重要的意义。

第七节

项目资本和上级拨入资金管理

项目资本是指投资单位以参股等投资形式直接投资给房地产企业的建设投资。项目资本按参股单位的不同,可分为国家资本金、法人资本金、个人资本金、外商资本金四种。

◎ 国家资本金

国家资本金是指国家开发投资公司以参股投资方式,从经营性建设基金中拨给房地产企业的建设资金。

◎ 法人资本金

法人资本金是指其他法人单位以依法可以支配的资产投入房地产企业形成的资本金。

◎ 个人资本金

个人资本金是指社会个人或者房地产单位个人,以及内部职工,因与房地产企业合资、合营建设项目而投入房地产企业的参股投资。

◎ 外商资本金

外商资本金是指外国投资者、企业和其他经济组织或者个人,因与房地

产企业合资、合营建设项目而投入房地产企业形成的资本金。

房地产企业的投入资本是一种合资性的建设投资。按照“谁投资,谁受益”的原则,项目建成投产后,参股单位要按照参股投资占建设项目总投资的比例分得股利或根据投资合同规定来确定投资各方应分享的利润。

为了核算和监督房地产企业收到投资单位以参股等投资形式直接投入的建设投资,房地产企业应设置“项目资本”和“项目资本公积”科目。

1. “项目资本”科目

它属于资金来源类科目,用来核算和监督经营性项目收到的投资者投入的项目资本。贷方登记收到投资单位投入的参股房建资金款;借方登记下年初建立新账时结转的上年度用项目投资完成的交付使用资产,以及工程全部竣工后移交给生产单位的由参股房建资金拨款形成的结余资金;期末贷方余额反映尚未冲销的项目资本。项目全部竣工,有关账务结转完毕后,“项目资金”科目应无余额。“项目资金”科目应按参股房建资金投资单位设置“国家资本金”明细科目,进行明细分类核算。

2. “项目资本公积”科目

它属于资金来源类科目,用来核算经营性项目收到的项目资本金。贷方登记收到投资单位实际缴付的出资额超出其资本金的差额、接受捐赠的财产、外币资本折算差额等;借方登记工程竣工后于下年初建立新账时结转移交生产单位的交付使用固定资产。

上级拨入资金,是指投资单位拨入的供房地产企业组织和管理建设活动所使用的资金。它包括上级拨入的固定资产和流动资产。房地产企业应设置“上级拨入资金”科目,核算上级拨入资金的增减变动和结存情况。“上级拨入资金”科目,属于资金来源类科目。贷方登记收到上级拨入的固定资产和流动资产,借方登记退回上级的固定资产和流动资产,期末贷方余额反映上级拨入资金的结存数。

第3章

开发部经理的必备财务知识 ——勾绘切实可行的蓝图



不懂财务
就当不好房地产企业经理

第一节

做好项目开发的可行性研究

可行性研究是指在投资决策前,对与项目有关的市场、资源、工程技术、经济、社会等各方面问题进行全面分析、论证和评价,从而判断项目在技术上是否可行,新工艺在经济上是否合理,并对多个方案进行优选的科学方法。可行性研究的目的是使决策科学化、程序化,保证决策的可靠性,为项目的实施和控制提供依据或参考。

◎ 可行性研究在项目投资实践中的作用

1. 可行性研究是投资决策的重要依据

项目投资决策,尤其是大型项目的投资决策的科学合理,是建立在根据详细可靠的市场预测、成本分析和效益估算所进行的项目的评价和分析基础上的。可行性研究完成的经济评价和分析是投资决策的重要依据。

2. 可行性研究是编制设计任务书的依据

可行性研究对开发项目的建设规模、建设项目的内容及建设标准等都做出了安排,这些正是项目设计任务书的内容。

3. 可行性研究是项目资金筹措的依据

房地产开发项目可行性研究对房地产项目的经济、财务指标进行了分析,从中可以了解项目的筹资还本能力和经营效益获取能力。银行等金融机构提供贷款是根据流动性、收益性和安全性三原则,可行性研究可以为金融机构提供项目获利信息。因此,可行性研究也是企业筹集资金和金融机构提供信贷的依据。

4. 可行性研究是开发商与各方签订合同的依据

房地产开发商在可行性研究确定的项目实施方案框架内,按部就班地落实项目的前期工作,与设计、供应、资金融通等部门商签有关协议。因此,可行性研究也是开发商与各方签订合同的依据。

5. 可行性研究是项目审批的依据

在我国,投资项目必须列入国家的投资计划。尤其是房地产项目要经

过政府相关职能部门立项、审批,而立项审批的依据之一就是可行性研究。

6. 房地产可行性研究的内容

房地产可行性研究的内容因项目的复杂程度、环境状况和具体情况而有所不同,但一般包括三个方面的必要内容,即项目的必要性分析、项目实施的可能性分析及项目的技术和经济评价。可行性研究根据研究所处的阶段和研究的详细程度包括投资机会研究、初步可行性研究和详细可行性研究三个阶段。

◎ 房地产开发项目可行性研究的具体内容

1. 项目概况

主要包括项目名称及其背景,开发项目所具备的自然、经济、水文地质等基本条件,开发对象的社会经济发展前景以及项目开发的宗旨、规模、功能和主要技术经济指标等。

2. 市场分析和需求预测

在深入调查和充分掌握各类资料的基础上,对拟开发项目的市场需求及市场供给状况进行科学的分析并作出客观的预测,包括开发成本、市场售价、销售对象及开发周期、销售期等的预测。

3. 规划方案的优选

在对可供选择的规划方案进行分析、比较的基础上。优选出最为合理、可行的方案作为最后方案,并对其进行详细描述,包括选定方案的建筑物布局、功能分区、市政基础设施分布、建筑物及项目的主要技术参数和技术经济指标和控制性规划技术指标等。

4. 开发进度安排

对开发进度进行合理的时间安排,可以按照前期工程、主体工程、附属工程、交工验收等阶段安排好开发项目的进度。作为大型开发项目,由于建设期长、投资额大,一般需要进行分期开发,这就需要对各期开发的内容同时作出统筹安排。

5. 项目投资估算

对开发项目所涉及的成本费用进行分析估计。房地产开发项目涉及的成本费用主要有土地费用、前期工程费、建筑安装工程费、市政基础设施费用、公共配套设施费用、期间费用及各种税费。要说明费用估算依据和估算范围。就估算的精度而言,没有必要像预算那样精确,但应充分注意各项费

用在不同建设期的变化情况,力争和未来事实相符,提高评价的准确性。

6. 资金的筹集方案和筹资成本估算

根据项目的投资估算和投资进度安排,合理估算资金需求量,拟订筹资方案,并对筹资成本进行计算和分析。房地产项目投资额巨大,开发商务必在投资前做好对资金的安排,通过不同方式筹措资金,保证项目的正常运行。

7. 财务评价

财务评价是依据国家现行财税制度、现行价格和有关法规,从项目角度对项目的盈利能力、偿债能力和外汇平衡等项目财务状况进行分析,并借以考察项目财务可行性的一种方法。具体包括在项目的销售预测、成本预测基础上进行预计损益表、预计资产负债表、预计财务现金流量表的编制,债务偿还表、资金来源与运用表的编制,以及进行财务评价指标和偿债指标的计算,如财务净现值、财务内部收益率、投资回收期、债务偿还期、资产负债率等,据以分析投资的效果。

8. 风险分析

风险分析是可行性研究的一项重要内容,包括盈亏平衡分析、敏感性分析和概率分析等内容。风险分析通过对影响投资效果的社会、经济、环境、政策、市场等因素的分析,了解各因素对项目的影响性质和程度,为项目运作过程中对关键因素进行控制提供可靠依据。同时根据风险的可能性为投资者了解项目的风险大小及风险来源提供参考。

9. 国民经济评价

国民经济评价是按照资源合理配置的原则,从国民经济的角度出发,用一套国家参数(包括影子价格、影子工资、影子汇率和社会折现率等)计算、分析项目对国民经济的净贡献,以评价项目经济合理性的经济评价方法。国民经济评价是项目评价的重要组成部分,也是投资决策的重要依据。国民经济评价包括社会效益评价和环境效益评价。社会效益指项目投资为满足社会需求所做贡献的大小,如对社会经济增长、对提高居住水平、对城市经济发展及其他关联企业的发展、对国家财政税收所做贡献等。环境效益是指项目开发给城市环境改善带来的效益,如项目对于美化居住环境、改善居住条件和投资环境、美化城市及消除污染等所做的贡献。

10. 结论

根据对相关因素的分析 and 各项评价指标,对项目的可行与否作出明确结论,针对本项目存在的问题提出建议并对建议的效果做出估计。

第 二 节

自 营 开 发 成 本

房地产开发企业会计制度对企业开发的土地、房屋、配套设施和代建工程等采用自营方式进行施工的,所发生的各项费用,可直接计入开发成本科目有关成本核算对象的成本项目中,借记“开发成本”账户,贷记“银行存款”、“库存材料”、“应付工资”等账户。如果企业有施工队伍,自营施工大型建筑安装工程,可以根据需要增设“工程施工”、“施工间接费用”科目,用来核算和归集自营工程建筑安装费用,月末,按发生的实际成本转入“开发成本”账户的有关成本核算对象中。

自营建筑安装工程的明细核算,一般应以单位工程为成本核算对象设置明细账,并按成本项目进行明细核算。

以自营方式进行施工的工程所发生的一切费用,为了便于与预算成本考核,实际成本的核算范围、计算口径必须一致,并应分为下述五个成本项目核算。有关费用,能直接计入各成本核算对象的,就直接计入,不能直接计入的,则按一定比例分摊计入。

1. 材料费

指在施工过程中所耗用的、构成工程实体或有助于工程形成的各种材料、结构件的成本,以及周转材料的摊销费,但不包括需要安装的设备价值。

2. 人工费

这是在施工过程中,直接从事施工的建筑安装工人(包括现场内水平、垂直运输等辅助工人)的基本工资(辅助工资应记入“施工间接费用”的“生产工人辅助工资”项目)。

3. 施工机械使用费

在施工过程中使用的各种施工机械的台班费(包括施工机械的折旧费,大修理费和维修费,替换设备和工具及附具费,润滑及擦拭材料费,安装、拆卸及辅助设施费,管理费,驾驶人员的基本工资,动力和燃料费,以及施工机械的养路费等)和租赁费。

4. 其他直接费

在预算定额和施工管理费定额规定以外的现场施工耗用的水、电、蒸汽

费用,以及现场材料二次搬运费。但行政管理部门耗用的水、电等费用,记入“施工间接费用”项目。

5. 施工间接费

其内容一般应与建筑安装工程施工管理费的定额相一致,是为施工而发生的各项间接费用,包括工作人员工资、生产工人辅助工资、工资附加费、办公费、差旅交通费、文体宣传费、固定资产使用费、低值易耗品使用费、劳动保护费、检验试验费、其他费用等。

成本核算对象有两个或两个以上的单位工程,对“施工机械使用费”、“辅助生产费”和“施工间接费用”三个成本项目所发生的费用。需要按照受益程度进行分摊分配时,可以在“开发成本”账户下设置“施工机械使用费”、“其他直接费”和“施工间接费用”三个二级明细账户(或在“待摊费用”账户下增设上述三个二级明细账户),先将费用汇集后,月末再进行分摊转入各有关工程的成本项目中。

1. 材料费的核算

这是根据月份各种领料单、退料单、残料交库单等资料,按用途归集分别各个成本核算对象和其他非施工部门的用料,正确地核算单位工程的材料成本。对在施工场地堆放的砖、瓦、砂、石等大堆材料,其用量较大,领用次数较多,不易在领用时逐一用计量工具来确定它的实际消耗量,因此一般采用倒算的办法,即采用实地盘点,以存计耗的办法。如有两个以上单位工程共同耗用,一般的分配方法是按各单位工程的完成工程量的定额耗用量比例进行分配。

会计部门对各种领料凭证详加审核,按用途分别汇集后,编制“材料耗用汇总表”,据以填制“转账凭证”借记“开发成本——自营工程(××项目)”账户成本核算对象的有关成本项目,贷记“库存材料”、“材料成本差异”账户登记入总账和按自营的单位工程设置的“开发成本明细账”材料费、施工机械使用费和施工间接费用等成本项目栏内。

房地产企业以自营方式进行施工的小型工程,在施工中领用的周转材料,如浇制混凝土用的模板、土方工程用的挡土板和脚手架用的架料等,一般可在领用时转入“开发成本”账户,记入受益工程的材料费成本项目中。工程竣工使用完毕后,再将实际盘存数估计成色后冲减工程成本。以简化核算手续。

对在施工过程中使用的低值易耗品?如工程生产用的各种工具和器具以及各种劳动保护用品等,为了简化核算手续,也可采用一次摊销法。在领

用时。将其价值作为费用处理,一次转入“开发成本”账户。记入受益工程的施工间接费用成本项目中。但必须加强实物管理,例如采用工具领用手册、以废换新等方法,建立退还和报销制度,以保证合理使用,防止损失浪费现象。

2. 人工费的核算

根据每月工地考勤员每日据实登记的单位工程核算对象的实用工数,编制“工资分配汇总表”,据以填制“转账凭证”,借记“开发成本——自营工程(××项目)”账户,贷记“应付工资”账户,登记入总账和按自营的单位工程设置的“开发成本明细账”人工费成本项目栏内。

为了简化核算,所发生的生产工人基本工资,可按每工日的平均工资额分配计入各单位工程成本中。其计算公式为:

平均每工日基本工资 = 生产工人基本工资总额 ÷ 实际耗用总工日数

单位工程成本核算对象应分配的工资 = 该单位工程实际耗用工数 × 平均每工日基本工资

3. 施工机械使用费的核算

从外部租赁施工机械所支付的租赁费,一般根据“机械租赁结算账单”直接计入受益的工程成本核算对象。自行管理的自有施工机械月份内所发生的各项费用,其中能明确分配的费用,编制记账凭证直接计入受益的单位工程成本核算对象;需进行分摊分配的费用,先归集在“开发成本——施工机械使用费”账户(或“待摊费用——施工机械使用费”账户),确定施工机械每台班的实际成本,再根据单位工程实际使用的台班数,将当月的施工机械使用费进行分配,编制“转账凭证”,借记“开发成本——自营工程(项目)”账户,贷记“开发成本——施工机械使用费”或“待摊费用——施工机械使用费”账户,登记入总账和按自营工程的单位工程设置的“开发成本明细账”施工机械使用费成本项目栏内。

4. 其他直接费用的核算

现场施工生产消耗的水、电、蒸汽费用以及现场材料的二次搬运费等,如果是外购供应,可根据供应单位提供的结算账单编制记账凭证,按实际支付的价款计入受益工程成本中;如果属于自行供应的,应将所发生的各项费用。先通过“开发成本——辅助生产”或“待摊费用——辅助生产”账户核算。算出实际成本后,再按照各受益单位工程对象的受益数量进行分配,并编制“转账凭证”,借记“开发成本——自营工程(××项目)”账户,贷记“开发成本——辅助生产”或“待摊费用——辅助生产”账户,登记入总账和按自

营工程的单位工程设置的“开发成本明细账”其他直接费成本项目栏内。

5. 施工间接费用的核算

月份内所发生的各项费用中,能明确分配的费用,编制记账凭证直接计入受益的单位工程成本核算对象;需进行分摊分配的费用,按照一定标准(工程实际完成工作量、工程直接费成本或工程人工费成本),分配计入各受益单位工程成本,填制“转账凭证”,借记“开发成本——自营工程(××项目)”账户,贷记“开发成本——施工间接费用”或“待摊费用——施工间接费用”账户,登记入总账和按自营工程的单位工程设置的“开发成本明细账”施工间接费用成本项目栏内。

第 三 节

出包工程开发成本

房地产开发企业的基础设施和建筑安装等工程的施工,如不采用自营方式,可以采用发包方式。对发包的基础设施和建筑安装工程,一般采用招标、议标方式,通过工程公开招标或邀请施工企业议标,将工程发包给施工企业的,按工程标价进行结算。房地产企业要根据工程承包合同条例的规定同承包工程的施工企业签订工程承包合同。承包合同是发包开发企业和承包施工企业为了完成承发包工程,根据批准的设计文件和中标标函内容所签订的明确双方相互权利、义务关系的协议。它一般应具备以下主要内容:①工程名称和地点;②工程范围和内容;③开、竣工日期;④工程质量、保修期及保修条件;⑤工程造价;⑥工程价款的支付、结算及交工验收办法;⑦设计文件和技术资料提供日期;⑧材料、设备的供应和进场期限;⑨双方相互协作事项和违约责任等。房地产企业应将承包合同副本送开户银行作为结算工程价款的依据,

◎ 工程价款结算的办法

房地产企业与施工企业在工程承包合同中规定的工程价款的结算,应根据国家有关工程价款结算办法,结合当地的有关规定具体确定。从目前各个地区所采用的工程价款结算办法来看,归纳起来,主要有如三种。

1. 按月结算

就是按照每月实际完成的分部分项工程进行结算。因为建筑安装工程等虽具有个体性的特点,但不同的工程,都是由一定的分部分项工程构成的。每一个分部分项工程,都有一定的施工内容、质量标准和统一的计量单位,并在短期内可以完成。国家为了管理工程造价而制定的工程预算定额和地区预算造价,都是以分部分项工程为基础的。因此,根据经验收合格的各月份的已完成分部分项工程的工程数量和预算单价等计算的工程造价,就是各该月份应结算和支付的工程款。如果招标出包工程,工程标价与工程造价不同时,应按工程标价占工程预算造价的百分比进行调整计算。在具体做法上,各个地区也不尽相同,目前一般都实行月中预付、月终结算,即在月中按照当月施工计划所列的工作量一半预付,月末(实际为下月初)按照各工程当月实际完成工作量(即预算造价或调整计算后的工程标价)扣除月中预付款后进行结算。

2. 分段结算

就是将一个单位工程按形象进度划分为几个阶段(部位),如基础、结构、装饰、竣工等;按照完成阶段,分段验收结算工程价款。分段结算也可按月预付工程款,即在月中按照当月施工计划工作量预付,于工程阶段完成验收后按分段工程预算造价或调整计算后的工程标价扣除预付款后进行结算。

3. 竣工一次结算

房地产开发项目或单项工程施工工期在 12 个月以内,或者工程承包合同价值较小的,可以实行工程价款每月月中预支、竣工后一次结算。即在工程开工后,每月按当月施工计划所列工作量预付工程款,于工程竣工验收后按工程承包合同价值扣除预付工程款后进行结算。

不论采用何种结算办法,施工期间结算的工程价款一般都不得超过承包工程合同价值的 95%。结算双方可以在 5% 的幅度内协商确认尾款比例,并在工程承包合同中订明。尾款应由专户存入银行,待工程竣工验收后清算。但如承包施工企业已向房地产企业出具代建工程成本的核算履约保函或有其他保证的,可以不留工程尾款。

由承包施工企业储备工程施工所需主要建筑材料、结构件时,发包开发企业可根据承包施工企业的要求,在签订工程承包合同后按年度发包工程总值的一定比例向承包施工企业预付备料款,于后期以抵充工程价款的形式陆续扣回。

在实际工作中,预付备料款的额度和扣回办法,在各个地区并不完全相同,当材料储备天数为4个月、材料费比重占工程造价75%的情况下,预付备料款的额度应为当年工程价值的25%。在累计已完工程价值达到当年发包工程价值的50%时,就可将超过发包工程价值50%部分的工程价款的50%,抵作预付备料款扣回。这样,到工程完工,扣回相当于发包工程价值25%(50%×50%)的全部预付备料款。不过随着生产资料的开放,施工所需的建筑材料、结构件,一般均可从当地市场随时采购,今后也就没有必要再预付备料款了。

◎ 应付工程款和预付备料款、工程款的核算

房地产企业与施工企业有关发包工程款和预付备料款、工程款的核算,应在“应付账款——应付工程款”和“预付账款——预付承包单位款”两个账户进行。房地产企业按照规定预付给承包施工企业的备料款和工程款,应记入“预付账款——预付承包单位款”账户的借方,按照工程价款结算账单应付给承包施工企业的工程款,应记入“开发成本——房屋开发成本”等账户的借方和“应付账款——应付工程款”账户的贷方。如有扣除应付工程款的预付备料款和预付工程款时,应将扣回的预付备料款和预付工程款记入“预付账款——预付承包单位款”账户的贷方,“应付账款——应付工程款”账户的贷方仅记减去扣回预付备料款和预付工程款后的应付账款。支付工程款时,记入“应付账款——应付工程款”账户的借方和“银行存款”等账户的贷方。

第四节

配套设施开发成本

房地产开发企业开发的配套设施,可以分为如下两类:一类是开发小区内开发不能有偿转让的公共配套设施,如水塔、锅炉房、居委会、派出所、消防、幼托、自行车棚等;另一类是能有偿转让的城市规划中规定的大配套设施项目,包括:开发小区内营业性公共配套设施,如商店、银行、邮局等;开发小区内非营业性配套设施,如中小学、文化站、医院等;开发项目外为居民服

务的给排水、供电、供气的增容增压、交通道路等。这类配套设施,如果没有投资来源,不能有偿转让,也将它归入第一类中,计入房屋开发成本。

◎ 配套设施开发成本计算对象的确定

对于需要单独计算配套设施成本的配套设施,应以编制有独立的设计、概算和预算,建成后可以独立发挥效益的配套设施项目作为成本计算对象,设置配套设施成本明细账。

◎ 配套设施开发成本核算项目的设置

配套设施的开发成本应设置如下六个成本项目:

1. 土地征用及拆迁补偿费或批租地价;
2. 前期工程费;
3. 基础设施费;
4. 建筑安装工程费;
5. 配套设施费;
6. 开发间接费。

其中配套设施费项目用以核算分配的其他配套设施费。因为要使这些设施投入运转,有的也需要其他配套设施为其提供服务,所以理应分配为其服务的有关设施的开发成本。至于这些配套设施的开发成本,在核算时一般可仅设置如下四个成本项目:

1. 土地征用及拆迁补偿费或批租地价;
2. 前期工程费;
3. 基础设施费;
4. 建筑安装工程费。

由于这些配套设施的支出需由房屋等开发成本负担,为简化核算手续,对这些配套设施,可不再分配其他配套设施支出。它本身应负担的开发间接费用,也可直接分配计入有关房屋开发成本。因此,对这些配套设施,在核算时也就可不设置配套设施费和开发间接费两个成本项目。

◎ 配套设施开发成本的核算

配套设施开发成本的计算与土地开发和房屋开发的成本计算方法基本

相同。不论采用出包方式还是采用自营方式施工均可根据各项费用发生的原始凭证和记账凭证,将应由配套设施负担的,开发费用记入有关成本计算对象的明细账的相应成本项目。需要补充说明以下几点:

1. 由于土地开发是配套设施开发的不可分割的一部分,因此,如果在自行开发的自用建设场地上开发建设配套设施,土地开发的各项费用凡是能分清由某项配套设施开发项目负担的,应直接计入该配套设施项目的相关成本项目;凡是应由两个以上开发项目共同负担的自用建设场地的土地开发费用,应先在“土地开发”明细账中进行核算,待土地开发完成交付使用时,再将土地开发费用分配计入有关的房屋和配套设施开发项目的成本;如果在企业开发完成的商品性建设场地或以前各期开发完成近期不投入使用的自用建设场地上开发建设配套设施,其土地开发费用应从“开发产品”账户结转到“开发成本”账户。

2. 前期工程费凡能直接计入配套设施开发项目的,应在发生时直接计入,“前期工程费”成本项目,不能直接计入配套设施开发项目而应由两个以上开发项目负担的,应按适当比例于发生时分配计入。

3. 可以有偿转让的配套设施开发项目需要负担其他配套设施费和开发间接费。应负担的其他配套设施费可按建筑面积的比例分配或预提;应负担的开发间接费根据“开发间接分配表”记入明细账。不能有偿转让、需分别计入商品房和其他开发产品成本的配套设施,不分配其他配套设施费和开发间接费。

◎ 已完设施开发成本的核算

已完成全部开发过程并经验收的配套设施,应按其不同情况和用途结转其开发成本:

1. 对能有偿转让给有关部门的大配套设施,应在完工验收后将其实际成本自“开发成本或生产成本——配套设施开发成本”科目的贷方转入“开发产品或库存商品——配套设施”科目的借方。配套设施有偿转让收入,应作为经营收入处理。

2. 按规定应将其开发成本分配计入商品房等开发产品成本的公共配套设施,在完工验收后,应将其发生的实际开发成本按一定的标准(有关开发产品的实际成本、预算成本或计划成本),分别记入有关房屋和大配套设施的开发成本。

3. 对用预提方式将配套设施支出计入有关开发产品成本的公共配套设施,如幼托设施,应在完工验收后,将其实际发生的开发成本冲减预提的配套设施费。

如预提配套设施费大于或少于实际开发成本,可将其多提数或少提数冲减有关开发产品成本或作追加的分配。如有关开发产品已完工并办理竣工决算,可将其差额冲减或追加分配于尚未办理竣工决算的开发产品的成本。

第五节

代建工程开发成本

代建工程是指房地产企业接受委托单位的委托,代为开发的各种工程,包括土地、房屋、市政工程等。由于各种代建工程有着不同的开发特点和内容,在会计上也应根据各类代建工程成本核算的不同特点和要求,采用相应的费用归集和成本核算方法。现行会计制度规定:企业代委托单位开发的土地(即建设场地)、各种房屋所发生的各项支出,应分别通过“开发成本——商品性土地开发成本”和“开发成本——房屋发成本”账户进行核算,并在这两个账户下分别按土地、房屋成本核算对象和成本项目归集各项支出,进行代建工程项目开发成本的明细分类核算。除土地、房屋以外企业代委托单位开发的其他工程如市政工程等,其所发生的支出,则应通过“开发成本——代建工程开发成本”账户进行核算。因此,开发企业在“开发成本——代建工程开发成本”账户核算的,限于企业接受委托单位委托,代为开发的除土地、房屋以外的其他工程所发生的支出。

◎ 代建工程开发成本核算对象的确定

代建工程开发成本的核算对象,应根据各项工程实际情况确定。成本项目一般可设置如下几项:

1. 土地征用及拆迁补偿费;
2. 前期工程费;
3. 基础设施费;

4. 建筑安装工程费;
5. 开发间接费。

在实际核算工作中,应根据代建工程支出内容设置使用。

◎ 代建工程开发成本的核算

房地产开发企业发生的各项代建工程支出和代建工程分配的开发间接费用,应记入“开发成本——代建工程开发成本”账户的借方和“银行存款”、“应付账款——应付工程款”、“库存材料”、“应付工资”、“开发间接费用”等账户的贷方。同时应按成本核算对象和成本项目分别归类记入各代建工程开发成本明细分类账。代建工程开发成本明细分类账的格式,基本上和房屋开发成本明细分类账相同。

完成全部开发过程并经验收的代建工程,应将其实际开发成本自“开发成本——代建工程开发成本”账户的贷方转入“开发产品”账户的借方,并在将代建工程移交委托代建单位,办妥工程价款结算手续后,将代建工程开发成本自“开发产品”账户的贷方转入“经营成本”账户的借方。

第 六 节

土 地 开 发 成 本

房地产开发企业开发的土地,按其用途可以将其分为两种:一种是为了转让、出租而开发的商品性土地,另一种是为开发商品房、出租房等房屋而开发的自用土地。

◎ 土地开发成本核算对象的确定

为了既有利于土地开发支出的归集,又有利于土地开发成本的结转,对需要单独核算土地开发成本的开发项目,可按下列原则确定土地开发成本的核算对象:

1. 对开发面积不大、开发工期较短的土地,可以每一块独立的开发项目为成本核算对象;

2. 对开发面积较大、开发工期较长、分区域开发的土地,可以一定区域作为土地开发成本核算对象。

◎ 土地开发成本项目的设置

土地开发成本计算对象一经确定,就应按其设置土地开发成本明细账,在明细账上按成本项目设置专栏,归集土地开发项目的实际成本。

土地开发成本项目的确定,取决于土地开发项目的设计要求、开发程度和开发内容。其设计要求、开发程度和开发内容不同,土地开发实际发生的费用及成本构成也不尽相同。

一般情况下,进行土地开发的主要内容包括:

1. 通过国家出让土地使用权,原土地使用者转让土地使用权,企业以支付土地出让金或土地转让金的方式取得土地使用权,对于非营利性的公共设施工程用地,可以通过划拨土地行为,从国家无偿取得土地使用权;

2. 支付土地征用及拆迁补偿费,对原有建筑物和障碍物进行拆除;

3. 进行可行性研究、规划设计、水文地质和工程地质勘察、测绘、通水、通电、通路、清理平整建设场地等,统称为前期工程;

4. 进行开发小区内的道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯照明工程,称之为“七通”,“七通”以及环卫、绿化工程统称为基础设施工程;

5. 建设必要的公共配套设施,如水塔、停车场、消防设施,以及小区外的交通道路等。

企业应当根据土地开发项目的具体内容和会计制度规定的成本项目,设置特定土地开发项目的具体成本项目。

成本核算对象应在开工之前确定,一经确定就不能随意改变,更不能相互混淆。根据土地开发支出的一般情况,企业对土地开发成本的核算,可设置如下几个成本项目:

1. 土地征用及拆迁补偿费或土地批租费;

2. 前期工程费;

3. 基础设施费;

4. 开发间接费。

其中土地征用及拆迁补偿费是指按照城市建设总体规划进行土地开发所发生的土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费,及有关地上、地下物拆迁补偿费等。

企业在土地开发过程中发生的各项支出,除可将直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出在“开发成本或生产成本——房屋开发成本”科目核算外,其他土地开发支出均应通过“开发成本或生产成本——土地开发成本”科目进行核算。为了分清转让、出租用土地开发成本和不能确定负担对象自用土地开发成本,对土地开发成本应按土地开发项目的类别,分别设置“商品性土地开发成本”和“自用土地开发成本”两个二级科目,并按成本核算对象和成本项目设置明细分类账。对发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费等土地开发支出,可直接记入各土地开发成本明细分类账,并记入“开发成本或生产成本——商品性土地开发成本”、“开发成本或生产成本——自用土地开发成本”科目的借方和“银行存款”、“应付账款——应付工程款”等科目的贷方。发生的开发间接费用,应先在“开发间接费用”科目进行核算,于月份终了再按一定标准,分配计入有关开发成本核算对象。应由商品性土地开发成本负担的开发间接费,应记入“开发成本或生产成本——商品性土地开发成本”科目的借方和“开发间接费用”科目的贷方。

同时应将各项土地开发支出分别记入商品性土地开发成本、自用土地开发成本明细分类账。

◎ 已完土地开发成本的结转

已完土地开发成本的结转,应根据已完成开发土地的用途,采用不同的成本结转方法。

为转让、出租而开发的商品性土地,在开发完成并经验收后,应将其实际成本自“开发成本或生产成本——商品性土地开发成本”科目的贷方转入“开发产品或库存商品——土地”科目的借方。

如果自用土地开发完成后,还不能确定房屋和配套设施等项目的用地,则应先将其成本结转“开发产品或库存商品——自用土地”科目的借方,于自用土地投入使用时,再从“开发产品或库存商品——自用土地”科目的贷方将其开发成本转入“开发成本或生产成本——房屋开发成本”等科目的借方。

第七节

房屋开发成本

房屋的开发,是房地产开发企业的主要经济业务,企业在房屋开发过程中发生的各项支出,应按房屋成本核算对象和成本项目进行归集。

◎ 房屋开发成本核算对象的确定

房屋开发是房屋开发和房屋再开发的统称。房屋开发是指城市各种房屋建设从可行性研究、规划设计、建筑安装工程施工到房屋建成竣工验收的全过程。房屋再开发是指对旧城区成片地进行更新改造,拆除原有的房屋建筑物,按规划设计要求重新建造各种房屋。房屋开发是房地产开发企业的主要经济活动。企业开发建设的房屋按用途可以分为三类:第一类是为销售而开发的商品房,开发完成以后将作为商品对外销售;第二类是为出租经营而开发建设的出租房,开发完成以后作为出租开发产品出租给单位或个人使用,并按月收取租金;第三类是为安置拆迁居民而开发建设的周转房,开发完成以后用于安置拆迁居民周转使用。不论哪一类房屋,均要在开发完成的土地上进行开发建设,开发建设完成后均属于企业的最终产品,因此,均需要设置房屋开发明细账。根据前述房屋开发成本计算对象确定的原则,成本计算对象应结合房屋开发内容、地点、用途、结构、施工方式、施工进度等因素进行确定。

1. 一般开发项目应以每一独立编制有设计概算和施工图预算的单项工程,即每栋独立的房屋作为成本计算对象。

2. 对于同一开发地点、开竣工时间相近,结构类型相同,并由同一施工队伍施工的群体开发项目,可以合并作为一个成本计算对象,待开发完成后,再将其实际总成本按每栋独立房屋概、预算的比例进行分配,求得每栋房屋的开发成本。

3. 对于个别规模较大、工期较长的房屋开发项目,可以结合工程进度和责任制的要求,以房屋开发项目的各个部位作为成本计算对象,待开发完成后再将各部位的实际成本进行汇总,求得该栋房屋的开发成本。

4. 如果在开发的自用建设场地上继续进行房屋开发,且能分清每个房屋开发成本计算对象应负担的土地开发成本,则应将土地开发成本和房屋开发成本合并设置为房屋开发成本计算对象,不再单独计算土地开发成本。

5. 受其他单位委托,代为开发建设的职工住宅,称为代建房,也应按上述原则确定成本计算对象。

◎ 房屋开发成本项目的设置

房屋开发成本项目应包括以下六项:

1. 土地受让金,土地征用及拆迁补偿费;
2. 前期工程费;
3. 建筑安装工程费;
4. 基础设施费;
5. 配套设施费;
6. 开发间接费。

其中建筑安装工程费是指列入房屋开发项目建筑安装工程预算的土石方工程、砖石工程、钢筋混凝土工程、钢结构工程、木结构工程、电气照明工程、卫生工程、地面工程、屋面工程、装饰工程、电梯工程、采暖工程等发生的费用,含材料费、人工费和设备购置费等;配套设施费是指按规定应计入房屋开发成本的不能有偿转让的锅炉房、水塔、居委会、派出所、幼儿园、托儿所、消防、自行车棚、停车场、公厕等费用;开发间接费是指应由房屋开发成本负担的分公司发生的组织管理开发项目建设而发生的各项费用。

对于需要单独计算配套设施成本的配套设施,应以编制独立的设计、概算和预算,建成后可以独立发挥效益的配套设施项目作为成本计算对象,设置配套设施成本明细账。

同时应将各项房屋开发支出分别记入各有关房屋开发成本明细分类账。房屋开发成本明细账上归集的自开始建设至本月末止的全部开发费用,如果开发项目尚未竣工验收,则为在建房屋开发项目的实际成本;如果已经完成全部开发过程,并已验收合乎设计标准,则为已完房屋开发项目实际成本,应将其及时从“开发成本”账户及所属明细账,结转到“开发产品”账户及其所属明细账“房屋”上。

当已验收的房屋按预定用途销售、出租或投入使用时,再由“开发产品”账户分别结转到“经营成本”、“分期收款开发产品”、“出租开发产品”和“周

转房”等账户。

第八节

开发间接费用

开发间接费用是指房地产开发企业内部独立核算单位在开发现场组织管理开发产品而发生的各项费用。这些费用虽也属于直接为房地产开发而发生的费用,但它不能确定其为某项开发产品所应负担,因而无法将它直接记入各项开发产品成本。为了简化核算手续,将它先记入“开发间接费用”科目,然后按照适当分配标准,将它分别记入各项开发产品成本。

◎ 开发间接费用的组成

为了组织开发间接费用的明细分类核算,分析各项费用增减变动的原因,进一步节约费用开支,开发间接费用应分设如下明细项目进行核算:

1. 工资

指房地产企业内部独立核算单位现场管理机构行政、技术、经济、服务等人员的工资、奖金和津贴。

2. 福利费

指按上项人员工资总额的一定比例(目前为14%)提取的职工福利费。

3. 折旧费

指房地产企业内部独立核算单位使用属于固定资产的房屋、设备、仪器等提取的折旧费。

4. 修理费

指房地产企业内部独立核算单位使用属于固定资产的房屋、设备、仪器等发生的修理费。

5. 办公费

指房地产企业内部独立核算单位各管理部门办公用的文具、纸张、印刷、邮电、书报、会议、差旅、交通、烧水和集体取暖用煤等费用。

6. 水电费

指房地产企业内部独立核算单位各管理部门耗用的水电费。

7. 劳动保护费

指用于房地产企业内部独立核算单位职工的劳动保护用品的购置、摊销和修理费,供职工保健用营养品、防暑饮料、洗涤肥皂等物品的购置费或补助费,以及工地上职工洗澡、饮水的燃料等。

8. 周转房摊销

指不能确定为某项开发项目安置拆迁居民周转使用的房屋计提的摊销费。

9. 利息支出

指房地产企业为开发房地产借入资金所发生而不能直接计入某项开发成本的利息支出及相关的手续费,但应冲减使用前暂存银行而发生的利息收入。开发产品完工以后的借款利息,应作为财务费用,计入当期损益。

◎ 开发间接费用的核算

开发间接费用的总分类核算,在“开发间接费用”科目进行。企业所属各内部独立核算单位发生的各项开发间接费用,都要自“应付工资”、“应付福利费”、“累计折旧”、“递延资产”或“长期待摊费用”、“银行存款”、“周转房——周转房摊销”等科目的贷方转入“开发间接费用”科目的借方。

必须指出,如果房地产企业不设置现场管理机构而由企业(即公司本部)定期或不定期地派人到开发现场组织开发活动,其所发生的费用,除周转房摊销外,其他开发间接费可记入企业的管理费用。开发间接费用的明细分类核算,一般要按所属内部独立核算单位设置“开发间接费用明细分类账”,将发生的开发间接费用按明细项目分栏登记。

◎ 开发间接费用的分配

每月终了,应对开发间接费用进行分配,按实际发生数计入有关开发产品的成本。开发间接费用的分配方法,企业可根据开发经营的特点自行确定。不论土地开发、房屋开发、配套设施和代建工程,均应分配开发间接费用。为了简化核算手续并防止重复分配,对应计入房屋等开发成本的自用土地和不能有偿转让的配套设施的开发成本,均不分配开发间接费用。这部分开发产品应负担的开发间接费用,可直接分配计入有关房屋开发成本。也就是说,企业内部独立核算单位发生的开发间接费用,可仅对有关开发房

屋、商品性土地、能有偿转让配套设施及代建工程进行分配。开发间接费用的分配标准,可按月份内各项开发产品实际发生的直接成本(包括土地征用及拆迁补偿费或批租地价、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费)进行,即:

某项开发产品成本分配的开发间接费 = 月份内该项开发产品实际发生的直接成本 × 本月实际发生的开发间接费用 ÷ 各开发产品实际发生的直接成本总额

第九节

项目开发风险分析

风险无处不在,无时不有,渗透于人类社会的所有领域。尽管其具有突发性,但是可测可控的。

◎ 什么是风险及房地产投资风险

风险是指在人类社会,由于各种难以预测因素的影响,使得行为主体的期望目标与实际状况之间发生的差异,从而给行为主体造成经济损失的可能性。

众多学者对风险的概念做了大量探讨。美国经济学家 P. H. 奈特在《风险、不确定性和利润》一书中,将风险和不确定性进行了重要区分。他认为,风险是“可测定的不确定性”,而不可测定性才是真正意义上的不确定性。这表明风险足可通过一定的途径、方法手段计量和测定的。美国学者 H. A. 威利特对风险进行了实质性分析,他认为风险是关于不愿发生的不确定性之客观体现。20 世纪中期,美国明尼苏达大学教授 C. A. 威廉和 R. M. 汉斯进一步将风险与人们的主观认识联系起来。他们认为,人们对未来某件事情的发生或变化有一致看法时,其风险就以客观存在的状况体现出来,人们对这种不确定判断同一化;若人们的判断有差异时,人们面临的风险就产生了同样的差异。日本学者武井勋在《风险理论》一书中归纳出风险定义应有的三个基本因素:风险与不确定性有所差异;风险是客观存在的;风险可以被测算等等。

房地产项目投资是一项极为复杂而又充满风险的经济活动,不仅能为投资者带来丰厚收益,而且也有可能使投资者遭受风险而导致损失乃至破产。这是由于任何一个投资项目在其投资过程中,收益总是与风险结伴而行的,而风险越大则收益越大,风险越小则收益越小。房地产投资也不例外。

在房地产投资活动中,人们既想获得较大的收益,也想避开各种风险。显然,这是一对复杂而难解的矛盾。对一个敢于冒险的投资者,只为收益而不顾风险地进行投资是不可取的,而只有充分了解房地产投资的风险情况,对“易发险情”进行认真地分析和预测,并根据自身实力估算投资风险的承受能力,综合权衡房地产投资的收益和风险,制定投资风险的防范措施,以求达到风险小而收益高的目的,这才是房地产投资开发商的理智选择。可见,了解和掌握房地产投资风险是进行风险分析和控制风险的思想基础和前提条件。

◎ 风险的特征

风险具有以下特征:

1. 风险存在的客观性

风险是独立于人类意识之外的,不以人的意识为转移的客观存在。人类只能掌握事物运动变化的规律,在有限的时间和空间范围内认识风险因素,并通过风险因素的控制、规避和防范风险造成的损失,而不可能完全排除风险。

2. 风险具有相对性

承受风险的主体不同,时空条件也不同,则风险的涵义也不同。例如,汇率风险对于国际投资者来说是可能的风险,而对国内投资者来说则算不上风险。同幅度的汇率的变化,由于人们主观认识存在差异,使各类投资主体面临的風險也不相同。随着时空条件的变迁,风险的形式和内容也会发生变化。

3. 风险事项发生具有随机性

任何一具体风险事项,发生的时间、地点以及具体表现形式,都是随机的。这是因为风险事项发生的原因是错综复杂的,惟有众多的因素共同起作用的结果才能导致风险的发生。因而,就具体的风险事项而言,发生是随机的。

4. 风险与收益相伴而生

风险越大,收益越高,人们可根据对风险的认识和把握,选择适当的手段,实现其收益。对高收益的追求是现代风险投资蓬勃发展的内在动力。

5. 风险事项具有可测可控性

所谓可测性是指根据过去的统计资料来判断某种风险发生的频率与风险造成经济损失的程度。风险的可测性为风险的控制提供了依据,人们可以根据对风险的认识和估测,采取不同手段对风险进行控制。

◎ 房地产投资风险的分类

房地产投资风险是指由于随机因素的影响所引起的房地产投资收益偏离预期收益的程度。由于房地产投资固有的周期长、投资额大、影响因素复杂等特性,房地产投资面临的风险因素也特别复杂,风险因素引起的后果也特别严重。所以风险因素的判断与分析等在房地产投资分析中显得十分必要。

房地产投资风险,按不同标准可分为不同类别,下面介绍主要的几类。

1. 按风险的来源分类

按风险的来源可把房地产投资风险分为国家风险、市场风险、企业风险和自然风险。

(1) 国家风险。国家风险是指由于国家政治、社会、经济形势的稳定性,国民经济发展状况、国家产业政策、税负政策、货币政策等的变化,国家有关法规的变化等宏观政治、经济、社会、文化及法规因素变化带来的风险。

(2) 市场风险。市场风险是指由于市场供求关系、市场资源条件、市场购买力水平、市场消费偏好、竞争状况以及金融市场、劳动力市场、原材料市场、中介服务市场、同业竞争市场等市场环境变化带来的风险。

(3) 企业风险。企业风险是由于企业的经营决策失误及经营管理不善带来的风险。例如由于理财举措不当、资金筹措失误带来的财务风险,由于营销策略不当带来的营销风险等等。

(4) 自然风险。自然风险是由于自然条件变化带来的风险,如意外的自然灾害,自然环境的突变等引起房地产投资经济损失的风险。这种风险是来自大自然的变化,人们目前很难控制。

2. 按房地产寿命周期划分

房地产寿命周期可划分为前期、开发建设期、经营期和管理期四个阶

段,每一阶段的投资风险内容不同,表现形式各异,风险大小亦不一。

(1)投资前期的风险。房地产投资前期的风险是指投资计划实施前期的风险,例如选址风险、市场定位风险、投资方案决策风险等。由于房地产投资的自身特点,这一阶段的风险的危害特别大。一旦决策失误,往往会使项目遭受无法估量的损失。

(2)开发建设期间的风险。开发建设期间的风险是指从房地产项目正式动工到交付使用这一阶段的风险。例如按时完工风险、成本控制风险、工程质量风险等。

(3)经营阶段的风险。房地产经营阶段的风险包括两部分内容:一是投资经营的风险,例如由于投资计划安排不当、融资计划考虑不周带来的资金周转风险;二是指房地产市场营销风险,例如由于市场定位及定价和营销措施不力等致使营销业绩不佳。

(4)管理阶段风险。管理风险是指房地产工程竣工,交付使用后的物业管理阶段的风险。例如与住户关系处理不当带来的纠纷,住户入住后的安全卫生管理问题存在的风险。

3. 按风险的内容划分

按房地产投资的实际内容不同,可以分为财务风险、变现风险、利率风险、社会风险和意外事故风险。

(1)财务风险。财务方面的风险因素主要有融资风险和购房者拖欠款风险。房地产投资通常通过集资或贷款等方式筹集资金的,如果房地产的总投资收益率低于银行利率,则不仅资金筹集变得非常困难,而且会造成负债经营的局面,出现融资风险。在房地产经营过程中,由于购买者财务状况与开发时预测的财务状况发生了变化,也直接影响到房地产的投资回收的可靠性,造成资金回收的拖欠风险。这两个风险是构成房地产投资开发经营中财务风险的主要因素。

(2)变现风险。房地产投资的变现性较差,这是由于:

①非货币性资产的兑现能力本身就比较货币性资产兑现能力差。

②房地产投资周期长,房地产市场具有区域性和不可移动性。

③急于将土地投资转化成现金常常会受到一定损失,而且土地投资和整个房地产建设投资必须要通过一段时间之后,才能作为房地产资产进入市场进行流通。

④房地产销售费时费力,且房屋产品比一般产品销售困难。这些过程或原因从不同角度和侧面造成了房地产投资的变现风险。

(3)利率风险。由于房地产投资具有资金量大,开发周期长的特点,房地产投资不可避免地存在着随市场资金利率的变动而产生的风险。一般地说,若市场利率有微小的变动,便会使房地产价值产生较大的变化。

(4)社会风险和意外事故风险。社会风险通常是指由于国家政治、政策、法规、计划等形势和经济形势的大气候变化等因素的影响,给投资者带来的经济损失的风险。意外事故风险主要是指自然灾害和人为破坏而造成的房地产投资的经济损失,如暴风雨、洪水、雷电、地震、龙卷风、偷盗、抢劫、放火以及战争等。

第4章

采购部经理必备的财务知识

——以最少的付出获取最佳回报



不懂财务
就当不好房地产企业经理

第一节

存货的确认和初始计量

2003年,雅芳小姐的瘦身计划取得了巨大的成功。她把自己的“赘肉”——运营成本整整降低了30%!而其中大部分是来自物流成本的降低。

1998年的时候,雅芳小姐还是个笨重的小肥婆。她的外地经销商依然遵循着老的提货方式——自提自运。有一个例子,一位住在新疆南部和田地区的雅芳经销商,去位于乌鲁木齐的雅芳分公司取货,必须带着一大堆钱,坐整整一天的火车到喀什,然后再转坐12小时的汽车才能到达目的地,这样一来一回要花差不多一个星期。经销商们的“痛苦”并不仅仅是资金成本,还有他们的时间和辛苦。他们一定会想方设法来转嫁这些成本。这无疑都是把球又踢给雅芳。

更明显的“超重”来自雅芳自己的物流运作体系:雅芳通过长途运输,将货物从广州运到全国各分公司的仓库,然后由经销商到所属区域的各个分公司提货。在这种情况下,为了防止大面积缺货;分公司仓库的库存额不断增加,因此也就要求租用更大的仓库,使得雅芳不得不投入大量的人力去从事仓储、出纳、打单等营运作业。

雅芳必须先解决经销商的问题!为此,雅芳开发了一套经销商管理系统(简称DRM系统),并拟定了一份集信息流、资金流、物流于一体的企业物流解决方案。雅芳把这套方案称为“直达配送”。雅芳给自己设定了三个目标:提升客户满意度,降低企业库存量,信息流、资金流的整合借助物流改革一步到位。其实就是实现企业组织与庞大分销体系的在线管理,通过DRM系统,经销商可以在因特网上查询产品信息,在网上订购产品,并通过银行网上支付。

同时,雅芳取消了原来在各分公司设立的大大小的仓库,改为八个区域服务中心。每个区域服务中心覆盖相邻省市的产品配送。从2002年3月开始,雅芳开始和第三方物流商,一起实验“直达配送”的业务模式。新的业务流程是:雅芳生产线上的货物直接从广州运输并存放到八个区域服务中心,各地经销商通过DRM系统直接向雅芳总部订购货物,然后由总部将这些订货信息传到区域服务中心,各中心根据经销商所订货物,进行包装、分

检、验货,然后在规定的时间内送到经销商手中。那位住在新疆南部和田地区的雅芳经销商如今进货时,再也不需要长途跋涉、肩扛手提了,只需要上因特网下订单,在线通过银行网上支付业务付款,然后就可以等着第三方物流公司在 72 小时内将货物送到店里,最后在网上签收就可以了。

雅芳的采购通过上述整合后,企业经营更加具有竞争力了。这就是一个具有财务意识的采购系统所能带给企业的效益。那么什么是具有财务意识的采购系统呢?让我们从采购的 ABC 开始讲述吧。

◎ 存货的确认

存货在同时满足以下两个条件时,才能得以确认:

1. 该存货包含的经济利益很可能流入企业

资产最重要的特征是预期会给企业带来经济利益,存货是企业的一项重要流动资产,因此,对存货的确认关键是判断其是否很可能给企业带来经济利益或其包含的经济利益是否很可能流入企业。

2. 该存货的成本能够可靠地计量

存货能够可靠地计量是资产确认的一项基本条件。存货作为企业资产的组成部分,要予以确认也必须能够对其成本进行可靠地计量。存货的成本能够可靠地计量必须以取得的确凿、可靠的证据为依据,并且具有可验证性。

◎ 存货的初始计量

存货的初始计量主要介绍外购存货、自制存货和其他方式取得存货成本的计量。

1. 外购存货的计价

外购存货的实际成本是指存货的采购成本,由买价、运杂费和采购保管费组成。

买价。指购货发票所开列的货款金额,包括存货的原价和供销部门的手续费;若有商业折扣和现金折扣的,应为扣除折扣后实际支付的货款。

运杂费。指存货运到企业仓库或工地以前所发生的包装、运输、装卸、挑选整理及合理运输损耗等费用。

采购保管费。指企业为组织存货采购、验收、保管和收发所发生的各项

费用,一般包括采购、保管人员工资薪酬、检验试验费、存货整理及零星运费等。

应计入成本的税金。

以上各项费用,凡是可以分清对象的,就直接计入存货成本;不能直接计入有关存货的,则需要按一定的标准分配计入各有关存货成本。

2. 自制存货的计价

自制存货的实际成本包括自制过程中发生的直接材料、直接人工费、其他直接费用和应分摊的间接制造费用等。

3. 其他方式取得存货成本的计价

通过非货币性交易取得的存货,按《非货币资产交换》准则的有关规定确定。

投资者投入的存货,应当按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。

债务重组取得的存货,按《债务重组》准则的有关规定确定。

接受捐赠的存货,应当分别以以下情况确定其入账价值:若捐赠方提供了有关凭据的,应该按照凭据上表明的金额,加上应支付的相关税费,作为受赠存货的入账价值。若捐赠方没有提供有关凭据的,应按照下列顺序确定受赠存货的入账价值:同类或类似存货存在活跃市场的,应按照同类或类似存货的市场价格估计的金额,加上应支付的相关税费,作为存货的入账价值;同类或类似存货不存在活跃市场的,应按照接受捐赠存货的预计未来现金流量现值作为存货的入账价值。这里所讲的“同类或类似”是指具有相同的或相近的规格、型号、性能、质量等级等特征。

盘盈的存货,应当按照同类或类似存货的市场价格确定其入账价值。

第 二 节

存货收发核算的成本计价法

存货按实际成本核算的特点是:从存货收发凭证到明细分类账和总分分类账全部按实际成本计价。由于按实际成本计价,存货成本因素的变化都会对存货的单价产生影响,因此,同样的存货入库的时候其单位成本可能不

同,导致发出该种存货时候,要采用一定的计算方法去确定发出存货的成本,计算比较麻烦,以往这种方法一般适用于规模较小、存货品种简单、采购业务不多的企业。但是由于会计电算化的发展和普及,按实际成本计价的发出存货成本的成本计算变得简便和易于操作了,因此这种方法得到比较普遍的运用。

采用计划成本法进行材料的日常核算,材料明细账可以只计收入、发出和结存的数量,将数量乘以计划单位成本,随时求得材料收、发、存的金额,通过“材料成本差异”账户计算和调整发出和结存材料的实际成本,简便易行。另外,将实际成本和计划成本对比,可以对采购部门进行考核,促使其降低采购成本,节约支出。

第 三 节

存货的期末计量与披露

成本与市价孰低会计期末,为了客观地反映房地产企业期末存货的实际价值,房地产企业在编制资产负债表时,应当准确地计量“存货”项目的金额,即要确定期末存货的价值。要正确进行存货的计量,取决于存货数量的确定是否准确和采用何种期末计价原则。

◎ 存货数量的盘存方法

1. 实地盘存制

实地盘存制,又称定期盘存制,是指会计期末对全部存货进行实地盘点确定期末存货的结存数量,然后分别乘以各项存货的单价,计算出期末存货成本,进而推导出本期耗用或者已销售存货成本的一种存货盘存方法。采用这种方法,平时对有关存货账户只记借方,不记贷方,每一期末,通过实地盘点确定存货数量,据以计算期末存货成本,然后计算出当期耗用或销货成本,记入有关存货账户的贷方。

2. 永续盘存制

永续盘存制也称账面盘存制,指对存货项目设置经常性的库存记录,即

分别品名规格设置存货明细账,逐笔或逐日登记收入发出的存货,并随时记列结存数。通过会计账簿资料,就可以完整地反映存货的收入、发出和结存情况。在没有发生丢失和被盗的情况下,存货账户的余额应当与实际库存相符。为了核对存货账面记录,加强对存货的管理,每年至少应对存货进行一次全面盘点,具体盘点次数视企业内部控制要求而定。

◎ 存货的盘盈盘亏处理

房地产企业进行存货清查盘点,应当编制“存货盘存报告单”并将其作为存货清查的原始凭证。将存货盘存记录的实存数与存货的账面记录核对,若账面存货小于实际存货,为存货的盘盈;反之,为存货的盘亏。对于盘盈、盘亏的存货要记入“待处理财产损益”账户,查明原因进行处理。

1. 存货盘盈的核算

由于盘盈的存货没有账面记录,所以如果产生了盘盈应该予以补记,按照存货的计划成本或估计价值,借记有关存货账户,贷记“待处理财产损益——待处理流动资产损益”账户;存货盘盈一般是由于收发计量或核算上的差错造成的,经审批后应相应冲减管理费用,借记“待处理财产损益——待处理流动资产损益”账户,贷记“管理费用”账户。在采用计划成本进行存货日常核算的情况下,盘盈存货应按计划成本入账。

若经核查该项盘盈属于收发计量错误造成,经批准作为冲减管理费用处理。

2. 存货盘亏和毁损的核算

存货的盘亏和毁损,先按其账面成本,借记“待处理财产损益——待处理流动资产损益”账户,贷记有关存货账户。经审批后,按发生的原因和相应的处理决定,分别进行转销。属于自然损耗造成的定额内损耗,应借记“管理费用”账户;属于过失人责任造成的损失,应扣除其残料价值,借记“原材料”、“其他应收款”账户;向保险公司收取的赔偿金,应借记“其他应收款——保险公司”账户;剩余净损失或未参加保险部分的损失,借记“营业外支出——非常损失”账户;若损失中有一般经营损失部分,借记“管理费用”账户。按盘亏和毁损数额,贷记“待处理财产损益——待处理流动资产损益”账户。

盘盈或盘亏的存货,如在期末结账前尚未经批准,应在对外提供财务会计报告时先按上述规定进行处理,并在会计报表附注中作出说明;如果其后

批准处理的金额与已处理的金额不一致,应按其差额调整会计报表相关项目的年初数。

◎ 期末存货价值的确定

会计期末为了客观、真实、准确地反映房地产企业期末存货的实际价值,房地产企业在编制资产负债表时,要确定“存货”项目的金额,即要确定期末存货的价值。按照《企业会计准则——存货》规定,资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低法计量。

1. 成本与可变现净值孰低法的含义

成本与可变现净值孰低法,是指对期末存货按照成本与可变现净值两者之中较低者计价的方法。即当成本低于可变现净值时,存货按成本计价;当可变现净值低于成本时,存货按可变现净值计价。

这里所讲的“成本”是指存货的历史成本,即按前面所介绍的以历史成本为基础的发出存货计价方法(如先进先出法等)计算的期末存货的实际成本,如果企业在存货成本的日常核算中采用简化核算方法(如计划成本法),则“成本”为调整后的实际成本。“可变现净值”是指在日常活动中,以存货的估计售价减去至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额。

2. 可变现净值的确定

房地产企业在确定存货的可变现净值时,应当以取得的可靠证据为基础,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

房地产企业为执行销售合同或劳务合同而持有的存货,通常应以产成品或商品的合同价格作为其可变现净值的计量基础。

3. 存货的期末计量

会计期末,在运用成本与可变现净值孰低原则对材料存货进行计量时,需要考虑材料的用途。对于用于生产而持有的材料等,按以下原则处理:如果用其生产的产成品的可变现净值预计高于成本,则该材料应当按照成本计量;如果材料价格的下降等原因表明产成品的可变现净值低于成本,则该材料应当按可变现净值计量。对于已确定用于出售的材料,应当以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

4. 存货跌价准备的核算

房地产企业每期都应当重新确定存货的可变现净值,房地产企业在定

期检查时,如果发生了减值情形,应当考虑计提存货跌价准备。采用成本与可变现净值孰低法对存货项目进行期末计量时,成本与可变现净值存在三种比较基础,从而对应三种不同的存货跌价准备计提方法。

(1)单项计提。是指将各单项存货的成本与可变现净值进行逐一比较,分别确定单项存货是否计提或计提多少存货跌价准备的方法。

(2)类别计提。是指将每一类存货的成本总额与其可变现净值总和进行比较,分类别确定是否计提或计提多少存货跌价准备的方法。

(3)合并计提。是指在特定情形下,将具有某性质的所有存货(包括不同类别的存货)的成本总额与其可变现净值总和进行比较,综合确定是否计提或计提多少存货跌价准备的方法。

存货的期末计量,应比较账面成本与可变现净值孰低,确定应计提的存货跌价准备。假设各存货在前期尚未计提跌价准备,并简称“期末计量后存货的账面价值”为“期末账面价值”。

每一会计期末,比较成本与可变现净值计算出计提的跌价准备金额,与“存货跌价准备”账户的余额进行比较,若应提数大于已提数,应予补提;反之,应冲销部分已提数。提取和补提存货跌价准备时,借记“资产减值损失——计提的存货跌价准备”账户,贷记“存货跌价准备”账户;冲回或转销存货跌价损失,作相反会计录。但是。当已计提跌价准备的存货的价值以后又得以恢复,其冲减的跌价准备金额,应以“存货跌价准备”账户的余额冲减至零为限。需要说明的是,减记的转回要以“以前减记存货价值的影响因素已经消失”为前提,否则不得转回。

◎ 企业应当披露下列与存货有关的信息

1. 各类存货的期初和期末账面价值。
2. 确定发出存货成本所采用的方法。
3. 存货可变现净值的确定依据、存货跌价准备的计提方法、当期计提的存货跌价准备的金额、当期转回的存货跌价准备的金额以及计提和转回的有关情况。
4. 用于债务担保的存货账面价值。

第 四 节

材料与设备的采购及发出

材料的采购业务,由供应部门负责。供应部门根据工程管理部门,依开发项目的施工进度和材料消耗定额提出的需要量,结合材料的库存情况,按期编制材料供应计划和用款计划,并以此作为采购材料的依据。为了保证材料的及时供应,明确购销双方的经济责任,还应与供应单位签订供销合同。房地产企业对于采购的材料,要根据供应单位的发票、运输机构的提货单、银行的结算凭证和运费账单等,办理材料验收入库和货款结算两方面的手续。

房地产企业收到银行结算凭证和供应、运输机构的发票、账单、提货单等有关购料凭证时,要由供应部门检查凭证所列的材料名称、规格、数量、单价和发货日期等是否与供应合同相等。对于采用托收承付结算方式的,要在托收承付结算凭证上,签注有关承付意见。对于货款计算错误、材料品种规格不合要求等料款,应在承付期限内填写部分拒付或全部拒付的理由,由会计部门向银行提出办理拒付手续。同时,供应部门还要填制一式多份的“收料单”,将一份连同提货单通知运输部门办理收料手续,两份通知仓库部门准备验收材料,仓库部门收料并在收料单填明实收数量后,将其中一份送交会计部门。

如果发票、账单和银行结算凭证未到而提货单先到时,供应部门照常填制“收料单”,并通知运输部门和仓库办理收料手续,同时要催促供应单位尽快将发票账单补来。

提货人员在提取材料时,如发现由于运输机构责任发生件数短缺、重量不足或破坏毁损时,要填制“短缺损坏清单”,由运输机构签证后,连同材料一起运交仓库。

对于质量、数量与供应单位发票不符的材料,要由仓库填制“数量质量不符通知单”,通知供应部门,供应部门应根据运输机构签证的“短缺损坏清单”和仓库送来的“数量质量不符通知单”填制“赔偿请求单”,向运输机构和供应单位要求赔偿。

为了反映设备和材料采购业务的增减变动及结转情况,核算其采购成

本,房地产企业应设置以下会计科目。

1. “物资采购”科目

该科目用以核算房地产企业购入的设备和材料的采购成本。其借方反映外购设备和材料的实际成本,以及月终结转入库材料实际采购成本小于计划成本的差额;贷方反映验收入库设备的实际成本,入库材料的计划成本、短缺和损失,以及月终结转入库材料实际采购成本大于计划成本的差额。余额一般在借方,表示在途设备及材料的实际成本。该科目下应设置“设备采购”和“材料采购”明细科目,分别核算设备和材料的采购成本。

2. “采购保管费”科目

用以核算企业为采购、验收、保管和收发设备和材料所发生的各种费用。其借方核算房地产企业发生的各项采购保管费用;贷方核算已分配计入设备和材料采购成本的采购保管费用;本科目一般无余额。采用按计划分配率分配采购保管费的企业,本科目期末借方余额反映实际发生数大于计划分配数的差额,贷方余额反映实际发生数小于计划分配数的差额,年度终了时,本科目的余额应全部计入设备和材料采购成本。本科目应按采购保管费用项目设置明细账进行明细核算。

3. “库存设备”科目

用以核算企业用于开发工程的各种库存设备的实际成本。本科目借方核算购入并验收入库设备的实际成本;贷方核算出库交付安装设备的实际成本;余额在借方,表示库存未安装设备的实际成本。本科目应按设备的存放地点和设备的类别等设置明细账进行明细核算。

4. “库存材料”科目

用以核算房地产企业各种库存材料的计划成本或实际成本。本科目借方反映购入并验收入库材料的计划成本或实际成本;贷方反映出库材料的计划成本或实际成本;期末借方余额,表示库存材料的计划成本或实际成本。

5. “材料成本差异”科目

核算房地产企业各种材料的实际成本与计划成本之间的差异。本科目借方登记入库材料及低值易耗品实际成本大于计划成本的差异;贷方登记实际成本小于计划成本的差异、结转出库材料和低值易耗品应负担的成本差异;借方余额表示库存材料和低值易耗品的实际成本大于计划成本的差异;贷方余额表示其实际成本小于计划成本的差异。本科目应分别按材料类别或品种进行明细核算。

第五节

委托加工业务

房地产企业购入的材料,有时需要经过加工后才能使用。委托其他单位加工的材料,叫做委托加工物资。对于委托外单位加工的材料,虽然仍属于房地产企业所有,但是不存于本企业的仓库,所以不能在库存材料账户中进行核算。为了反映委托外企业加工材料的成本以及有关的加工和运输费用,需要设置“委托加工物资”账户,并且根据加工合同设置明细账,以便核算各批加工材料的实际成本,并且及时进行清理核算。由于委托外单位加工的材料,可能在当月加工完成入库,在材料日常收发按照计划价格计价时,就必须在月末计算材料成本差异之前,确定发给外单位加工材料的实际成本,而这在实际上是很难做到的。因此,对于发出加工材料,在材料日常收发按照计划价格计价时,一般都按照计划价格成本计算,并且不分摊材料成本差异。如果要负担成本差异,可以按照上月材料成本差异分摊率计算。

房地产企业在将材料发给外单位加工时,要由供应部门根据加工合同填制“委托加工发料单”通知仓库发料。“委托加工发料单”一般填制一式五份。一份连同加工材料交加工企业;一份交还供应部门,据以考核加工合同的执行情况;两份送交会计部门;一份交给仓库留存。

“委托加工发料单”中发出材料的成本,在材料日常收发按照实际成本计价时,应填列实际成本。在材料日常收发按照计划价格计价时,填列计划成本。

会计部门收到两份“委托加工发料单”后,应以一份印有“加工费”、“运输费”和“实际成本合计”的三栏单据代替委托加工材料明细分类账。另一份作为发料凭证,据以记入“委托加工物资”账户的借方和“库存材料”的账户的贷方。

对于支付的加工费和运费,需要根据受托加工企业和运输机构的账单,记入“委托加工材料”账户的借方和“银行存款”等账户的贷方。

房地产企业收到加工完成材料时,需要收料仓库验收后填制盖有“外部加工”字样的“收料单”,会计部门根据“收料单”在代替委托加工明细分类账的“委托加工发料单”中结算该批加工材料的实际成本。在材料日常收发按照计划价格计价时,应将加工完成材料的计划价格成本和计划价格成本

与实际成本的差异,分别自“委托加工材料”账户转入“库存材料”和“材料成本差异”账户。

如果有剩余材料退回时,应该将退回材料的计划价格成本或实际成本,自“委托加工物资”账户的贷方转入“库存材料”账户的借方。

“委托加工物资”账户的借方余额,表示企业存放于加工企业目前还在加工过程中的材料的成本和运输费。在编制会计报表时,应该将它列入“存货”项目,以反映委托加工材料资金的实际占用额。

第六节

低值易耗品

低值易耗品是指在劳动资料中,除了列作固定资产核算的以外,一部分使用期间相对较短、价值较小的工器具以及开发经营管理中使用的物品,包括工具、器具、仪器、管理用品、玻璃器皿、劳保用品等。由于这些物品经常需要添置更新,故在劳动资料中把这些物品与固定资产划分开来,并将它们视为劳动对象,归于材料类中,在“低值易耗品”科目进行核算。按现行财务制度规定,凡是使用期限不满1年的劳动资料和开发经营用主要设备,以及单位价值在2000元以上、使用期限不超过2年的非开发经营用设备,都划为低值易耗品。为了方便低值易耗品与固定资产的划分,通常编制“低值易耗品目录”以规范列入低值易耗品核算的物品。

低值易耗品通常按实际成本核算,也可按计划成本核算。由于低值易耗品可以多次使用,它们被领用时,要根据具体情况,采用一次报耗和分次摊销方法。对那些价值不大或易破损的低值易耗品。可采用一次报耗的方法。即在领用时,将其全部价值记入有关的成本费用科目。对那些价值较大、不易破损的低值易耗品,应采用分次摊销的方法,在领用时将其价值分次摊入有关的成本费用科目,因此,房地产企业在编制“低值易耗品目录”时,还应划清一次报耗和分次摊销的界限,在目录中注明哪些属一次报耗,哪些属分次摊销。

房地产企业对于仓库中所有的低值易耗品,都要设置“低值易耗品卡片”。对于分次摊销的低值易耗品,最好在卡片中分别设置“在库”、“在用”两栏,并在“在库”、“在用”栏下,各分设“增加”、“减少”和“结存”三小栏,

用以分别反映在库和在用低值易耗品的增、减、结存情况。

凡是购入新的低值易耗品,均应根据“收料单”记入“低值易耗品卡片”的“在库增加”栏。低值易耗品的发出,应区别一次报耗和分次摊销。对一次报耗的低值易耗品,在领用时应填制“一次报耗低值易耗品领用单”,据以记入“低值易耗品卡片”的“在库减少”栏。对于分次摊销的低值易耗品,在领用时应填制“分次摊销低值易耗品领用单”,据以记入“低值易耗品卡片”的“在库减少”栏。分次摊销低值易耗品报废时,要填制“低值易耗品报废单”,并在单中注明残值,据以记入“低值易耗品卡片”的“在用减少”栏。“低值易耗品卡片”的“在库结存”栏,应同库低值易耗品数相符;“在用减少”栏应同各单位领用的分次摊销低值易耗品数相符。

对于一次报耗低值易耗品,在领用时,即可根据“一次报耗低值易耗品领用单”,将其全部价值一次转入有关成本费用科目,作如下会计分录:

借:采购保管费
 开发间接费用
 管理费用
 其他业务支出
贷:低值易耗品

当月如有一次报耗低值易耗品报废时,应将其残值作为低值易耗品报耗额的减少,冲减“采购保管费”、“开发间接费用”、“管理费用”、“其他业务支出”等科目。对于分次摊销低值易耗品的领用,在核算上可以采用如下两种方法:

一是在领用时即将它的全部价值自“低值易耗品”科目的贷方转入“待摊费用”(当低值易耗品使用期限不超过1年时)或“递延资产”(当低值易耗品使用期限超过1年时)科目的借方。分次摊销记入有关成本费用科目时,自“待摊费用”或“递延资产”科目的贷方转入“采购保管费”、“开发间接费用”、“管理费用”、“其他业务支出”等科目的借方。报废收回的残值应作为当月低值易耗品摊销额的减少,冲减有关成本费用科目。

分次摊销低值易耗品的摊销方法,通常可采用如下三种:

1. 比例摊销法

即按照各类低值易耗品的特点,结合历史计算资料,确定月摊销率,以月摊销率乘各部门各类在用低值易耗品的成本来计算各使用部门应承担的摊销额。

在采用这种摊销方法时,要为各类不同摊销率的在用低值易耗品设置

明细分类账,反映各个部门各类在用低值易耗品增加、减少、结存的成本和已摊销额。

2. 净值摊销法

即根据各使用部门本月结存的在用低值易耗品的净值(即在用低值易耗品成本减除已摊销额)和规定的月摊销率(一般可定为10%),计算各使用部门应负担的摊销额。在采用这种方法摊销时,要为各个部门的在用低值易耗品设置明细分类账,反映各个部门在用低值易耗品增加、减少、结存的成本和已摊销额。

3. 五五摊销法

也叫“五成摊销法”,即在领用时先摊销其成本的50%,报废时再摊销其余的50%(扣除收回的残值)。

分次摊销低值易耗品领用时的另一种核算方法是在“低值易耗品”科目下分设“在库低值易耗品”、“在用低值易耗品”和“低值易耗品摊销”三个二级科目。在领用时,将低值易耗品的成本自“在库低值易耗品”二级科目转入“在用低值易耗品”二级科目,并对在用低值易耗品按月进行摊销。摊销时,将摊销额记入有关成本费用科目的借方和“低值易耗品——低值易耗品摊销”科目的贷方。报废时,将其残值冲销有关成本费用科目和“低值易耗品——低值易耗品摊销”科目,并记入“库存材料”科目的借方和“低值易耗品——在用低值易耗品”科目的贷方;然后将扣除残值后的在用低值易耗品摊销额在“低值易耗品”的“低值易耗品摊销”二级科目借方和“在用低值易耗品”二级科目贷方注销。

对于在用的低值易耗品,不论采用分次摊销法,还是采用一次报耗法,都应加强实物管理,防止丢失。为了考核在用低值易耗品的使用情况,对各单位或个人,都应设置“低值易耗品领用表”。以记录低值易耗品的领用、交回和报废情况。

第七节

材料与设备清查

由于房地产企业中材料和设备的品种、规格繁多,在收发过程中,由于

人为的原因,难免会发生计量或计算上的差错。有的材料或产品会由于自然条件的影响而发生长余或损耗,有的可能被贪污、盗窃或毁损。因此必须建立和健全各项规章制度,对材料和设备进行清查盘点,以确保其安全,并做到账实相符。

材料和设备清查是通过对材料和设备的实物查对并与账面资料比较,确定各项材料和设备的实存数与账存数是否相符的一种专门方法。材料和设备清查盘点是财产清查的一个重要方面,其目的是通过清查盘点,如实反映材料和设备的数量和实际成本,保证材料和设备清查的真实性,监督材料和设备的安全完整。

房地产企业材料和设备的清查盘点,可分为定期盘点和不定期盘点两种,但每年至少在年终前进行一次全面的清查盘点。定期盘点一般在月末、季末、年末进行;不定期盘点是指临时性的盘点,以及发生事故损失、会计交接、材料和设备调价等情况时进行的清查盘点。

材料和设备清查盘点是一项细致而复杂的工作,必须有领导、有组织、有计划地进行。清查盘点时,要根据不同材料和设备的特点,采用不同的盘点方法和操作规程,避免发生重复盘、遗漏盘和错盘的现象。盘点后,要将实际盘存数与账面记录进行核对,对于账实不符的材料和设备应编制“材料和设备盘存报告单”,列示盘盈、盘亏、毁损的数量和金额,说明盈亏和毁损的原因。

经清查盘点后,若账面材料和设备小于实际存货,为材料和设备的盘盈;反之,为材料和设备的盘亏。房地产企业应设置“待处理财产损溢”科目来核算各项材料和设备的盘盈、盘亏和毁损。

1. 材料和设备盘盈的核算

盘盈的各种材料、设备等,借记“库存材料”、“库存设备”等科目,贷记“待处理财产损溢”科目。当按规定批准转销时,借记“待处理财产损溢——待处理流动资产损溢”科目,贷记“采购保管费”、“管理费用”等科目。

2. 材料和设备盘亏和毁损的核算

盘亏、毁损的各种材料、设备等,借记“待处理财产损溢——待处理流动资产损溢”科目,贷记“库存材料”、“库存设备”等科目。

各种盘亏或毁损的存货,按照规定程序批准转销时,借记“采购保管费”、“管理费用”等科目,贷记“待处理财产损溢——待处理流动资产损溢”科目。

3. 存货跌价准备

为了使材料和设备的价值能在资产负债表中得到正确反映,参照国际

上通行的做法,我国《企业会计制度》规定,企业应当在期末对材料和设备进行全面清查,如由于材料和设备毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,使材料和设备成本高于可变现净值的,应该按照可变现净值低于材料和设备成本部分,计提存货跌价准备。

材料和设备变现净值低于成本的差额,借记“存货跌价损失”账户,贷记“存货跌价准备”账户;如果已经提取跌价准备材料和设备的价值又得以恢复,应该按照恢复增加的数额,借记“存货跌价准备”,贷记“存货跌价损失”。“存货跌价损失”账户属于损益类账户,期末余额结转到“本年利润”账户;“存货跌价准备”属于存货的备抵账户,其余额在资产负债表的“存货”项目下作为减项单独列示。

第5章

项目施工部经理必备的 财务知识

——把好钢用在刀刃上



不懂财务
就当不好房地产企业经理

第一节

工程项目信息及信息管理

◎ 建设工程项目中的信息

建设工程项目的实施过程中产生大量的信息,这些信息按照一定的规律产生、转换、变化和被使用,并被传送到必须的单位,而形成项目实施过程中的信息流。尽管建设工程项目中的信息很多,但它可被大体分为以下几类:

1. 反映项目基本情况的信息

主要在各种合同、计划文件、设计文件之中。

2. 项目进展中的信息

如实际投资、质量、进度信息等,它主要在项目月报、重大事件报告、质量报告等各种报告之中。

3. 各种指令、决策方面的信息。

4. 其他信息

如市场情况、气候变化情况、外汇波动、社会动态等。

建设工程项目中的信息要符合项目管理的需要,不能造成信息泛滥和信息污染:一般应达到以下基本要求:

1. 专业对口

不同的建设工程项目管理人员和项目参与者,在不同的时间,对不同的事件有不同的信息要求。

2. 反映实际情况

建设工程项目管理是对项目实施的计划、组织、控制、协调。在其中产生和使用的信息,一定要能反映项目的实际情况,这是进行正确、有效管理的前提。

3. 及时提供

信息如果过时,则会失去它应有的作用和价值。它会使决策失去时机,造成不应有的损失。只有及时地提供信息,管理者才能及时地控制项目的

实施过程。

4. 简单、便于理解

信息要方便使用者了解情况、分析问题,其表达形式应符合人们日常接受信息的习惯。

◎ 建设工程项目信息管理

建设工程项目信息管理是指项目管理者对信息的收集、加工整理、存储、传递与应用等一系列工作的总称。信息管理的目的是通过有组织的信息流通,使决策者能及时、准确地获得相应的信息。为了达到项目信息管理的目的,就要把握好项目信息管理的各个环节,并要做到:

1. 了解和掌握信息来源,对信息进行分类;
2. 掌握和正确运用信息管理的手段;
3. 掌握信息流通的不同环节,建立信息管理系统。

建设工程项目管理者承担着项目信息管理的任务,是整个项目信息的中心,其项目信息管理的任务主要包括:

1. 组织项目基本情况的信息,并使信息系统化;
2. 规定项目报告及各种资料格式、内容、数据结构等要求;
3. 按照项目实施、项目组织、管理工作过程建立项目管理信息系统流程,并在实际工作中保证其正常运行;
4. 文档管理工作。

◎ 建设工程项目信息管理的基本环节

建设工程项目信息管理贯穿项目建设的全过程,衔接项目建设的各个阶段、各参建单位和各个方面,其基本环节有信息的收集、加工、整理和存储。房地产企业应做好或委托监理单位做好各个基本环节的相应工作。

1. 建设工程项目信息的收集

(1) 项目决策阶段的信息收集

在建设工程项目决策阶段,信息收集应从以下几个方面进行:

①项目相关市场方面的信息。如预计产品进入市场后的市场占有率、社会需求量、产品价格变化趋势、产品的生命周期等。

②项目资源相关方面的信息。如资金筹措渠道和方式、原材料和辅助

材料来源、水电供应等。

③自然环境相关方面的信息。如城市交通、运输、气象、地质、水文、废料处理的可能性等。

④新技术、新设备、新工艺、新材料及专业配套能力方面的信息。

这些信息的收集是为了帮助房地产企业避免决策失误,进一步开展调查和投资机会研究,编写可行性研究报告,进行投资估算和项目经济评价。

(2)设计阶段的信息收集

在建设工程项目设计阶段,信息收集应从以下几个方面进行:

①同类项目相关信息。如建设规模、结构形式、工艺和设备的选型、地基处理方式和实际效果、技术经济指标等。

②拟建项目所在地相关信息。如地质和水文情况、地形地貌、地下埋设和人防设施情况、城市拆迁政策和拆迁户数、青苗补偿、周围环境等。

③勘察设计单位相关信息。如同类项目完成情况和实际效果、完成该项目的能力、人员和设备投入情况、专业配套能力、质量管理体系完善情况、收费情况、设计文件质量、合同履行情况等。

④设计进展相关信息。如设计进度计划、设计合同履行情况、不同专业之间设计交接情况、规范和标准的执行情况、设计概算和施工图预算结果、各设计工序对投资的控制、超限额的原因等。

设计阶段信息收集的范围广泛,不确定因素较多,难度较大,要求信息收集者要有较高的技术水平和一定的相关经验。

(3)施工招投标阶段的信息收集

在建设工程项目施工招投标阶段,信息收集应从以下几个方面进行:

①拟建项目相关信息。如工程地质勘察报告、施工图设计与施工图预算、本工程适用的标准和规范以及有别于其他同类工程的技术要求等。

②建设市场相关信息。如工程造价的市场变化规律及当地的材料、构件、设备、动力差异;当地有关施工招投标的管理规定、管理机构及管理程序;当地施工招标代理机构的能力、特点等。

③施工投标单位相关信息。如施工投标单位的管理水平、施工质量、设备和机具情况,以前承建项目的情况、市场信誉等。

在施工招投标阶段,要求信息收集人员要熟悉施工图设计文件和施工图预算,熟悉法律、法规、招投标管理程序和合同示范文本,这样才能为房地产企业决策提供依据。

(4)施工阶段的信息收集

在建设工程项目施工阶段,信息收集应从以下几个方面进行:

①施工准备相关信息。如施工项目经理部的组成和人员素质、进场设备的型号和性能、质量保证体系与施工组织设计、分包单位的资质与人员素质;建设场地的准备和施工手续的办理情况;施工图会审和交底记录、施工单位提交的开工报告及实际准备情况;监理规划、监理实施细则等。

②施工实施相关信息。如原材料、构配件、建筑设备等工程物资的进场、检验、加工、保管和使用情况;施工项目经理部的管理程序和规范、规程、标准、施工组织设计、施工合同的执行情况;原材料、地基验槽及处理、工序交接、隐蔽工程检验等资料的记录和管理情况;工程验收与设备试运转情况;工程质量、进度、投资控制措施及其执行情况;工程索赔及其处理情况等。

③竣工保修相关信息。如监理工作总结及监理过程中各种控制与审批文件、有关质量问题和质量事故处理的相关记录;建筑安装工程和市政基础设施工程的施工资料和竣工图;竣工总结、竣工验收备案表等竣工验收资料;工程保修协议等。

在施工阶段,信息的来源较多、较杂,因此,应建立规范的信息管理系统,确定合理的信息流程,建立必要的信息秩序,规范房地产企业、监理单位、施工单位的信息管理行为,按照《建设工程文件归档整理规范》的要求,完善全部资料的收集、汇总和归类整理。

2. 建设工程项目信息的加工、整理建设工程项目信息的加工、整理主要是把建设各方得到的信息进行鉴别、选择、核对、合并、排序、更新、计算、汇总,从而生成不同形式的信息,提供给不同需求的各类管理人员使用。

建设工程项目信息的加工、整理要从鉴别开始,对于监理单位,特别是施工单位提供的信息,要从信息采集系统是否规范,采集手段是否可靠,提供信息的人员素质如何,精度是否达到要求入手,加以选择、核对和汇总,对动态信息要及时更新;对于施工中产生的信息,要按照单位工程、分部工程、分项工程组织在一起,每一个单位工程、分部工程、分项工程又要把信息分为质量、进度、造价三个方面分别组织。

3. 建设工程项目信息的存储

建设工程项目信息的存储一般需要建立统一的信息库,各类信息以文件的形式组织在一起,组织的方法可由单位自定,但要考虑规范化。根据我国建设工程的实际情况,建设工程项目信息可以按照下列方式组织:

(1)按照工程组成进行组织,同一工程按照质量、进度、造价、合同进行

分类,各类信息根据具体情况进一步细化。

(2)文件名规范化,以定长的字符串作为文件名,例如按照下面形式组成文件:类别(拼音或数字)(3)工程代号(拼音或数字)(2)开工年月(数字)(4)在这种组成形式下,代号为01的2003年6月开工的工程委托监理合同用HTJ010306表示。

(3)建设各方协调统一存储方式,国家技术标准规定有统一的代码时尽量采用统一代码。

第 二 节

工程 项 目 的 设 计 与 控 制

◎ 建设工程项目设计及其依据

建设工程项目设计是一门涉及科技、经济和方针政策等方面的综合性的应用技术科学。它是运用先进的科学方法,对拟建项目的实施从技术上和经济上所进行的全面规划和详细安排。工业项目设计包含了生产工艺设计和建筑设计。生产工艺设计是根据工程建设的目的和要求,合理选择生产工艺,确定生产设备的种类和型号,具体布置工艺流程;建筑设计是根据生产工艺的要求,完整地表现建筑物的外型、内部空间、结构构造,以及建筑群体的组成和建筑物与周围环境的相互关系。一般民用项目的设计只有建筑设计,它根据建筑物的功能要求,具体确定建筑标准、结构形式、建筑物的空间和平面布置,以及建筑群体的安排。此外,无论是工业项目还是民用项目设计,都包含计算完成建设工程所需消耗的人力、物力和财力的概预算文件。

建设工程项目设计的主要依据有:

1. 经批准的设计任务书或可行性研究报告及有关文件。

2. 设计所需的各种基础资料和技术文件。

(1)工程所在地区的气象、水文、地理、地震、大气环境等资料;

(2)建设场地的工程地质资料;

(3)各种资源及原材料、燃料等资料;

- (4) 工艺、技术和设备资料;
- (5) 供电、供水、供气、通信、交通运输等条件;
- (6) 城市规划、环境保护等部门有关用地、规划、环保、消防、人防、抗震设防烈度等要求和依据资料。

3. 国家颁发的工程建设标准和设计规范。

◎ 建设工程项目设计阶段的划分

按照国家的有关规定,一般建设工程项目按两个阶段进行设计,即初步设计和施工图设计。对于技术上复杂而又缺乏设计经验的建设工程项目,经主管部门指定,可增加技术设计阶段。对于一些大型联合企业、矿山、水利水电枢纽和房地产小区,为解决总体部署和开发问题,在进行初步设计以前,还需进行总体设计。小型建设工程项目可以根据情况适当简化,也可将初步设计和施工图设计合并进行。

◎ 建设工程项目设计文件的内容和深度

1. 总体设计的内容和深度

总体设计,又叫总体规划设计,是对一个大型联合企业或一个小区内的每一个单项工程的设计而言,是与这些单项设计相对应而存在的。它本身并不代表一个单独的设计阶段。

总体设计的主要任务是对一个大型联合企业或一个房地产小区内的每一个单项工程,根据生产运行或生活上的内在联系,在相互配合、衔接等方面进行统一的规划、部署和安排。总体设计应根据已批准的设计任务书、场(厂)址选择报告在单项工程设计以前进行。

2. 初步设计的内容和深度

初步设计是根据已批准的设计任务书或可行性研究报告和必要的、准确的设计基础资料,对设计对象进行通盘研究、概略计算和总体安排,阐明在指定地点、时间和投资控制额内,拟建工程在技术上的可行性和经济上的合理性。并通过对设计对象做出的基本技术、经济规定,编制建设项目总概算。

3. 技术设计的内容和深度

技术设计是指对一些技术复杂或有特殊要求的项目,为进一步解决某

些具体技术问题或确定某些技术方案而进行的设计。技术设计应根据已批准的初步设计文件编制,它的主要任务是解决以下方面的问题:

- (1)特殊工艺流程方面的试验、研究及确定;
- (2)新型设备的试验、制作及确定;
- (3)大型建筑物、构筑物某些关键部位的试验研究及确定;
- (4)某些技术复杂,需慎重对待的问题的研究及确定。

因此,技术设计的具体内容需视建设工程项目的具体情况、特点和需要而定,其深度要满足上述各方面的要求。

技术设计阶段要编制修正总概算。技术设计和修正总概算经批准以后,也是编制施工图设计文件的依据。

4. 施工图设计的内容和深度

施工图设计根据已批准的初步设计(或技术设计)文件编制。它是把初步设计中确定的设计原则和设计方案,根据建筑安装工程或非标准设备制作的需要,进一步具体化、明确化,通过详细地计算和安排,绘制出正确、完整的建筑、安装图纸,并编制施工图预算。施工图设计的内容以施工图纸为主,还包括设计说明、材料及设备明细表、施工图预算等。

施工图设计的深度应满足以下方面的要求:

- (1)设备、材料的安排和非标准设备的制造;
- (2)施工图预算的编制;
- (3)建筑、安装工程施工的要求。

施工图设计文件经审定后,是组织土建施工、设备安装、非标准设备制造及预算包干、工程结算等的依据。

◎ 设计概算与施工图预算

1. 设计概算及其作用

设计概算是初步设计文件的重要组成部分,是在投资估算的控制下由设计单位根据初步设计图纸、概算定额(或概算指标)、各项费用定额或取费标准(指标)、建设地区技术经济条件和设备价格等资料,编制和确定的建设工程项目从筹建至竣工,交付使用所需全部费用的文件。设计概算的编制应包括编制期价格、费率、利率、汇率等确定静态投资和编制期到竣工验收前的工程和价格变化等多种因素的动态投资两部分。静态投资作为考核工程设计和施工图预算的依据;动态投资作为筹措、供应和控制资金使用的

限额。

设计概算作为设计文件的重要组成部分,在工程建设中发挥着重要的作用。

(1)设计概算是编制建设工程项目投资计划、确定和控制项目投资的依据

国家规定,编制年度固定资产投资计划,确定计划投资总额及其构成数额,要以批准的初步设计概算为依据,没有批准的初步设计及其概算的建筑工程不能列入年度固定资产投资计划。经批准的建设工程项目设计总概算的投资额,是该工程投资的最高限额。在工程建设中,年度固定资产投资计划的安排、银行拨款或贷款、施工图设计及其预算、竣工决算等,未经按规定的程序批准,都不能突破这一限额,以确保国家固定资产投资计划的严格执行和有效控制。

设计概算是签订建设工程合同和贷款合同的依据。建设工程合同价款的多少是以设计概算为依据的,而且总承包合同的价款不得超过设计概算的投资额;建设工程项目的全部贷款以及各单项工程贷款的累计总额,不能超过设计概算。如果建设工程项目投资计划所列投资额或贷款突破设计概算时,必须查明原因后由建设单位报请上级主管部门调整或追加设计概算总投资额。

(2)设计概算是控制施工图设计和施工图预算的依据

经批准的设计概算是建设工程项目投资的最高限额,设计单位必须按照批准的初步设计及其概算进行施工图设计,施工图预算不得突破设计概算。如需突破设计概算时,应按规定程序报经审批。

(3)设计概算是衡量设计方案经济合理性和选择最佳设计方案的依据

设计概算是设计方案技术经济合理性的综合反映,据此可以对不同的设计方案进行技术与经济合理性的比较,以便选择最佳的设计方案。

2. 设计概算的内容

设计概算可以分为单位工程概算、单项工程综合概算和建设项目总概算三级。

(1)单位工程概算

单位工程概算是确定各单位工程建设费用的文件,是编制单项工程综合概算的依据。单位工程概算按其工程性质分为建筑工程概算和设备及安装工程概算两大类。建筑工程概算包括土建工程概算、给排水工程概算、采暖工程概算、通风工程概算、电气照明工程概算、管道工程概算、特殊构筑物

工程概算等;设备及安装工程概算包括机械设备及安装工程概算、电气设备及安装工程概算、热力设备及安装工程概算、工器具及生产家具购置费概算等。

(2) 单项工程综合概算

单项工程综合概算是确定一个单项工程所需建设费用的文件,它是由单项工程中的各单位工程概算汇总编制而成的,是建设项目总概算的组成部分。单项工程综合概算包括主要工程项目综合概算、辅助性和服务性工程项目综合概算、生活福利设施工程综合概算、室外工程综合概算、场外工程综合概算等。

(3) 建设项目总概算

建设项目总概算是将单项工程综合概算(称第一部分费用)汇总以后,再加上第二部分费用组合而成。其中,第二部分费用包括土地征用费、建设单位管理费、勘察设计费、研究试验费、联合试运转和生产准备费、生产职工培训费、办公和生产家具购置费、供电贴费、引进技术和进口设备的其他费用、临时设施费、工程监理费和工程保险费等。

3. 设计概算的编制原则和依据

设计概算的编制是一项重要的技术经济工作,必须坚持严格执行国家的建设方针和经济政策的原则,完整、准确地反映设计内容的原则和坚持结合拟建工程的实际,反映工程所在地当时价格水平的原则。编制设计概算的依据是:

- (1) 国家颁布的有关法律、法规、规章、规程等;
- (2) 经批准的可行性研究报告及投资估算、设计图纸等有关资料;
- (3) 有关部门颁布的现行概算定额、概算指标、费用定额和建设工程项目设计概算编制方法;
- (4) 有关部门发生的人工、设备、材料价格和造价指数等;
- (5) 建设地区的自然、技术、经济条件等资料;
- (6) 有关合同、协议等。

4. 施工图预算及其作用

施工图预算是施工图设计预算的简称,又叫设计预算。它是由设计单位根据施工图设计图纸、现行预算定额、费用定额,以及地区设备、材料、人工、施工机械台班等预算价格编制和确定的建筑安装工程造价文件。在社会主义市场经济条件下,施工图预算的主要作用是:

- (1) 施工图预算是设计阶段控制工程造价的重要环节,是控制施工图设

计不突破设计概算的重要措施;

- (2)施工图预算是编制或调整固定资产投资计划的依据;
- (3)对于招标工程,施工图预算是编制标底的依据;
- (4)对于不宜实行招标的工程,施工图预算是确定合同价款的依据。

5. 施工图预算的内容

施工图预算有单位工程预算、单项工程预算和建设项目总预算。单位工程预算是根据施工图设计图纸、现行预算定额、费用定额,以设备、材料、人工、施工机械台班等预算价格资料,以单位工程为对象编制的。通过汇总所有单位工程预算,成为单项工程预算;再汇总所有单项工程预算,便成为一个建设项目建筑安装工程总预算。

单位工程预算包括建筑工程预算和设备安装工程预算。建筑工程预算按其工程性质分为一般土建工程预算、卫生工程(包括给排水工程、采暖通风工程、煤气工程等)预算、电气照明工程预算、弱电工程预算、特殊构筑物工程预算和工业管道工程预算等。设备安装工程预算可分为机械设备安装工程预算、电气设备安装工程预算和热力设备安装工程预算等。

◎ 建设工程项目设计目标及其控制

房地产企业对建设工程项目设计一般要求达到安全可靠、适用、经济的目标。建设工程项目设计管理中,房地产企业根据这三大目标的要求,给设计单位提供用于设计的文件和资料,并全面检验设计成果的质量。

1. 安全可靠性的控制

所谓安全可靠,就是要保证建设工程项目的使用价值不丧失、投资不浪费。房地产企业对建设工程项目安全可靠性的要求在宏观上应从以下三个方面把握:

- (1)总体规划上要满足防灾、抗灾的要求;
- (2)建筑结构上要保证强度、刚度和稳定性;
- (3)生产使用上要有效和持久。

房地产企业对建设工程项目安全可靠性的要求在微观上应通过正确的选择工程设计标准来具体满足。工程设计标准可分为规范类标准和房地产企业标准两大类。前者是在总结前人实践的基础上,经过国家各级主管部门用规范、规程或设计标准、规定等规范形式提出的标准;后者是房地产企业根据工程的性质、规模、使用年限、企业形象等条件提出的宏观标准,以及

根据设备类型、性能、操作特点等生产条件提出的微观标准。工程设计标准的内容主要包括:建设规模、占地面积、工艺装备、建筑标准、配套工程、劳动定员、环境保护、安全保护、卫生标准,以及防灾抗灾级别等。

2. 适用性的控制

所谓适用性,是指建设工程项目要具有良好的使用功能和美观效果,既方便生产又方便生活。建设工程项目的使用功能当然是第一位的,但优美的生产和生活环境,则有利于提高生产效率、产品质量和生活质量,两者不可偏废。

建设工程项目的适用性主要是在项目决策阶段和初步设计阶段形成的。房地产企业进行建设工程项目适用性的控制,主要应把握好以下几个环节:

(1)在项目总体布置上,要便于交通和联系,避免干扰和矛盾;

(2)在项目形象处理上,要统一而有序,要有合适的造型、适宜的比例、明快的装饰,要与外部空间和环境相协调,庄重大方、充满活力、富有时代气息;

(3)在项目室内布置上,要有必要的工作面积和空间,有良好的通风、照明、空调、防火等效果。

3. 经济性的控制

所谓经济性,是指在保证项目安全可靠和适用的前提下,做到工程投资少、建设周期短、交付使用后经济效益高。建设工程项目经济性的主要内涵是:节约土地和能源;投资回收期短、内部收益率高;投资少、工期短;使用成本低、维修费少。

建设工程项目投资和建成后使用成本高低的决定性因素,是设计参数的正确选择。房地产企业提供的原始数据必须准确,要有根据且经过检验;设计单位选定的参数,必须要先进、合理、具有科学性。对设计单位选定的关键参数,房地产企业应进行审定。

采用先进技术、降低工程造价是设计单位的职责,但是,设计方案往往是投资少的使用成本却偏高,使用成本低的投资却偏多,房地产企业必须明白投资少的设计并不等于是一个经济性的设计,只有结合使用成本的高低进行综合评价,才能品评设计经济性的好坏。只有投资少、使用成本低的设计才是经济性设计,这是房地产企业要把握的关键所在。

进行建设工程项目设计目标控制,房地产企业还必须明确设计的三大目标之间是相互制约、相辅相成的关系,必须做好三大目标之间的综合平

衡,切不可过分强调某一目标而忽视其他目标。例如,房地产企业应要求设计单位在选定设计标准时,要通盘考虑,既不能为了减少投资而降低设计标准,又不能为了安全而片面追求高标准。对于非规范性标准,房地产企业要经过详细调查、试验,并结合三大目标综合平衡后,监督设计单位采用。

◎ 初步设计控制

1. 初步设计的必备条件及房地产企业的工作

房地产企业委托初步设计的必备条件是:

- (1)建设工程项目可行性研究报告经过审查,已获得批准;
- (2)已办理征地手续,并已取得规划管理部门和国土管理部门提供的建设用地规划许可证和建设用地红线图;
- (3)房地产企业已取得规划管理部门提供的规划设计条件通知书。

在初步设计过程中,房地产企业要办理各种外部协作条件的取证工作和完成科研、勘察任务,并将相关文件转交设计单位,以作为工程设计和编制设计概算的依据。

2. 初步设计图纸的审查

(1)总目录和设计总说明的审查

要审查设计质量是否符合项目决策的要求,项目是否齐全、有无漏项,设计标准和装备标准是否符合预定要求。针对房地产企业所提的委托条件和对设计的原则要求,逐条对照,审核设计是否均已满足。

(2)初步设计图纸的审查

审查所采用的技术方案是否符合总体方案的要求,是否达到项目决策阶段所确定的质量标准;审查各专业设计是否符合预定的质量标准和要求;审查总图布置是否方便实用,能否获得最佳的工作效率,是否同时满足环境保护、安全生产、防震抗灾、消防安全、美化生活环境等要求;审查工艺设备、各种管线和道路的关系有无相互矛盾。

3. 设计概算的审查

(1)审查设计概算的目的与要求

对设计概算进行审查的目的是确保概算投资不超过可行性研究的项目投资估算费用,力求投资额度的准确、完整,防止扩大投资规模或出现漏项,减少投资缺口。

要审查设计概算编制的依据是否合法、适用,特别是定额、标准、价格、

取费标准的时效性;审查设计概算的构成是否正确;审查经济效益、“三废”治理投资和各项经济指标是否合理;在掌握建设概况,弄清设计意图和概算编制说明的基础上与国内外同类工程项目的投资进行对比,分析是否存在问题。

(2) 审查设计概算的编制依据

① 审查编制依据的合法性

设计概算采用的各种编制依据必须经过国家或其授权机关的批准,符合国家的编制规定,未经批准的不能采用。要审查设计概算编制的依据是否合法,不能强调情况特殊,擅自提高概算定额、指标或费用标准。

② 审查编制依据的时效性

编制设计概算的各种定额、指标、价格、费用标准等都具有时效性,必须严格按照国家有关部门的现行规定进行,如有调整或新的规定出台,才能按新的调整办法和规定执行。进行定额或指标的补充时,其项目划分、内容组合、编制原则等要与现行的定额或指标精神相一致。

③ 审查编制依据的适用性

编制设计概算的各种依据都有规定的适用范围,如各主管部门规定的各种专业定额、指标或费用标准只适用于该部门的专业工程;各地区规定的各种定额及其取费标准,只适用于该地区范围内。

(3) 审查设计概算的方法

采用适当的方法审查设计概算,是确保审查质量、提高审查效率的关键。常用的设计概算的审查方法有:

① 对比分析法

主要是通过一系列的对比,以发现设计概算中存在的问题和偏差。这些对比主要是建设规模、标准与立项批文对比;工程量与初步设计图纸对比;综合范围、内容与编制方法、规定对比;各项取费与规定对比;材料、人工单价与统一信息价对比;引进设备、技术投资与报价要求对比;本项目的技术经济指标与同类项目的技术经济指标对比等。

② 查询核实法

是对一些关键设备与设施、重要装备、引进工程图纸不全、难以核算的较大投资等进行多方查询核对、逐项落实的方法。主要设备的市场价格应向设备供应部门或招标公司查询核实;重要生产装置、设施应向同类企业(工程)查询了解;引进设备的价格及有关税费应向进出口公司调查落实;复杂的建筑安装工程应向同类的建设、承包单位征求意见。

③联合会审法

联合会审前,可先采用多种形式分头审查(包括主管部门、房地产企业初审,工程造价咨询机构评审,邀请同行专家预审等),经层层审查把关后,组织有关单位和专家联合会审。在联合会审中,要逐一核实原概算中出现的问题,经过充分协商,认真听取设计单位的意见后实事求是地处理和调整设计概算。

4. 初步设计的审批

大中型建设工程项目,按照项目的隶属关系,由国务院各主管部门或各省、自治区、直辖市审批,报国家计委备案。

各部代管的下放建设工程项目,由各部主管部门会同有关省、自治区、直辖市审批。

各部直属建设工程项目,由国务院各主管部门审批。批准文件抄送有关省、自治区、直辖市计委、建委或各有关局、委。

小型建设工程项目,按照项目的隶属关系,由主管部门或地方政府授权的相关单位进行审批。

◎ 施工图设计控制

1. 施工图设计的必备条件

开展施工图设计的必备条件是:

(1)上级文件。包括房地产企业已取得经上级机关或主管部门对初步设计的审核批准书、批准的国民经济年度基本建设计划和规划部门核发的施工图设计条件通知书;

(2)初步设计审查时提出的重大问题和初步设计中的遗留问题已经解决,相关的勘察及地形测绘图已经完成;

(3)外部协作条件如水、电、交通运输、征地、安置等的各种协议已经签订或基本落实;

(4)主要设备订货基本落实,设备总装图、基础图资料已收集齐全,可满足施工图设计的要求。

2. 施工图的审查

(1)总体审查

首先,要审查施工图设计的完整性和完备性,以及各部门的签字盖章;其次,是审查总布置图和总目录,审查的重点是:工艺和总图布置的合理性,

项目是否齐全,有无子项目的缺漏,总图在平面和空间的布置上是否交叉矛盾;工艺流程及相关间距是否满足规范、规程、标准等的要求;是否有管线“打架”、工艺与各专业“相碰”。

(2) 设计说明的审查

施工图中的设计说明包括设计总说明和分项工程设计说明。其审查的重点是:所采用的设计依据、参数、标准是否满足质量要求;各项工程的做法是否合理、适用;选用的设备、材料、仪器等是否先进、合理;工程措施是否合适;设计所提的技术标准是否满足工程需要等。

(3) 施工图的审查

施工图审查的重点是施工图是否符合现行规范、规程、标准、规定等的要求,是否符合现场和施工条件的要求;设计深度是否达到施工和安装的要求;设计质量是否达到工程质量标准,建筑造型、各部分关系与尺寸、结构选型与选材、节点等图纸是否达到其自身的质量要求。

(4) 其他方面的审查

审查施工图设计是否满足勘察、观测、试验等提供的建设条件和水、电、气、运输等外部条件;是否满足房地产企业与当地各级政府签订的建设协议书中有关征地、水电能源、通信导航等的规定;是否满足环境保护和“三废”排放标准的要求;是否满足施工、安全、卫生、劳动保护方面的要求。

3. 施工图预算的审查

(1) 施工图预算的审查方式与重点

施工图预算的审查方式有单审和会审两种。单审是由房地产企业或建设银行单独进行,会审仅用于复杂的大中型建设工程项目,一般由建设主管部门或房地产企业牵头,邀请建设银行及设计、咨询单位组成审查班子进行审查。施工图预算的审查目的是施工图预算不超过设计概算。

施工图预算审查的重点应放在工程量的计算、设备及材料预算价格的确定、预算单价的套用、各项费用的计取等方面。

(2) 施工图预算的审查方法

① 全面审查法

是按施工的先后顺序逐一的全部进行审查的方法。此方法的优点是全面、细致,经审查的施工图预算差错比较少,质量比较高,但审查的工作量大。对于一些工程量比较小、工艺比较简单的建设工程项目可以采用这种方法。

② 对比审查法

是用已建成的建设工程项目的施工图预算或虽未建成但已审查修正的施工图预算对比审查拟建的类似项目施工图预算的一种方法。对比审查法一般有以下几种情况,应根据建设工程项目的不同条件,区别对待。

两个建设工程项目采用同一施工图,但基础部分和现场条件不同时,新建项目基础以上部分可采用对比审查法。两个建设工程项目设计相同,但建筑面积不同时,根据两个项目建筑面积之比与两个项目分部分项工程量之比基本一致的特点,可审查新建项目各分部分项工程的工程量。或者,用两个项目每平方米建筑面积造价以及每平方米建筑面积的各分部分项工程量,进行对比审查,如果基本相同时,说明新建项目施工图预算是准确的,反之,说明施工图预算有问题,应找出差错,加以修正。两个建设工程项目建筑面积相同,但设计图纸不完全相同时,可把相同的部分,如厂房中的柱、屋架、屋面、砖墙等,进行对比审查,不能对比的部分按图纸计算工程量。

(3) 重点抽查法

是一种抓住施工图预算中的重点进行审查的方法。审查的重点一般是:工程量大或造价较高、工程结构复杂的部分,补充的单位估价表,各项费用的计费基础、取费标准等。

(4) 筛选审查法

是统筹法的一种,也是一种对比方法。建设工程项目虽然有建筑面积和建筑高度的不同,但是它们的各个分部分项工程的工程量、造价、用工量在每个单位建筑面积上的数值变化不大,如果把这些数据加以汇总、归纳为工程量、造价、用工三个基本值表,并注明其适用的建筑标准,则这些基本值就犹如“筛子孔”,用来筛选各分部分项工程,筛下去的就可以不审,没有筛下去的就应进行调整。筛选审查法适用于住宅工程或办公楼等。

第 三 节

项目的发包与招标

◎ 总分包模式

1. 总分包模式的概念

总分包模式是指房地产企业将建设工程项目全过程或其中某几个阶段

(如设计、施工)的全部工作发包给一家资质条件符合要求的总承包单位,由该总承包单位再将若干专业性较强的部分工程任务发包给不同的专业分包单位去完成,并统一协调和监督各分包单位的工作。采用这种模式房地产企业只与总承包单位发生合同关系,总承包单位与各专业分包单位发生合同关系。

2. 总分包模式的特点

(1)有利于房地产企业的项目组织管理

由于房地产企业只与总承包单位签订合同,所以合同关系简单,有利于合同管理。同时,由于合同数量少,使得房地产企业的项目组织管理和协调工作量小。

(2)有利于控制工程造价和工程质量

由于总包合同价格可以较早确定,房地产企业可以承担较少风险;又由于总承包单位与各专业分包单位之间通过分包合同建立了责、权、利关系,工程质量既有各专业分包单位的自控,又有总承包单位的监督管理,增加了工程质量的监督环节,从而有利于控制工程造价和工程质量。

(3)有利于缩短建设工期

由于在工程设计与施工总承包的情况下,设计与施工由总承包单位统筹安排,使两个阶段能够有机地融合,一般均能做到设计与施工两个阶段的相互搭接;总承包单位具有控制工期的积极性,各专业分包单位之间也有相互制约作用。从而有利于缩短建设工期。

(4)招标发包工作难度较大

由于合同条款不易准确确定,对总承包单位而言,责任重、风险大,需要具有较高的管理水平和丰富的实践经验;对房地产企业而言,尽管合同量少,但合同管理的难度一般较大。所以,招标发包工作难度大。

◎ 平行承包模式

1. 平行承包模式的概念

平行承包模式是指房地产企业将建设工程项目的设计、施工以及设备和材料采购的任务分别发包给若干个设计单位、施工单位和设备材料供应单位。采用这种模式房地产企业分别与各承包单位签订合同,各承包单位之间的关系是平行的,他们之间没有合同关系。

2. 平行承包模式的特点

(1)有利于房地产企业择优选择承包单位

由于合同内容比较单一,且合同价值小、风险小,房地产企业可以在较大的范围内进行选择,从而为择优选择承包单位创造了条件。

(2) 有利于控制工程质量

由于整个建设工程项目经过分解发包给各承包单位,合同约束与相互制约使每一部分能够较好地实现质量要求。如某建设工程项目主体与装修工程分别由两个施工单位承包,当主体工程达不到质量要求时,装修单位不会同意在其上进行装修,这种他人(装修单位)控制比自身(主体施工单位)控制对主体工程质量更有约束力。

(3) 有利于缩短建设周期

由于建设工程项目设计和施工任务经过分解分别发包,设计与施工可以形成搭接关系,从而有利于缩短建设周期。

(4) 不利于房地产企业的项目组织管理

由于房地产企业要签订的合同数量多,使建设工程项目系统内结合部位数量增加,从而使房地产企业组织管理和协调工作量增大。

(5) 工程造价控制难度大

由于建设工程项目总合同价在所有承包合同均已签订后才能确定,从而影响了工程造价控制的实施,增加了工程造价控制的难度。

◎ 联合体承包模式

联合体承包模式是指房地产企业将建设工程项目的施工任务发包给一个由几家公司组成的联合体。联合体通常由一家或几家公司发起,经过协商确定各自投入联合体的资金份额、机械设备、人员数量等,签署联合体章程,建立联合体组织机构,产生联合体代表,以联合体的名义与房地产企业签订工程承包合同。

联合体承包往往是由于房地产企业发包的建设工程项目规模巨大或技术复杂,以及由于市场竞争激烈,由一家公司承包有困难时,几家公司自愿联合起来去竞争承揽工程施工任务,以发挥各自的特长和优势。

对房地产企业而言,采用联合体承包模式与采用总分包模式的特点基本相同,合同结构简单,组织协调工作量小,而且有利于工程造价控制。

◎ 合作体承包模式

1. 合作体承包模式的概念

合作体承包模式是指房地产企业将建设工程项目的施工任务发包给一个由几家公司组成的合作体。当房地产企业发包的建设工程项目包含的工程类型多、数量大,或由于专业配套需要时,一家公司承包有困难,而房地产企业又希望承包方有一个统一的协调组织时,就有可能产生几家公司自愿结成合作伙伴,成立一个合作体,这个合作体内的各家公司分别与房地产企业签订承包合同,并在合作体的统一计划、指挥和协调下完成施工任务。

合作体承包模式与联合体承包模式不同,组成合作体的各家公司之间有合作的愿望,但又出于自主性的要求不愿意组成联合体,不采取捆绑式经营的方式。

2. 合作体承包模式的特点

(1) 房地产企业的组织协调工作量小

由于承包方是一个合作体,各公司之间能够相互协调,从而减小了房地产企业的组织协调工作量。

(2) 房地产企业面临的风险可能较大

如果在施工过程中合作体内有一家公司倒闭破产,甚至出现困难时,其他成员及合作体机构不承担经济责任,这一风险将由房地产企业承担。

◎ 招标投标与招标投标法

招标投标是市场经济条件下进行大宗货物的买卖、建设工程项目的发包以及服务项目的采购与提供时,所采用的一种交易方式。招标投标的目的是为了签订合同,其特点是单一的买方设定包括功能、质量、期限、价格为主的标的,约请若干卖方通过投标报价进行竞争,买方从中选择优胜者并与其达成交易协议,随后按合同实现标的。

招标投标法是调整在招标投标活动中产生的社会关系的法律规范的总称。为了规范招标投标行为,第九届全国人大常委会第十一次会议与1999年8月30日通过了《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》),并于2000年1月1日起施行。该法共分6章68条,主要内容包括通行的招标投标程序;招标人和投标人应遵循的基本规则;违反法律规定应承

担的后果责任等。该法的颁布实施,将招标投标活动纳入了法律管理的轨道。

◎ 建设工程项目招标投标

建设工程项目招标投标是招标投标活动的一种重要类型。建设工程项目招标是指招标人(房地产企业)通过招标文件将委托的工作内容和要求告之自愿参加的投标人,在他们按规定的条件提出实施计划或价格,然后通过评审比较选出中标人,并以合同的形式完成委托。建设工程项目投标是指各投标人依据自身的能力和管理水平,按照招标文件规定的统一要求递交投标文件,争取获得实施资格。

建设工程项目招标投标包括建设监理招标投标、勘察设计招标投标、施工招标投标等类型。

从理论上讲,招标是一种民事行为,招标人有权决定是否采用招标方式,但是,招标人的这种权力不是绝对的,它要受到法律的制约。根据《招标投标法》的规定,在我国境内进行下列建设工程项目,包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料的采购,必须进行招标:

1. 大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目;
2. 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目;
3. 使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

◎ 建设工程项目招标方式

根据《招标投标法》的规定,建设工程项目招标方式分为公开招标和邀请招标两种。只有不属于法律规定必须招标的项目,如涉及国家安全、国家机密、抢险救灾、低于国家规定必须招标标准的小型工程等,才可以采用直接委托方式。

公开招标又称无限竞争性招标,是指由招标人通过报刊、广播、电视等新闻媒体发布建设工程项目招标公告,有意的投标人均可参加资格审查,合格的投标人可购买招标文件参加投标的方式。

公开招标的优点是招标人可以在较广泛的范围内选择中标人,投标竞争激烈,有利于选择可靠的中标人并取得有竞争的报价。其缺点是,由于申

请投标人较多,一般要设置资格预审程序,而且评标的工作量也较大,所需招标的时间长、费用高。

鉴于公开招标的特点,这种方式主要适用于投资额度大、技术复杂的大型建设工程项目的招标。

邀请招标又称有限竞争性招标,是指招标人向预先选择的若干家具备承担招标项目能力、资信良好的潜在投标人发出投标邀请函,将招标工程的概况,工作范围及实施条件等作出简要说明,请他们参加投标竞争的招标方式。邀请对象的数目以5~7家为宜,但不能少于3家。被邀请人同意参加投标后,从招标人处获取招标文件,按规定要求投标。

邀请招标的优点是不需要发布招标公告和设置资格预审程序,节约招标费用和节省时间;目标集中,招标的组织工作量较小。其缺点是,由于参加的投标人较少,竞争性较差,可能失去某些在技术上或报价上有竞争力的潜在投标人。

◎ 建设工程项目招标文件

招标人应当根据招标项目的特点和需要编制招标文件。建设工程项目招标文件是投标人准备投标文件和参加投标的依据,也是招标投标活动当事人的行为准则和评标的重要依据。招标文件应当包括招标项目的技术要求、对投标人资格审查的标准、投标报价要求和评标标准等所有实质性要求和条件以及签订合同的主要条款。国家对招标项目的技术、标准有规定的,招标人应当按照其规定在招标文件中提出相应要求。不允许当事人通过协议降低这方面的要求。

招标人如要对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改,应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少15日前,以书面形式通知所有招标文件收受人。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

招标文件是招标活动公平、公正的重要体现,招标文件不得要求或者标明特定的生产供应者以及含有倾向或者排斥潜在投标人的其他内容。

◎ 建设工程项目投标人及其资格条件

建设工程项目投标人必须是响应招标、参加投标竞争的法人。响应招标,是指建设工程项目投标人应当对招标人在招标文件中提出的实质性要

求和条件通过投标文件作出响应。建设工程项目投标人应当具备以下条件:

1. 应当具备承担招标项目的能力;
2. 应当符合招标文件规定的资格条件。

◎ 开标、评标和中标

所谓开标,是指建设工程项目招标人将所有投标人的投标文件启封揭晓。开标由招标人或者招标代理人主持,邀请所有投标人参加,在招标文件预先确定的提交投标文件截止时间的同一时间及地点公开进行。开标时,由开标主持人以招标文件递交的先后顺序逐个开启投标文件,宣读投标人名称、投标价格和投标文件的其他主要内容。开标过程应当记录,并存档备查。

评标是对各建设工程项目投标文件优劣的比较,以便最终确定中标人。评标由招标人依法组建的评标委员会负责。依法必须进行招标的项目,其评标委员会由招标人的代表和有关技术、经济等方面的专家组成,成员人数为五人以上的单数,其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

评标委员会应当按照招标文件确定的标准和方法,对投标文件进行评审和比较;设有标底的,应当参考标底。评标委员会完成评标后,应当向招标人提出书面评标报告,并推荐合格的中标候选人。招标人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人确定中标人。招标人也可以授权评标委员会直接确定中标人。中标的投标应当符合下列条件:

1. 能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准;
2. 能够满足招标文件的实质性要求,并且经评审的投标价格最低;但是投标价格低于成本的除外。

中标人确定后,建设工程项目招标人应当向中标人发出中标通知书,并将同时将中标结果通知所有未中标的投标人。中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。中标通知书发出后,招标人改变中标结果的,或者中标人放弃中标项目的,应当依法承担法律责任。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内,按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。招标文件要求中标人提交履约保证金的,中

标人应当提交。

第四节

施工前期与过程管理

◎ 施工前期建设用地、用电、用水、用气的办理

1. 建设用地的办理

(1) 建设用地规划许可证的办理程序

建设用地规划许可证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。凡是未取得建设用地规划许可证,而取得建设批准文件,占用土地的,批准文件无效。建设用地规划许可证是房地产企业应办理的重要的建设文件,其办理程序如下:

- ①领取规划审批申请表,并注意有关内容;
- ②填写申请表,盖房地产企业和申报单位公章;
- ③提交“申报要求”中“建设用地许可证”所列要求的文件和图纸;
- ④经审查符合申报要求后,发给房地产企业或申报单位建设用地规划许可证立案表,作为取件凭证;
- ⑤在立案规定的取件时间,到发件处领取“建设用地规划许可证”。

(2) 临时用地的办理

为了维护社会经济秩序,按照国家法律、法规和政策的规定,除办理好房地产企业所属义务范围内的用地许可证外,若施工场地狭小,不能满足施工要求时,就必须办理临时设施范围内的土地征用、租用的申请及施工使用许可执照与占道的许可证。办理临时用地时应注意:

①凡是房地产企业和施工单位在施工过程中,需要设置临时用地、建筑材料堆场、堆放渣土或者临时性建房和其他临时设施等均要按临时用地申请,由批准建设工程项目征用土地的机关审批,核发“临时用地许可证”。

②凡是临时用地和临时建设工程,均需经有关政府规划管理机构审批,规定使用期限,核发临时用地规划许可证和临时建设工程许可证,再到公安、交通管理部门办理占地手续。

③凡是临时用地,使用期限一般为2年。因工作需要,特殊情况可延长

使用期限,但是必须在使用期满前2个月向批准部门提出申请,申述理由,经批准后方可继续使用。

④凡是临时用地,应遵守有关市政设施管理单位的规定,如通信电缆、供气与供水管线处不准堆料,不准损坏道路、树木等。

⑤凡是临时用地和临时建设工程,不能任意改变其使用性质,不得转让。不得交换使用、租赁、买卖,不得建成永久工程等。使用完毕以后,使用单位应无条件恢复地貌,办理交回手续。

⑥凡是临时用地和临时建设工程,均应交纳用地费用。

⑦凡是临时用地和临时建设工程,未办理任何用地手续或者擅自转让、交换、买卖等以及扩大用地范围或逾期不交回的,均称违章用地。对于违章用地应按有关规定进行相应的处罚。

2. 供电报装和供电设计的办理

凡是建设工程项目就必须考虑供电问题,对供电方式和供电的可能性等做出切合实际的分析论证。建设工程项目设计方案确定后,用电项目和用电量基本落实,这时,房地产企业应持立项批准文件、现场地形图、建筑总平面图、用电量资料等,到供电部门办理供电报装,并委托供电部门进行供电方案设计。

供电部门按书面委托任务书进行现场调研后,提出供电方案、进线与出线方式。通知房地产企业,然后由房地产企业送政府规划管理机构批准,方可进行供电设计。若不需增容,房地产企业要做书面说明,供电部门批准盖章即可。

进行报装过程中,还要到电力管理部门办理申请用电指标手续,经电力管理部门同意并发给用电指标批准书后,用电工程方可接电。

供电工程开工要经供电部门的同意,必须选择经过审查,并具有承包供电工程资格的施工单位。施工过程中,要接受供电部门的检查与监督。工程竣工时,由供电部门进行验收,合格后交给房地产企业。

3. 供水报装和供水设计的办理

建设工程项目批准立项后,房地产企业应将建设工程项目文件、用水量(包括生产用水、生活用水、消防用水等)、标明建筑红线与建筑位置的地形图、建设地点周围的自来水管网图等提供给自来水公司,委托自来水公司设计部门确定供水方案。并将供水方案设计与其它市政配套方案按规定程序报批。

自来水供水方案经政府规划管理部门综合审查、批准后,送交自来水公

司办理报装手续,按规定交纳自来水建设费。供水方案设计后进行施工图设计,确定自来水管线的位置、高程,签订供水协议。

办理报装手续时,必须将建设用地许可证、地形图、总平面图、施工许可证以及供水方案批准的文件同时上报,办完手续后即可组织施工。在施工过程中,要接受自来水公司的检查与监督。工程竣工时,由自来水公司进行验收,合格后交付房地产企业。

由非自来水公司的设计单位设计的自来水工程施工图,应经自来水公司审查批准后才可进行施工。

4. 供气报装和供气设计的办理

供气主要是指煤气或天然气的供给。房地产企业根据初步设计要求和本单位需求的实际情况向供气公司提出申请,并将建设工程项目内煤气或天然气的用途、用量向供气公司详细说明,同时报送建设地点的地形图、建设用地文件、城市规划管理部门核发的用地范围、建筑总平面图、施工许可证等文件和资料。由供气公司的设计部门计算煤气或天然气用量,确定供气方案并进行方案设计。如果建设工程项目附近已有供气管道和调压站,容量允许新建项目使用,可就近接管使用,否则,需另选调压站,新建供气管道。初步设计和供气方案经规划管理部门审查批准后,即可委托供气公司进行调压站和供气管线的施工图设计。

建筑物内部的供气管道和用气设备的设计图纸,如果是建筑设计单位设计的,要送供气公司审核,同意后才能进行施工。

房地产企业应根据设计情况办理施工手续,缴纳建设费用,在施工过程中由供气公司检查与监督。工程竣工后,由房地产企业、供气公司联合进行验收,合格后交付使用。然后,由房地产企业申请办理通气手续,并缴纳通气的各种费用,条件成熟时,即可供气。

◎ 建设工程项目施工准备中的主要管理工作

1. 设计交底与图纸会审

施工图是建设工程项目施工的依据,设计交底与图纸会审是施工前的一项重要准备工作。为了使施工单位熟悉有关的设计图纸,充分了解设计意图、工艺与质量要求和施工特点,并能发现问题,提出意见与建议,把图纸上的差错、缺陷的纠正与补充完成在施工之前,房地产企业应主持做好设计交底与图纸会审工作。

(1) 设计交底

施工活动开始以前,房地产企业有责任组织设计单位对设计意图、工程技术与施工注意事项向施工单位做出明确的交底。设计交底的程序是:

①由设计单位介绍设计意图、结构特点、施工及工艺要求、技术措施和有关注意事项及关键问题;

②由施工单位提出图纸中存在的问题和疑点,以及需要解决的技术难题;

③通过设计单位、施工单位、监理单位三方研究和商讨,拟定出解决问题的办法。设计交底要做出会议纪要,做为对设计图纸的补充、修改以及施工的依据之一。

设计交底的内容主要包括以下几个方面:

①施工图设计的依据。包括初步设计文件、主管部门的要求、采用的主要设计规范、市场供应的主要建筑材料情况等;

②设计意图。诸如设计思想、结构设计意图、基础开挖及基础处理方案、设备安装与调试要求等;

③施工注意事项。如基础处理及主体工程施工的质量要求、对建筑材料的要求、主体工程设计中采用新技术对施工的要求等。

(2) 图纸会审

图纸会审一般在施工单位完成自审的基础上,由房地产企业主持,监理单位组织,邀请设计单位、施工单位、建设银行、质量监督管理部门等有关人员参加。对于大型、复杂的建设工程项目,应事先组织专业技术人员进行预审,并将问题汇总,提出初步意见,做到在会审前对设计胸中有数。

鉴于图纸会审的重要性,房地产企业应要求参加会审的各方充分准备、认真对待。通过图纸会审重点要解决以下问题:

①理解设计意图和房地产企业对工程建设的要求;

②审查工程结构是否安全,设计深度是否满足指导施工的要求,新技术、新工艺、新材料的采用有无问题;

③审查设计中贯彻国家及行业规范、标准的情况;

④审查图纸上的工程部位、高程、尺寸及材料标准等数据是否准确一致,各专业图纸在结构、管线、设备标注上有没有矛盾,各种管线的走向是否合理,有无矛盾;

⑤根据设计图纸的要求,审查施工单位是否具备组织施工的条件;

⑥审查图纸上标明的内容与施工合同中明确的工作范围有无差异,如

发现差异较大将影响工期与费用时,施工单位应向房地产企业提出,并与房地产企业在工期与费用方面另行讨论。

图纸会审要有专人做好记录,并做出会议纪要,注明会审的时间、地点、主持与参加单位、参加人员,就会审中提出的问题,应着重说明处理和解决的意见与办法。会审纪要经参加会审的单位签字认可后,一式若干份,分别送交有关单位执行及存档,将作为竣工验收依据文件的组成部分。

2. 施工组织设计的审查

(1) 施工组织设计审查的原则

施工组织设计是施工单位编制的用于指导施工活动的技术经济文件。房地产企业应在施工合同中明确审查施工组织设计的权力,在施工活动开始以前,应委托监理单位对施工单位编制的施工组织设计进行审查审查过程中应体现以下原则:

①审查施工组织设计是否符合国家的技术政策,是否充分考虑施工合同规定的条件、施工现场条件及法规条件的要求,突出“质量第一”的原则;

②审查施工组织设计是否具有针对性,即施工组织设计是否针对本工程的特点及难点编制,施工条件是否分析充分;

③审查施工组织设计是否具有可操作性,即施工单位是否有能力执行并保证工期和施工质量,施工组织设计是否切实可行;

④审查施工组织设计中的质量管理体系和技术管理体系、质量保证措施是否健全且切实可行;

⑤审查施工组织设计中的施工顺序是否合理,施工方案与施工进度计划是否协调一致,施工方案与施工平面图的布置是否协调一致;

⑥审查施工组织设计中的安全、环保、消防和文明施工措施是否符合有关规定并切实可行。

(2) 施工方案的审查

施工方案是施工组织设计的核心内容,施工方案的优劣直接影响工程质量和工期。施工方案的审查要点应包括以下内容:

①应根据工程结构的特点、工程量的大小、气候及现场的施工环境等因素审查主要施工过程的施工方法和施工机械的选择是否科学合理、先进适用;

②审查施工起点流向是否满足房地产企业对工程分期分批竣工投产的要求;

③审查施工顺序是否能够保证施工质量及施工安全的要求;

④审查施工技术组织措施是否能够满足保证工程质量、工期、现场文明施工的要求。

(3)施工进度计划的审查

施工进度计划反映完成建设工程项目的各施工过程的组成及所需时间、施工顺序,同时也反映各施工过程的劳动组织及配备的施工机械台班数。施工进度计划一般应采用网络计划技术编制,应合理地组织流水作业和立体交叉作业。施工进度计划的审查要点应包括以下内容:

①审查施工进度计划中的计划工期及阶段工期目标是否符合施工合同规定的要求,分析计划工期实现的可靠性;

②审查房地产企业提供的施工场地与进度计划所需的施工场地供需是否一致,各施工单位场地的利用是否相互干扰,影响施工进度;

③审查施工进度计划是否根据现场的施工条件和施工单位的组织管理能力编制,是否具有真实性和可行性;

④审查施工进度计划是否具有科学性,是否安排得既合理、又符合施工合同的规定,能够确保工程质量;

⑤审查各施工过程的施工顺序是否符合施工技术与组织的要求;

⑥审查主导施工过程的起、止时间及持续时间安排是否正确合理;

⑦从施工工艺、质量与安全的角度审查平行、搭接、立体交叉作业的施工内容的安排是否合理;

⑧审查施工总承包单位与分包单位分别编制的施工进度计划是否协调一致,专业分工与计划衔接是否明确合理;

⑨审查房地产企业供应材料、设备的时间是否与施工进度计划相协调。

(4)施工平面图的审查

施工平面图是安排和布置施工现场的基本依据,也是组织文明施工的重要条件。在施工的不同阶段,现场的施工内容不同,要有反映相应施工内容的施工平面图。施工平面图的审查要点应包括以下内容:

①审查施工平面图的内容是否全面,是否包括了用于生产和生活的主要设施;

②审查施工平面布置是否能够满足正常施工活动的需要;

③审查施工平面布置是否遵守安全生产、防火条例和环境保护等国家有关法律、法规的规定。

(5)资源需要量计划的审查

施工进度计划编制完毕以后,施工单位即可依照其编制资源需要量计

划。资源需要量计划主要应包括材料、劳动力和机械设备需要量计划。资源需要量计划的审查要点应包括以下内容:

①审查材料、劳动力和机械设备需要量计划是否与施工进度计划相协调,能否保证施工进度计划的顺利进行;

②审查施工所需的材料、劳动力和机械设备是否能够得到及时的供应;

③审查主要材料与机械设备的规格、型号、性能、技术参数及质量标准能否满足工程的需要。

3. 分包单位资质的审核确认

施工活动开始以前,房地产企业(或委托监理单位)应对分包单位的资质进行审核确认。其步骤是:

(1)提交“分包单位资质报审表”

施工总承包单位选定分包单位以后,应提交“分包单位资质报审表”,其主要内容一般包括:

①拟分包工程的情况。包括拟分包工程的名称(部位)、工程数量、拟分包合同额及其占合同总额的比例;

②拟分包单位的基本情况。包括企业简介、资质材料、技术实力、工程经验与业绩、施工人员的技术素质和条件等;

③分包协议草案。包括总承包单位与分包单位之间的权利与义务划分、分包工程施工工艺、分包单位设备与人员的进场时间、材料供应、总包单位的管理责任等。

(2)审查“分包单位资质报审表”

主要是审查施工合同是否允许分包,拟分包的范围与工程部位是否可进行分包,分包单位是否具有相应的能力等。审查的重点是分包单位管理者与施工人员的素质与水平,关键工艺或新技术、新工艺、新材料的应用。

4. 施工材料与设备的准备

施工材料与设备的准备是指房地产企业应作好由自身采购的材料与设备的准备工作。施工前,房地产企业应委托监理工程师认真核算材料与设备的种类、规格和数量,及时与供应单位签订供应合同,并严格按照合同的要求履行自己的职责,做好组织供应工作,确保按材料与设备需要量计划的规定按时到场,并符合质量要求,以保证施工活动的顺利进行。对于大型永久设备和金属加工产品还应考虑组织进厂督造,以确保其质量。

5. 施工许可证的办理

施工许可证制度是《中华人民共和国建筑法》所规定的一项重要的法律

制度,国际上很多国家政府对于工程管理都实行施工许可制度。建设工程项目开工以前,房地产企业应按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证。

申请领取施工许可证应当具备以下条件:

- (1)已经办理该建设工程项目用地批准手续;
- (2)在城市规划区的建设工程项目,已经取得规划许可证;
- (3)需要拆迁的,其拆迁进度符合施工要求;
- (4)已经确定建筑施工企业;
- (5)有满足施工需要的施工图纸及技术资料;
- (6)有保证工程质量和安全的具体措施;
- (7)建设资金已经落实;
- (8)法律、行政法规规定的其他条件。

收到申请以后,建设行政主管部门应当在 15 日内对符合条件的颁发施工许可证。房地产企业应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的,应当向发证机关申请延期;延期以两次为限,每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的,施工许可证自行作废。

在建的建设工程项目因故中止施工的,房地产企业应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建设工程项目的维护管理工作。恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,房地产企业应当报发证机关核验施工许可证。

◎ 建设工程项目施工进度控制

1. 施工进度控制原理

建设工程项目施工进度控制是指房地产企业委托监理工程师对施工单位编制的施工进度计划进行审查,并将该计划付诸实施,在实施的过程中经常检查实际进度是否按计划要求进行,对出现的进度偏差分析原因,采取补救措施或调整、修改原计划,直到工程竣工验收交付使用。建设工程项目施工进度控制的目的是确保项目按时竣工。

建设工程项目的施工进度受到许多因素的影响,监理工程师应事先对影响进度的各种因素进行调查并预测其影响程度。然而,在施工进度计划执行过程中,由于影响因素的复杂性,往往使施工活动难以按照原计划进

行,这就要求监理工程师掌握控制原理,不断地进行检查,将实际情况与计划安排进行对比,分析偏离计划的主要原因,然后要求施工单位采取相应的措施。措施的采用有两种情况,一是通过采取措施,维持原计划,使之正常实施;二是采取措施后,还不能维持原计划,就必须对原计划进行相应的调整或修改,再按新的计划实施。这样不断地计划、检查、分析、调整计划的动态循环过程就是进度控制。

2. 施工进度控制的主要工作内容

(1) 编制施工进度控制方案

施工进度控制方案是在建设工程项目监理规划的指导下,由监理工程师编制的更具有实施性与操作性的监理业务文件。其主要内容包括:

①进行施工进度目标分解,绘制进度控制目标分解图,并进行进度控制目标的风险分析;

②确定进度控制的主要工作内容和深度,安排与进度控制有关的工作的时间及工作流程;

③确定进度控制的方法与具体措施。

(2) 编制或审查施工进度计划

为了保证建设工程项目施工任务的按期完成,监理工程师必须编制或审查施工进度计划。对于大型建设工程项目的施工,由于单项工程多、工期长,房地产企业往往采用分期分批发包,这时,就要求监理工程师编制施工总进度计划,以确定分期分批的项目组成、各批工程项目的开工与竣工顺序和安排、全场性准备工作的内容与进度安排等。当建设工程项目有总承包单位时,监理工程师就没有必要编制施工总进度计划,而只需对施工总承包单位提交的施工总进度计划进行审查即可。

对于常见的单位工程承包,监理工程师应要求施工单位编制和提交单位工程施工进度计划,自己负责审查。如果监理工程师在审查施工进度计划的过程中发现问题,应及时向施工单位提出书面修改意见,并协助施工单位进行修改。

(3) 下达开工令

监理工程师应根据房地产企业与施工单位双方关于工程开工的准备情况,选择合适时机并尽可能及时地下达开工令,要求施工单位开始施工。

(4) 监督施工进度计划的实施

监督施工进度计划的实施是施工进度控制的经常性工作。监理工程师应及时的检查施工单位报送的施工进度报表,同时进行必要的现场实地检

查,并将其与计划进度相比较,以判定是否出现进度偏差。如果出现进度偏差,则应分析偏差产生的原因及其对进度控制目标的影响程度,以便研究对策,纠正偏差。必要时还应对后期的进度计划进行适当的调整,以保证工程按期竣工。

(5) 审批与控制工程延期

所谓工程延期,是指由于施工单位以外的原因造成施工工期的拖延。如果发生了工程延期事件,施工单位应及时提出申请,报监理工程师审批。监理工程师应根据施工单位的申请和施工合同的规定,适当地将合同工期予以顺延。监理工程师批准工程延期后,新的合同工期应等于原定的合同工期加上工程延期时间。

发生工程延期事件,不仅影响施工活动的进展,而且会给房地产企业带来经济损失。因此,房地产企业应与监理工程师密切配合,做好以下工作,以减少或避免工程延期事件的发生。

(6) 处理工程延误

所谓工程延误,是指由于施工单位自身的原因造成施工工期的拖延。如果发生工程延误事件,监理工程师有权要求施工单位采取有效措施进行赶工,如果经过一段时间的赶工,实际进度还没有明显的改进,仍然落后于计划进度的要求并且将影响工程按期竣工时,监理工程师应要求施工单位修改施工进度计划,并提交监理工程师重新确认。监理工程师对施工进度计划的重新确认,只是要求施工单位在合理的状态下进行赶工,而不是对工程延误的批准,并不能解除施工单位的一切责任,施工单位应承担赶工的额外开支和误期损失赔偿。

如果由于施工单位自身的原因造成工程延误,而施工单位又没有按照监理工程师的指令改变延误状态时,房地产企业与监理工程师应相互配合地做好以下工作,以减少损失。

◎ 建设工程项目施工质量控制

1 建设工程项目质量及其特点

建设工程项目质量是指建设工程项目满足房地产企业需要的,符合国家法律、法规、技术规范、标准、设计文件及合同规定的特性综合。建设工程项目施工质量是形成建设工程项目实体质量的决定性环节。

建设工程项目质量的特点是由建设工程产品及其生产的特点决定的。

建设工程产品及其生产的特点是:

- (1)产品的固定性,生产的流动性;
- (2)产品的多样性,生产的单件性;
- (3)产品体积庞大、生产周期长、具有风险性;
- (4)产品的社会性,生产的外部约束性。

2. 建设工程项目施工投资控制的基本原理与主要工作

建设工程项目施工投资控制的基本原理就是指计划投资额作为项目投资控制的目标值,在施工过程中定期地进行投资实际值与目标值的比较,通过比较发现并找出实际费用的支出额与投资控制目标值之间的偏差,在分析偏差产生原因的基础上,采取措施加以纠正,从而保证项目投资控制目标的实现。

建设工程项目施工投资控制涉及的面很广,与投资控制有关的工作也很多,但其主要工作是:

- (1)编制建设工程项目施工资金使用计划,确定投资控制目标;
- (2)以建设工程项目施工资金使用计划为标准,进行投资偏差分析,采取措施控制投资;
- (3)做好工程价款的结算工作;
- (4)做好工程价款调整的控制工作;
- (5)做好工程变更价款的控制工作。

3. 建设工程项目施工资金使用计划及其作用

(1)建设工程项目施工资金使用计划的编制

建设工程项目施工资金使用计划应包括项目编码、项目名称、计量单位、工程量和计划投资四部分内容,可列表表示。

从建设工程项目施工资金使用计划表中可以看出,编制建设工程项目施工资金使用计划的关键就是把建设工程项目施工合同价款分解到分项工程上,以确定各分项工程的综合单价。如果施工合同价款是按单价合同确定的,则可根据签订合同时依据的工程量清单上的单价及施工措施费用进行调整,确定分项工程的综合单价;如果施工合同价款是按其他形式确定的,则可根据招标标底所计算的人工费、材料费、机械使用费以及考虑分摊的间接费、利润、不可预见费等确定各分项工程的综合单价。在确定的各分项工程综合单价的基础上,按照建设工程项目的组成,通过汇总依次得出分部工程计划投资、单位工程计划投资和单项工程计划投资。

(2) 建设工程项目施工资金使用计划的作用

建设工程项目资金使用计划在项目施工投资控制中处于重要而独特的地位,它对工程造价的重要影响表现在以下几个方面:

①通过编制建设工程项目施工资金使用计划,可以合理地确定项目施工阶段投资的目标值(包括投资的总目标值、分目标值和各详细目标值),使投资控制有所依据,并为资金的筹集与协调打下基础。如果没有明确的投资控制目标,就无法把项目施工的实际费用支出值与目标值进行比较,也就不能找出偏差,不知道偏差程度,从而使投资控制措施缺乏针对性。

②通过建设工程项目施工资金使用计划的编制,可以对未来项目建设资金的使用和进度控制有所预测,消除不必要的资金浪费和进度失控,也能够避免在今后项目施工中由于缺乏依据而进行轻率判断所造成的损失,减少盲目性,使有限的资金充分地发挥作用。

③在项目施工过程中,通过建设工程项目施工资金使用计划的严格执行,可以有效地控制工程造价的上升,最大限度地节约资金,提高投资效益。

4. 工程价款的预付与结算

(1) 预付备料款的支付与扣回

建设工程项目施工活动开始以前,施工单位储备主要材料和结构构件所需的流动资金由房地产企业以预付备料款的方式支付。按照我国的有关规定,房地产企业与施工单位应在施工合同专用条款内约定预付备料款的支付时间和数额,以及开工后依次扣回的时间和比例。预付时间应不迟于约定的开工日期前。

预付备料款仅用于施工单位支付施工开始时与本工程有关的备料费用。如施工单位滥用此款,房地产企业有权立即收回。在施工单位向房地产企业提交金额等于预付备料款数额的银行保函后,房地产企业按规定的金额和时间向施工单位支付预付备料款。在房地产企业全部扣回预付备料款之前,该银行保函一直有效。

(2) 工程价款的结算

① 工程价款的结算方式

工程价款的结算是建设工程项目施工阶段投资控制的主要工作内容,贯穿于施工的全过程。工程价款的结算方式有:按月结算、竣工后一次结算、分段结算、目标结算。

② 工程价款的结算

施工企业在施工过程中,按逐月(或形象进度、验收单元等)完成的工程

量计算各项费用,向房地产企业办理工程价款的中间结算。

以按月结算为例,现行的结算办法是,施工单位在月末或月中向房地产企业提出预支工程款账单,预支一句或半月的工程款,月末再提出工程款结算账单和已完工程月报表,收取当月工程价款,并通过银行进行结算。按月进行结算,要对现场已完工的工程逐一进行清点,资料提出后要交监理工程师和房地产企业审查签证。

有必要强调的是,工程价款的预付与结算支付,必须实行监理工程师签证制度,以确保投资资金既不超付又能满足施工进度的要求。

5. 工程变更价款的控制

建设工程项目施工过程中,由于多方面情况的影响,往往会出现工程变更。由于工程变更往往会引起工程量或单价的变化,有可能使项目投资超出原来的资金使用计划的规定,所以必须予以严格控制。

工程变更的单价及价款应由合同双方协商确定。根据我国建设工程施工合同管理的相关规定,首先应当考虑合同中已有的,能够适用或者能够参照适用的单价及价款,其原因在于合同中已经确定的单价及价款(一般是通过招标投标)是较为合理公平的,因此,应当尽量采用。其次,对于施工单位提出的变更单价及价款,如果监理工程师能够确认,则按照这一单价及价款执行。如果监理工程师不能确认,则应当由监理工程师提出新的变更单价及价款,由双方协商,按照协商一致的单价及价款执行。如果双方无法协商一致,可以由工程造价管理部门调解,如果双方或者一方无法接受,则可以按照合同纠纷的解决方法解决。

第五节

正确选择监理单位

◎ 建设工程监理及其性质

《中华人民共和国建筑法》规定国家推行建设工程监理制度。所谓建设工程监理,是指监理单位接受房地产企业的委托和授权,根据国家批准的工程项目建设文件,有关建设工程的法律、法规和建设工程委托监理合同以及其他建设工程合同,对建设工程项目实施的专业化监督管理。建设工程监

理可以是建设工程项目活动的全过程监理,也可以是建设工程项目某一实施阶段的监理,如设计阶段监理、施工阶段监理等。我国目前应用最多的是施工阶段监理。建设工程监理具有服务性、独立性、公正性和科学性的性质。

1. 服务性

建设工程监理是一种高智能有偿技术服务。他是监理人员利用自己的建设工程知识、技能和经验为房地产企业提供的监督管理服务。它既不同于承包单位的直接生产活动,也不同于房地产企业的直接投资活动,它不向房地产企业承包工程造价,也不参与承包单位的利益分成,它获得的是技术服务性的报酬。

建设工程监理的服务对象是房地产企业。这种服务性的活动是严格按照建设工程委托监理合同和其他有关工程建设合同来实施的,是受法律约束和保护的。

2. 独立性

从事建设工程监理活动的监理单位是直接参加建设工程项目建设的“三方当事人”之一。它与房地产企业、承包单位之间的关系是一种平等主体关系。监理单位是作为独立的专业公司根据建设工程委托监理合同履行自己权利和义务的服务方,它应当按照独立自主原则开展监理活动。在监理过程中,监理单位要建立自己的组织,要确定自己的工作准则,要运用自己的理论、方法、手段,根据监理合同和自己的判断,独立地开展工作。

3. 公正性

监理单位不仅是为房地产企业提供技术服务的一方,它还应当成为房地产企业与承包单位之间的公正的第三方。应当站在公正的立场上进行判断、证明和行使自己的处理权,要维护房地产企业和被监理单位双方的合法权益。

公正性是建设工程监理制度的要求,是正常开展监理业务的条件,是公认的职业道德准则。

4. 科学性

建设工程监理应当遵循科学性准则。监理的任务决定了它应当采用科学的思想、理论、方法和手段;监理的社会化、专业化特点要求监理单位按照高智能原则组建;监理的技术服务性质决定了它应当提供科技含量高的服务;监理的维护社会公众利益和国家利益的使命决定了它必须提供科学性服务。

按照建设工程监理科学性的要求,监理单位应当拥有足够数量的、业务素质合格的监理工程师;要有一套科学的管理制度;要掌握先进的监理理论、方法;要积累足够的技术、经济资料和数据;要拥有现代化的监理手段。

◎ 建设工程监理的范围

为了有效地发挥建设工程监理的作用,加大推行建设工程监理的力度,国务院颁布的《建设工程质量管理条例》对实行强制性监理的工程范围作了原则性的规定,建设部又进一步在《建设工程监理范围和规模标准规定》中对实行强制性监理的工作范围作了具体规定。下列建设工程项目必须实行监理:

1. 国家重点建设工程项目

依据《国家重点建设项目管理办法》所确定的对国民经济和社会发展有重大影响的骨干项目。

2. 大中型公用事业工程项目

总投资额在 3000 万元以上的供水、供电、供气、供热等市政工程项目;科技、教育、文化等项目;体育、旅游、商业等项目;卫生、社会福利等项目;其他公用事业项目。

3. 成片开发建设的住宅小区工程项目

建筑面积在 5 万平方米以上的住宅建设工程。

4. 利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程项目

包括使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款资金的项目;使用外国政府及其机构贷款资金的项目;使用国际组织或者外国政府援助资金的项目。

5. 国家规定必须实行监理的其他工程项目

总投资额在 3 000 万元以上关系社会公共利益、公众安全的交通运输、水利建设、城市基础设施、生态环境保护、信息产业、能源等基础设施项目,以及学校、影剧院、体育场馆等项目。

◎ 建设工程监理的工作内容

建设工程监理的工作内容可以概括为“三控”、“两管”、“一协调”。

“三控”,即投资控制、进度控制、质量控制,它体现了建设工程监理的任

务和目标。“两管”,即合同管理和信息管理。合同管理是达到建设工程监理目标的工具和手段;信息管理是进行建设工程监理工作的依据和基础。“一协调”即建设工程监理的组织协调。建设工程项目内部关系与外部关系的协调一致是其顺利进行的必要条件。

1. 投资控制

投资控制主要是在建设前期进行可行性研究,协助房地产企业正确地进行投资决策,控制好估算投资总额;在设计阶段对设计方案、设计标准、总概算和概预算进行审查;在建设准备阶段协助房地产企业确定标底和合同价;在施工阶段审核设计变更,核实已完工程量,进行工程进度款签证和控制施工索赔;在工程竣工阶段审核工程结算。

2. 进度控制

进度控制主要是在建设前期通过周密分析研究确定合理的进度目标,在建设实施过程中审查设计单位或施工单位提交的进度计划,并在计划实施中紧密跟踪,做好协调与监督,排除干扰,使单项工程及其分阶段进度目标逐步实现,最终保证建设项目总目标的实现。

3. 质量控制

质量控制要贯穿在建设工程项目可行性研究、设计、建设准备、施工、竣工动用及用后维修的全过程。主要包括组织设计方案竞赛与评比,进行设计方案磋商及图纸会审,控制设计变更;在施工前通过审查承包人资质,检查材料、构配件、设备质量和审查施工组织设计等实施质量预控;在施工中通过技术复核、工序检查、隐蔽工程验收等监督标准及规范的贯彻和阶段验收、竣工验收把好质量关。

4. 合同管理

合同管理是进行投资控制、进度控制、质量控制的手段。因为合同是监理单位采取各种控制、协调与监督措施,履行纠纷调解职责的依据,也是实施三大目标控制的出发点和归宿。

5. 信息管理

信息管理是进行投资控制、进度控制、质量控制的依据和基础,信息管理工作的优劣,将直接影响监理工作的成败。信息管理主要包括项目基本情况信息的收集、加工整理、储存、传递与应用;建立项目管理信息系统,并控制信息流动;项目文件档案资料管理。

6. 组织协调

组织协调是指监理单位在监理过程中,对相关单位的协作关系进行协

调,使相互之间加强合作,减少矛盾,共同完成项目目标。这些单位主要有房地产企业、设计单位、施工单位、材料供应单位,另外还有政府主管部门、金融部门、相关管理部门等。

◎ 建设工程监理的实施程序

根据国家有关规定,建设工程监理的实施按以下程序进行:

1. 签订建设工程委托监理合同;
2. 确定项目总监理工程师、监理人员,建立监理组织;
3. 制定监理规划、监理实施细则;
4. 规范化地开展监理工作;
5. 监理工作总结。

第六节

交付使用资产和建设资金冲转

房地产企业的交付使用资产,是指房地产建设投资完成额中已经形成的生产能力或使用效益,是房地产企业进行基本建设工作的最终成果,也是反映基本建设投资效果的一项主要指标。因此,加强对交付使用资产的核算,对于加强基本建设管理,考核投资效果具有重要的意义。

交付使用资产是指房地产企业已经完成了建造与购置过程,并已办理了验收交接手续,交付给生产单位或其他使用单位的各种资产,包括建筑物、机器设备等固定资产;为使用单位等购置的未达到固定资产标准的工具、器具和家具等流动资产;土地使用权和专利权等无形资产;通过基本建设活动形成的不计入固定资产、流动资产的递延资产等。

房地产企业的资金冲转,是指房地产企业取得的基本建设资金经过基本建设过程最终形成建成资金以后,在会计核算上将基本建设资金来源与最终形成的建成资金进行转账冲销的一种方法。

具体地说,房地产企业的资金冲转就是房地产企业在每年初建立新账时,将上年反映建成资金的“交付使用资产”帐户的发生额(也是余额),全数结转到反映基本建设资金来源的有关帐户。

第七节

投资包干节余和竣工验收管理

投资包干节余,是指实行基本建设项目投资包干责任制的房地产企业,按照上级批准的设计概算(或修正概算)节余的基本建设投资。

房地产企业的基本建设项目投资包干责任制,是指房地产企业对国家计划确定的建设项目,按建设规模、投资总额、建设工期、工程质量和材料消耗包干、实行责、权、利相结合的经营管理责任制。

建设工程项目竣工验收是指由房地产企业、施工单位和项目验收委员会(或验收小组),以批准的项目设计任务书和设计文件,以及国家或部门颁发的施工验收规范和质量检验标准为依据,按照一定的程序,在项目建成并试生产合格后(工业生产性项目),对项目的总体进行检验、认证、综合评价和鉴定的活动。建设工程项目竣工验收,按被验收的对象可以分为单位工程、单项工程验收(称为“交工验收”)及建设项目验收(称为“动用验收”)。

国家的有关法律、法规明确规定,所有建设工程项目按照批准的设计文件、图纸和建设工程合同约定的工程内容施工完毕,具备规定的竣工验收条件,都要组织竣工验收。建设工程项目竣工验收是项目建设周期的最后一个环节,也是建设工程项目管理的重要内容和终结阶段的重要工作。

实行竣工验收制度,是全面考核建设工程项目,检查其是否符合设计文件要求和工程质量是否符合验收标准,能否交付使用、投产,发挥投资效益的重要环节。

◎ 实行竣工验收的目的

1. 全面考察建设工程项目的施工质量

建设工程项目竣工验收阶段通过对已竣工工程的检查和试验,考核施工单位的施工成果是否达到了设计要求而形成生产或使用能力,可以正式转入生产运行。通过竣工验收,及时发现和解决影响生产和使用方面存在的问题,以保证建设工程项目按照设计要求的各项技术经济指标正常投入使用。

2. 明确合同责任

建设工程项目能否顺利通过竣工验收,是判别施工单位是否按照建设工程施工合同约定的责任范围完成施工义务的标志。通过竣工验收以后,施工单位即可以与房地产企业办理竣工结算手续,将建设工程项目交给房地产企业使用。

3. 建设工程项目转入投产使用的必备环节

建设工程项目建成投产、交付使用后,能否取得良好的宏观效益,需要经过国家权威管理部门按照技术规范、技术标准组织验收确认。通过建设工程项目竣工验收,国家可以全面考核项目的建设成果,检验项目决策、设计、施工、设备制造和管理水平,以及总结建设经验。

◎ 工程内容验收

工程内容验收包括建筑工程验收、安装工程验收。

1. 建筑工程验收的内容

建筑工程验收,主要是如何运用有关资料进行审查验收,主要包括:

- (1) 建筑物的位置、标高、轴线是否符合设计要求;
- (2) 对基础工程中的土石方工程、垫层工程、砌筑工程等资料的审查验收;
- (3) 对结构工程中的砖混结构、内浇外砌结构、钢筋混凝土结构的审查验收;
- (4) 对屋面工程中的保温层、防水层的审查验收;
- (5) 对门窗工程的审查验收;
- (6) 对装饰工程的审查验收。

2. 安装工程验收的内容

安装工程验收分为建筑设备安装工程验收、工艺设备安装工程验收和动力设备安装工程验收。

建筑设备安装工程主要是指建筑物中的上下水管道、暖气、天然气或煤气、通风、电气照明等安装工程,验收时应检查这些设备的规格、型号、数量、质量是否符合设计要求,检查安装时的材料、材质,检查试水、闭水试验。

工艺设备安装工程包括生产、起重、传动等设备的安装,以及附属管线敷设和油漆保温等,验收时应检查设备的规格、型号、数量、质量和安装位置、标高以及单机试车、无负荷联动试车、有负荷联动试车是否符合设计要

求,检查管道的焊接质量、试压、试漏、油漆、保温等及各种阀门。

动力设备安装工程验收是指有自备电厂的项目验收或变配电室、动力配电线路的验收。

◎ 建设工程项目竣工验收的程序

建设项目全部建成,经过各单项工程的验收符合设计要求,并具备竣工图表、竣工决算、工程总结等必要文件资料,由房地产企业或其主管部门向负责验收的单位提出竣工验收申请报告,按程序验收。

1. 施工单位申请交工验收

整个建设项目如果分成若干个合同包交予不同的施工单位实施,施工单位已完成了合同工程或按合同约定可分步移交工程的,均可申请交工验收。交工验收一般为单项工程,但在某些特殊情况下(如特殊基础处理工程、发电站单机机组完成后的移交等)也可以是单位工程的施工内容。施工单位在完成了合同规定的工程内容并达到竣工条件后,应先进行预验收,对不符合要求的部位或项目,确定修补措施和标准并进行修补;对于设备安装工程,要与监理工程师共同进行无负荷单机和联动试车。在完成了上述工作和准备好竣工资料后,施工单位即可向监理工程师提交“工程竣工报告”和“工程竣工报验单”,申请交工验收。

2. 监理工程师现场初步验收

监理工程师收到“工程竣工报验单”以后,应组织各专业监理工程师对竣工资料以及各专业工程的质量进行全面的检查,对检查出的问题应督促施工单位及时整改,合格后,签署“工程竣工报验单”,并向房地产企业提出质量评估报告,完成现场初步验收。

3. 单项工程验收

单项工程验收又称交工验收,即验收合格后房地产企业方可投入使用。交工验收由房地产企业组织,监理单位、设计单位、施工单位、工程质量监督站等参加,主要依据国家颁布的有关技术规范和施工合同,对以下几个方面进行检查或检验:

(1) 检查、核实竣工项目准备移交给房地产企业的所有技术资料的完整性、准确性;

(2) 按照设计文件和合同,检查已完工程是否有漏项;

(3) 检查工程质量、隐蔽工程验收资料、关键部位的施工记录等,分析施

工质量是否达到合同要求;

(4)检查试车记录及试车中发现的问题是否得到改正;

(5)在验收中发现需要返工、修补的工程部位,明确规定其完成时间。

经验收合格后,房地产企业与施工单位共同签署“交工验收证书”。然后由房地产企业将有关技术资料和试车记录、试车报告及交工验收报告一并上报主管部门,经批准后该部分工程即可投入使用。

验收合格的单项工程,在全部工程验收时,原则上不再办理验收手续。

4. 全部工程的竣工验收

全部工程的竣工验收是指建设项目已按设计要求全部建成后,由国家有关主管部门组织的竣工验收,又称动用验收。房地产企业参与全部工程的竣工验收分为验收准备、预验收和正式验收三个阶段。

(1)验收准备

验收准备工作由房地产企业组织监理单位、设计单位和施工单位共同进行。这一阶段的主要工作内容是:

①核实建筑安装工程的完成情况,列出已交工工程和未完工工程一览表;

②提出财务决算分析;

③检查工程质量,查明须返工或修补的工程并提出具体时间要求;

④整理汇总项目档案资料,绘制工程竣工图;

⑤登载固定资产,编制固定资产构成分析表;

⑥落实生产准备工作,提出试车检查的情况报告;

⑦编写竣工验收报告。

(2)预验收

预验收工作由房地产企业或其上级主管部门会同监理单位、设计单位、施工单位及有关单位或部门组成的预验收组进行。这一阶段的主要工作内容是:

①检查、核实竣工项目所有档案资料的完整性、准确性;

②检查项目建设标准,评定质量,对隐患和遗留问题提出处理意见;

③检查财务账表是否齐全,数据是否真实,开支是否合理;

④检查试车情况和生产准备情况;

⑤督促返工、修补工程及收尾工程的完工;

⑥编写竣工预验收报告和移交生产准备情况报告。

(3)正式验收

正式验收工作由国家有关部门组成的验收委员会主持,房地产企业及有关单位参加。这一阶段的主要工作内容是:

- ①听取房地产企业及设计、施工、监理等单位的工作报告;
- ②审查工程建设各个环节的验收情况;
- ③审查竣工项目移交生产使用的各种档案资料;
- ④评审项目质量,对主要工程部位的施工质量进行复验、鉴定,对工程设计的先进性、合理性、经济性进行评审和鉴定;
- ⑤审查试车规程,检查投产试车情况;
- ⑥核定收尾工程项目,对遗留问题提出处理意见;
- ⑦审查竣工预验收报告,签署“国家验收鉴定书”,对整个项目做出总的验收鉴定,对项目动用的可靠性得出结论。

整个建设项目进行竣工验收后,房地产企业应迅速办理固定资产交付使用手续。在进行竣工验收时,已验收过的单项工程可以不再办理验收手续,但应将单项工程交工验收证书作为最终验收的附件而加以说明。

第八节

房屋建设竣工财务决算

竣工结算是指施工单位完成合同内工程的施工任务并通过交工验收后,所提交的竣工结算书经过房地产企业和监理工程师审查签证,送交当地建设银行或地方工程预算审查部门审查签认,然后由建设银行办理拨付工程价款手续的过程。竣工结算由施工单位编制,是向房地产企业进行建设工程项目最后一次工程价款的结算。

◎ 竣工结算的编制依据

1. 项目竣工验收报告和竣工验收证明;
2. 建筑安装工程合同;
3. 施工图纸、设计变更通知单及施工变更记录;
4. 现行建筑安装工程预算定额、建筑安装工程管理费定额、其他取费标准及调整合同价款的规定;

5. 其他有关施工技术资料。

竣工结算具有重要的作用,它是施工单位与房地产企业结清工程费用的依据,也是房地产企业编制竣工决算的主要依据。竣工结算工作的完成,标志着房地产企业与施工单位双方权利和义务的结束,即合同关系的解除。

◎ 竣工结算管理程序

1. 施工单位编制并向房地产企业提交竣工结算书。
2. 收到施工单位提交的竣工结算书后,房地产企业应以单位工程为基础,对承包合同内规定的施工内容进行检查与核对,包括工程项目、工程量、单价取费和计算结果等。
3. 核查工程的完成情况,主要包括:
 - (1) 开工前准备工作的费用是否准确;
 - (2) 土石方工程与基础处理有无漏算或多算;
 - (3) 钢筋混凝土工程中的含钢量是否按规定进行了调整;
 - (4) 加工订货的规格、数量、单价与实际安装的规格、数量、单价是否相符;
 - (5) 特殊工程中使用的特殊材料的单价有无变化;
 - (6) 工程变更记录与合同价款的调整是否相符;
 - (7) 单项工程综合结算书与单位工程结算书是否相符。
4. 对核查过程中发现的问题,如多算、漏算或计算错误等,均应予以调整。
5. 将批准的竣工结算书送交有关部门审查。
6. 竣工结算书经过确认后,办理工程价款的最终结算拨款手续。

◎ 竣工决算及其作用

竣工决算是指所有建设项目竣工后,房地产企业按照国家有关规定在新建、改建和扩建工程建设项目竣工验收阶段编制的竣工决算报告。竣工决算是以实物数量和货币指标为计量单位,综合反映竣工项目从筹建开始到项目竣工交付使用为止的全部建设费用、建设成果和财务情况的总结性文件,是竣工验收报告的重要组成部分,也是正确核定新增固定资产价值,考核分析投资效果,建立健全经济责任制的依据。

竣工决算的作用主要表现在以下几个方面:

1. 竣工决算采用货币指标、实物数量、建设工期和各种技术经济指标综合、全面地反映建设项目自开始建设到竣工为止的全部建设成果和财务状况。

2. 竣工决算反映了交付使用资产(固定资产、流动资产、无形资产、递延资产)的全部价值,详细提供了交付使用资产的名称、规格、数量、型号和价值等明细资料,是办理交付使用资产的依据,也是使用单位确定各项新增资产价值并登记入账的依据。

3. 竣工决算反映了竣工项目计划与实际的建设规模、建设工期以及设计和实际的生产能力,反映了概算总投资、实际的建设成本以及所达到的主要技术经济指标,是分析和检查设计概算的执行情况,考核投资效果的依据。

◎ 竣工决算的内容

竣工决算是建设工程项目从筹建到竣工投产全过程中发生的所有实际支出,包括建筑安装工程费、设备工器具购置费和其他费用。竣工决算由竣工决算编制说明、竣工财务决算报表、建设工程竣工图和工程造价比较分析四部分组成。对于竣工财务决算报表,由于大、中、小型建设项目的建设规模不同,其组成也不一样。大中型建设项目的竣工财务决算报表包括建设项目竣工财务决算审批表、建设项目竣工工程概况表、建设项目竣工财务决算表、建设项目交付使用资产总表和建设项目交付使用资产明细表等。小型建设项目可适当简化,一般包括建设项目竣工财务决算审批表、建设项目竣工财务决算总表和交付使用资产明细表三部分内容。除上述报表以外,还可根据需要编制结余设备材料明细表、应收应付款明细表、结余资金明细表等,将其作为竣工决算报表的附件。

◎ 新增资产价值的确定

竣工决算是办理交付使用财产价值的依据。正确核定新增资产的价值,不但有利于建设工程项目交付使用以后的财务管理,而且可以为建设工程项目进行经济后评价提供依据。

建设工程项目竣工投入运营后,所花费的总投资形成相应的资产。根

据新的财务制度的规定,这些新增资产是由各个具体的资产项目构成,按其经济内容的不同,可以划分为固定资产、流动资产、无形资产、递延资产和其他资产等五大类。资产的性质不同,其计价方法也不同。

1. 新增固定资产价值的确定

新增固定资产又称交付使用的固定资产,它是建设工程项目竣工投产后所增加的固定资产价值,它是以价值形态表示的固定资产投资最终成果的综合指标。新增固定资产价值的内容包括:

(1)第一部分工程费用。包括已经投入生产或交付使用的建筑工程费、安装工程费、达到固定资产标准的设备及工器具的购置费用。

(2)固定资产其他费用。主要包括建设单位管理费、土地征用及迁移补偿费、项目可行性研究费、勘察设计费、研究试验费、工程监理费、联合试运转费、办公和生活家具购置费、引进技术和进口设备的其他费用等。

(3)预备费。

(4)融资费用。包括建设期利息及其他融资费用。新增固定资产价值的计算是以独立发挥生产能力的单项工程为对象的,当单项工程建成经有关部门验收鉴定合格,正式移交生产或使用,即应计算新增固定资产价值。一次交付生产或使用的工程,一次计算新增固定资产价值,分期分批交付生产或使用的工程,应分期分批计算新增固定资产价值。

2. 新增流动资产价值的确定

流动资产是指可以在一年内或者超过一年的一个营业周期内变现或者运用的资产,包括现金及各种存款、存货、应收及预付款项等。确定流动资产价值时,应注意以下几种情况:

(1)现金及各种存款根据实际入账价值核定;

(2)应收及预付款项按企业销售商品、产品或提供劳务时的实际成交金额入账核算;

(3)各种存货应当按照取得时的实际成本计价。

3. 新增无形资产价值的确定

无形资产是指能使企业拥有某种权利、能为企业带来长期的经济效益,但没有实物形态的资产。无形资产包括专利权、商标权、专有技术、著作权、土地使用权、商誉等。新增无形资产的计价原则如下:

(1)投资者将无形资产作为资本金或者合作条件投入的,按照评估确认或合同协议约定的金额计价;

(2)购入的无形资产,按照实际支付的价款计价;

(3)企业自创并依法确认的无形资产,按开发过程中的实际支出计价;

(4)企业接受捐赠的无形资产,按照发票凭证所载金额或者同类无形资产市场价作价。无形资产计价入账后,其价值从受益之日起,在有效使用期内分期摊销。也就是说,企业为无形资产支出的费用应在无形资产的有效期内得到及时补偿。

4. 新增递延资产及其他资产价值的确定

递延资产是指不能全部计入当年损益,应当在以后年度内分期摊销的各项费用,包括开办费、租入固定资产的改良支出等。

开办费是指在筹建期间发生的费用,包括筹建期间人员工资、办公费、培训费、差旅费、印刷费、注册登记费以及不计入固定资产和无形资产购建成本的汇兑损益和利息等支出。根据现行财务制度的规定,企业筹建期间发生的费用,应于开始生产经营起一次计入开始生产经营当期的损益。企业筹建期间开办费的价值可按其账面价值确定。

以经营租赁方式租入固定资产的改良支出的计价,应在租赁有限期限内摊入制造费用或管理费用。

其他资产包括特准储备物资等,按实际入账价值计算。

◎ 竣工决算的编制依据与要求

1. 竣工决算的编制依据

- (1)经批准的可行性研究报告及其投资估算;
- (2)经批准的初步设计或扩大初步设计及其概算或修正概算;
- (3)经批准的施工图设计及其施工图预算;
- (4)工程招投标的标底、承包合同、工程结算资料;
- (5)设计交底或图纸会审纪要;
- (6)施工记录、施工签证单以及其他施工中发生的费用记录;
- (7)竣工图及各种竣工验收资料;
- (8)历年的基建资料、财务决算及其批复文件;
- (9)设备、材料调价文件和调价记录;
- (10)有关财务核算制度、办法和其他有关资料、文件等。

2. 竣工决算的编制要求

为了严格执行建设工程项目竣工验收制度,正确核定新增固定资产价值,考核分析投资效果,建立健全经济责任制,所有新建、扩建和改建的建设

工程项目竣工后,都应及时、完整、正确的编制好竣工决算。编制建设工程项目竣工决算的基本要求是:

(1)按照规定组织竣工验收,保证竣工决算的及时性

及时组织竣工验收,是对建设工程的全面考核,所有建设项目(或单项工程)按照批准的设计文件所规定的内容建成后,具备投产或使用条件的,都要及时组织验收。对于竣工验收中发现的问题,应及时查明原因,采取措施加以解决,以保证建设工程项目按时交付使用并及时编制竣工决算。

(2)积累、整理竣工项目资料,保证竣工决算的完整性

积累、整理竣工项目资料是编制竣工决算的基础工作,它关系到竣工决算的完整性和质量的好坏。因此,在工程建设过程中,房地产企业必须随时收集项目建设的各种资料,并在竣工验收前,对各种资料进行系统整理,分类立卷,为编制竣工决算提供完整、准确的资料,为投产后加强固定资产的管理提供依据。

(3)清理、核对各类账目,保证竣工决算的正确性

建设工程项目竣工后,房地产企业要认真核实各项交付使用资产的建设成本,做好各项账务、物资以及债权的清理结余工作,应偿还的及时偿还,该收回的及时收回,对各种结余的材料、设备、施工机械和工具等,要逐项清点核实,妥善保管,按照国家规定进行处理,不得随意侵占;对竣工后的结余资金,要按规定上交财政部门或上级主管部门。在做完上述工作,核对了各项数据的基础上,正确编制从年初起到竣工月份止的竣工年度财务决算,以便根据历年的财务决算进行整理汇总,编制建设工程项目竣工决算。

按照规定,竣工决算应在竣工项目办理验收交付使用手续后一个月内编制完成,并上报主管部门,有关财务成本部分,还应送经办行审查签证。主管部门和财务部门对报送的竣工决算审批后,建设单位即可办理决算调整和结束有关工作。

◎ 竣工决算的编制步骤

按照国家财政部印发的财基字(1998)4号关于《基本建设财务管理若干规定》的通知要求,竣工决算的编制步骤如下:

1. 收集、整理、分析原始资料。

从建设工程开始就要按编制依据的要求,收集、清点、整理有关资料(主要包括建设工程档案资料),做到账账、账证、账实、账表相符。对各种设备、

材料、工器具等要逐项盘点核实并填列清单,妥善保管,或按照国家有关规定处理,不准任意侵占和挪用。

2. 对照、核实工程变动情况,重新核实各单位工程、单项工程造价。将竣工资料与原设计图纸进行查对、核实,必要时可实地测量,确认实际变更情况;根据经审定的竣工结算等原始资料,按照有关规定对原概预算进行增减调整,重新核定工程造价。

3. 将审定后的待摊投资、设备工器具投资、建筑安装工程投资、工程建设其他投资严格划分和核定后,分别计入相应的建设成本栏目内。

4. 编制竣工决算编制说明,填报竣工财务决算报表。

5. 做好工程造价对比分析。

6. 清理、装订好竣工图。

7. 按照国家规定上报、审批、存档。

◎ 竣工决算的编制方法

1. 竣工决算编制说明

竣工决算编制说明主要反映竣工工程建设成果和经验,是对竣工决算报表进行分析和补充说明的文件,是全面考核分析工程投资与造价的书面总结。

(1) 工程概况和对工程总的评价

主要说明工程的基本情况和从进度、质量、造价、安全等方面对工程进行总的评价。

①进度方面。主要说明开工和竣工时间,对照合理工期和要求工期分析施工活动是提前还是延期。

②质量方面。主要说明竣工验收委员会或质量监督部门的验收评定等级。

③造价方面。主要是对照概算造价,用金额或百分率的形式说明建设资金是节约还是超支。

④安全方面。主要是根据劳动和施工管理部门的记录,对有无设备和人身事故进行说明。

(2) 资金来源与运用的财务分析

主要通过历年资金来源和占用情况、工程价款结算、会计帐务处理、财产物资情况及债权债务的清偿情况等方面进行资金来源与运用的财务

分析。

(3)各项技术经济指标分析

①概预算执行情况分析。根据实际投资完成额与概算进行对比分析,说明资金使用的执行情况。

②新增生产能力的效益分析。说明交付使用财产占总投资额的比例、固定资产占交付使用财产的比例、递延资产占总投资的比例,分析有机构成和成果。

③基本建设投资包干情况分析。说明基本建设收入、投资包干数、实际支用数和节约额、投资包干节余的有机构成和包干节余的分配情况。

(4)经验教训及有待解决的问题

分析工程建设的经验、教训及项目管理和财务管理工作、竣工财务决算中有待解决的主要问题,并提出解决措施。

2. 竣工财务决算报表

(1)建设项目竣工财务决算审批表

该表适用于大中型建设项目和小型建设项目,作为竣工决算上报有关部门审批时使用。有关部门应对竣工决算进行认真审查后将审核意见填列在该表中。可按下列要求填写:

①表中“建设性质”,按照新建、改建、扩建、迁建和恢复建设项目等分类填列。

②表中“主管部门”是指建设单位的主管部门。

③有关意见的签署。

④已具备竣工验收条件的项目,三个月内应及时填报审批表,如三个月内不办理竣工验收和固定资产移交手续的视同项目已正式投产,其费用不得从基本建设投资中支付,所实现的收入作为经营收入,不再作为基本建设收入管理。

(2)大中型建设项目竣工工程概况表

该表综合反映建设项目的基本概况,内容包括该项目的总投资、建设起止时间、新增生产能力、主要材料消耗、建设成本、完成主要工程量、主要技术经济指标和基本建设支出情况,为全面考核和分析投资效果提供依据。

①各有关项目的设计、概算、计划等指标,根据批准的设计文件和概算、计划等确定的数字填写。

②所列“新增生产能力”、“完成主要工程量”、“主要材料消耗”等指标的实际数,根据房地产企业统计资料和施工单位提供的有关成本核算资料

填写。

③“主要技术经济指标”包括单位面积造价、单位生产能力投资、单位投资增加的生产能力、单位生产成本和投资回收年限等反映投资效果的综合性指标,根据概算和主管部门规定的内容分别按概算和实际填列。

④“基本建设支出”是指建设项目从开工起至竣工为止发生的全部基本建设支出,包括形成资产价值的交付使用资产,如固定资产、流动资产、无形资产、递延资产支出,还包括不形成资产价值按照规定应核销的非经营性项目的待核销基本建设支出和转出投资。根据财政部门历年批准的“基建投资表”中有关数字填列。

⑤表中“设计概算批准文号”,按最后经批准的日期和文号填列。

⑥表中“收尾工程”是指全部项目验收后尚遗留的少量尾工,在表中应明确填写其工程内容和完成时间。这部分工程的实际成本可根据实际情况进行估算并加以说明,完工后不再编制竣工决算。

(3)大中型建设项目竣工财务决算表

该表反映竣工的建设项目从开工到竣工为止全部资金来源和资金运用的情况,它是考核和分析投资效果,落实结余资金,并作为报告上级核销基本建设支出和基本建设拨款的依据。对于跨年度的项目,在编制该表前,一般应先编制项目竣工年度财务决算,根据编制的项目竣工年度财务决算和历年财务决算编制出该项目的竣工财务决算。具体编制方法是:

①资金来源包括基建拨款、项目资本金、项目资本公积金、基建借款、上级拨入投资借款、企业债券资金、待冲基建支出、应付款、未交款、上级拨入资金和企业留成收入等。

②“交付使用资产”、“预算拨款”、“自筹资金拨款”、“其他拨款”、“项目资本金”、“基建借款”等项目,填列自开工建设至竣工止的累计数。

③其余各项目反映办理竣工验收时的结余数。

④资金支出反映建设项目从开工准备到竣工全过程资金支出的情况,内容包括基建支出、应收生产单位投资借款、库存器材、货币资金、有价证券、预付及应收款、库存固定资产等,资金支出总额应等于资金来源总额。

⑤基建结余资金可以按如下公式计算:

基建结余资金 = 基建拨款 + 项目资本金 + 项目资本公积金 + 基建借款 + 企业债券资金 + 待冲基建支出 - 基本建设支出 - 应收生产单位投资借款

(4)大中型建设项目交付使用资产总表

该表反映建设项目建成后新增固定资产、流动资产、无形资产和递延资

产价值的情况,作为财产交接、检查投资计划完成情况和分析投资效果的依据。小型建设项目不编制此表,直接编制“交付使用资产明细表”。大中型项目在编制“交付使用资产总表”的同时,还需编制“交付使用资产明细表”。

(5) 建设项目交付使用资产明细表

该表适用于大中型建设项目和小型建设项目,反映交付使用的固定资产、流动资产、无形资产和递延资产及其价值的明细情况,既是办理资产交接的依据也是接收单位登记资产账目的依据。因此,编制此表时应做到齐全完整、数字准确,各栏目价值应与会计账目中相应科目的数据保持一致。其具体编制方法是:

①表中“建筑工程”项目应按单项工程名称填列其结构、面积和价值。其中“结构”是指项目的结构形式,如钢筋混凝土结构、混合结构、钢结构等;面积按各项目实际完成面积填列;价值按交付使用资产的实际价值(元)填列。

②表中“流动资产”、“无形资产”、“递延资产”项目应根据建设单位实际交付的名称和价值分别填列。

(6) 小型建设项目竣工财务决算总表

由于小型建设项目内容比较简单,因此可将工程概况与财务情况合并编制一张“竣工财务决算总表”。该表主要反映小型建设项目的财务情况,具体编制时参照大中型建设项目概况表指标和大中型建设项目竣工财务决算表指标口径填列。

第6章

人力资源部经理必备的 财务知识

——好马还需配好鞍



不懂财务

就当不好房地产企业经理

第一节

薪酬预算方法

在整个营运成本中,薪酬占着一个重要的比例,建立一个系统薪酬制度的目的之一便是理性地控制人工成本,而薪酬控制是从薪酬的预算开始的。

准确地预算可以有助于确保在未来一段时间内的支出受到一定程度的协调与控制。预算计划将成为一个既定的标准或目标,用来衡量该期间的实际开支情况是否超出预算,或在预算范围内。

陈华刚刚晋升为某房地产公司的人事经理,上任后的第一件事就是预算下一年度的薪酬支出。昨天,在总经理办公室里,总经理对他说:“要在20日之前上交一份预算报告,详细地说明公司的下一年度总体的薪酬支出。”临走时还加上一句:“注意适当控制支出。”公司上上下下共计有几百个岗位,近千名员工,要想使薪酬预算准确可真不是件容易的事,如果上任后的第一件事就干不好,自己的人事经理的位子也坐不久。作为人事经理,陈华肩上的担子可不轻。他该怎么着手完成任务?

一般说来,薪酬预算的方法有两种,一种是从下而上法,一种是从上而下法。名称虽然很普通,但却形象地反映了两种方法的各自的特点。

◎ 从下而上的薪酬预算方法

从下而上的薪酬预算方法顾名思义,“下”指员工,“上”指各级部门,以至企业整体。从下而上法是指从企业的每一位员工在未来一年薪酬的预算估计数字,计算出整个部门所需要的薪酬支出,然后汇集所有部门的预算数字,编制公司整体的薪酬预算。

通常,自下而上的方法比较实际,且可行性较高。部门主管只需按公司的既定的加薪准则,如按绩效加薪,按年资或消费品物价指数的变化情况调整薪酬,分别计算出每个员工的增薪幅度及应得的薪金额。然后计算出每一部门在薪酬方面的预算支出,再呈交给高层的管理人员审核和批准,一经通过,便可以着手编制预算报告。

◎ 从上而下的薪酬预算方法

与从下而上法相对照,从上而下法是指,先由公司的高层主管决定公司整体的薪酬预算额和增薪的数额,然后再将整个预算数目分配到每一个部门。各部门按照所分配的预算数,根据本部门内部的实际情况,将数额分配到每一位员工。

由此可见,从上而下法中的预算额是每一个部门所分配到的薪酬总额,也是该部门所有员工薪酬数额的极限。至于部门经理将这笔薪酬总额如何分派给每一个员工,就看部门经理自己的决定了。

部门经理可以按公司所定的增薪准则,决定员工分配的薪酬数额。根据员工的不同的绩效表现来决定增薪率的高低,或者采取单一的增薪率,不过,这样会导致底薪较高的员工的薪酬增加较多,而底薪较低的员工实际得益较小。

一般说来,从下而上法不易控制总体的人工成本;而从上而下法虽然可以控制住总体的薪酬水平,却使预算缺乏灵活性,而且确定薪酬总额时主观因素过多,降低了预算的准确性,不利于调动员工的积极性。

由于两种方法各有优劣,通常,公司会同时采用这两种方法。首先决定各部门的薪酬预算额,然后预测个别员工的增薪幅度,并确保其能配合部门的薪酬预算额。如果两者之间的差异较大,也要适当调整部门的预算额。

选择了合适的预算方法之后,还要着手制定一张薪酬预算表,以便于统计与分析。

第 二 节

及时进行薪酬调整

世界上并不存在一劳永逸的事情,薪酬管理也是如此。薪酬制度在运行的过程中,由于各种因素的变化,必须不断地加以调整,因为僵化不变的薪酬制度将会使其激励功能大大蜕化,就像你经常吃某样菜而对其感到腻烦了一样。如果对员工来说,你的薪酬制度缺乏了激励性,那么或多或少说明了你的失败。为了不作一个失败的管理者,还是仔细考虑一下薪酬的调

整吧!

一般来说,薪酬调整主要有以下几种类型:

◎ 奖励性调整

奖励性调整是为了奖励员工做出的优良的工作绩效,鼓励他们保持优点,再接再厉。这就是论功行赏,因此又称之为功劳性调整。

当你的员工工作绩效突出、成绩卓著,不要忘记对他加以奖励,适当调高他的薪酬水平,并明确地告诉他“公司为了表扬你的工作成绩,增加了你的薪水”,同时给予口头上的奖励。这样会极大地调动他的积极性和工作热情,同时也激励其他的员工向他学习,为公司的发展作出调整。

◎ 生活指数调整

这是为了补偿员工因通货膨胀而导致的实际收入无形减少的损失,使其生活水平不致降低,显示出对员工的关怀。

但是这种调整方法要注意一点。生活指数调整常用的方式有两类,一类是等比调整,即所有员工都在原有薪酬基础上调高一定的百分比。这样,薪酬偏高调升的绝对值幅度较大,似乎进一步扩大了级差。薪酬偏低的大多数员工很易有“又是当官的占了便宜的感觉”,从而产生“不公平”的怨言。但等比调整却保持了薪酬结构内在的相对级差使代表企业薪酬政策的特征线的斜率虽有变化,但却是按同一规律变化的。另一类则是等额式调整,即全体员工不论原有薪酬的高低,一律给予等幅的调升,是按平均率运作的。这样做似乎一视同仁,无可厚非,但却引来级差比的缩小,致使特征线上每一点的斜率按不同规律变化,造成了混乱,动摇了原薪酬结构设计的依据。

◎ 效益调整

这是当企业效益甚佳、赢利颇多时,对全体员工的薪酬普遍调高的措施。

调整方式可以是浮动的,非永久性的,当效益欠佳时,有可能调回原来的水平。但是,要注意这类调整应涉及全体员工。否则,将使员工感到不公平,他们会想:企业的经济效益好,还不是大家共同努力的结果,为什么偏偏

给他们涨薪水？一旦员工有了这样的想法，将导致工作积极性的降低自然会影响工作效率，当然也违背了薪酬管理的最基本的原则。

第 三 节

正 确 的 薪 酬 支 付 办 法

在人们的心目中，薪酬水平的高低似乎是一种代表象征，某人的收入高，说明他的业绩优秀、能力卓著，往往能赢得人们的尊敬。相反，某人的收入每况愈下，则说明他没有能力干好工作。在这种奇妙的心理的支配下，四处打听他人的尤其是同一单位工作的同事的薪酬水平便成了一种下意识的行动。并且人们大多有好奇的心理，越是保密的事情越喜欢打听清楚。

有一个经理，为了让员工们都仔细地阅读一遍新制定的考核文件，特地让秘书在文件封皮上印上绝密的字样，然后将它放在大厅的桌子上，结果，几天过去后，没有一个员工不曾翻看过这份文件。

对于“神秘”的薪资袋，人们的好奇心更强。茶余饭后就会把别人的情况调查得清清楚楚，尤其是有关收入的问题。因为如果人们了解到自己的薪酬水平低于同事，但是却觉得对方不如自己工作干得好，那么自然而然地会滋长一种不满的情绪，而这种不满情绪又无处发泄，他总不该让老板知道他在背地里打听过同事的薪酬吧？如果连续几个月自己的薪酬均比不上同事的薪酬，那么将导致消极怠工，影响工作效率。但是老板并不清楚到底是什么原因导致其工作效率下降，反而会认为他“故意不努力工作，破坏工作秩序”，结果是进一步降低他的薪酬。这种恶性循环既不利于员工，也不利于企业。

相反人们发现自己的薪酬水平高于同事，他会觉得这是老板赏识自己，因而有一种荣誉感。当然这种感觉不会因为自己心里想想而消除，它会使员工试图让他人知道自己的薪酬水平较高。因此，“神秘”的薪资袋也将变得不再神秘。

如果你是公司的人事经理，并且还认为这种“模糊薪酬制”会消除员工之间的嫉妒与猜忌的话，那么你就想错了。也许有一天你会发现，员工对他人的薪酬水平的变化了如指掌。

◎ 增加薪酬透明度

我们知道,薪酬管理所强调的是薪酬制度必须公平,而员工对薪酬制度感到公平是有赖于管理人员将正确的薪酬信息传达给员工,这样,员工有机会参与及发表自己的意见,提出自己的合理建议。同时,如果员工对薪酬制度有任何抱怨的话,也可以通过正确的途径向管理者提出申诉,从而保证了薪酬制度的公平合理。因此,应该实行公开化的薪酬支付。但是,该公开到哪种程度呢?

一般政府部门的公务员及受政府资助的公共机构的员工,有一个既定的薪酬制度,薪级、薪酬标准、最高与最低薪金等都是公开的。他们认为没有保密的必要。但是,公务员与受政府资助的机构的员工仅是少数,大部分企业都不愿意将薪酬的资料公开。在招聘时,只是说明薪酬多少要视申请人的学历资格而定,并没有列出薪酬幅度,或者只给一个大概的数目,具体如何升薪、薪酬的等级等均没有说明。

有一家房地产公司的总经理曾很严肃地谈过此事,他说:“公司将薪酬的资料保密,也是为了避免麻烦,避免员工感到不公平。”

然后,他举了一个例子:

甲乙两人职位相同,甲的薪酬较乙高,而且,甲的增薪比较快。虽然公司给甲提薪是因为他的业绩优秀、表现突出,但是,为了避免那种“不患寡而患不均”的争议以及日后彼此的尴尬,公司将彼此的薪酬保密。这一样,大家都不知道他人的薪酬水平,自然不会有互相尴尬的局面出现。

也许他说的有些道理,但是,我们从另一个角度考虑,这种做法极易产生一种相反的效果,即:越是保密,越容易引起员工的怀疑。在一般情况下,员工的猜测是不正确的。他们常常高估他人的薪酬,而认为自己的薪酬偏低。在此例中,由于乙的增薪较慢,他会想:甲的薪水一定比我高,但是我也同样努力工作,八成是他在经理面前说过我的坏话。相反,甲虽然薪水增加得较快,但他并不清楚乙的薪水比他低。他会认为:乙会不会比我的薪水涨得更多。在这种情况下,只会加深员工对薪酬的不满,将薪酬资料保密不但没有好处,反而有害。

根据美国一些学者的研究显示,员工有一种高估较低职位的薪酬而低估较高职位薪酬的倾向。这种错误的猜测会导致上级与下级之间的薪酬差距较实际上的更加缩短。这种被压缩了上下级的薪酬差距,降低了员工对

升职的兴趣。因为升职后,责任较为繁重,但增加的薪水并不多,员工的积极性降低,无法鼓励员工积极争取晋升的机会,或是主动接受训练,吸取更多宝贵经验及担任更重的任务。同时对上级也没有太大的激励性,由于高估下级员工的薪酬,他们会以为:我的责任大,事情多,也没比那些职位低的员工多拿很多。这样,他们的积极性反而降低了。

同时,薪酬保密成了用来掩饰一些不公平现象的薪酬制度,允许了一些不良习惯的蔓延而不被发觉,不被员工指控。相反,如果将正确的薪酬信息传递给员工,并向员工解释清楚,可以减少员工作出错误的猜测,并且对公司的薪酬制度有正确的认识,从而直接影响员工的工作态度,并能为公司建立良好而公平的商誉。

至于薪酬资料应开放到哪一种程度并没有硬性规定。一般的做法是公开薪级制度和可以晋升的职级、每一个薪级的起薪点、最高的顶薪点以及每个职点的薪酬。而个别员工的目前的薪酬数目,可以不公开。

有关加薪及晋升的准则,应由主管人员解释清楚,并且应让员工清楚计算薪酬与工作的关系,可将公司所编订的薪酬手册存放在人力资源管理部门,当员工遇到疑问的时候,可以随时翻查手册内的条文或向有关人员查询。薪酬管理人员应采取较开放的态度,希望员工对公司的薪酬政策发表意见。员工提供的意见可以投入公司的意见箱,或在公司的刊物上发表看法等,这样就能使公司的管理人员与员工就薪酬问题互相沟通。

◎ 把握支付的时机

公司董事会董事们正在讨论年终奖金的发放问题。

“今年虽说公司经营状况明显改善,经过公司上下的一致努力,实现了扭亏为盈的目标,但是,与其他公司相比,我们的市场占有率仍然很低,利润总额也不高,为了公司的长远发展,我建议推迟发放年终奖金。”

“我们发放年终奖的目的是为了鼓励员工继续保持高昂的斗志,不断提高工作效率。同时年终奖也是对员工今年工作的承认,如果推迟到下一年度,似乎没有什么激励作用了。”

“公司当前的主要目标是扩大投资,争夺市场份额,决不能为了眼前的小利而不顾大局,我同意推迟发放。”

到底该如何决定?是否推迟年终奖金的发放?及时地对员工加以奖励真的是“眼前的小利”吗?发放年终奖金会不会影响公司未来的发展?

我们知道,奖金对员工来说是一种物质奖励,如果员工的绩效优良,工作成绩突出,并且为公司的发展作出了贡献,那么应该给以奖励,一来是对员工努力的承认;二来激励员工继续努力工作,实现更佳的工作表现。

但是,究竟该不该将奖励的时间推迟?

在幼儿园里,阿姨常常把一些小玩具或糖果等奖给表现得最突出的孩子。当一个游戏完成,阿姨便将优胜者抱起来,对他加以奖励。似乎没有见到这样愚蠢的阿姨,在游戏完成几天之后才奖励孩子们。

当然,一个企业的运作不能比作一次游戏,但是从中我们却可以找出某些相似的特点,即:奖励要及时,否则变得毫无意义,无论对幼儿园的孩子还是对于企业的员工都是如此。

当员工的努力工作为企业带来经济效益时,当员工以企业为家,把全部精力都投注在工作中时,当大家团结一心,使企业的经营状况明显改善时,要及时地对他们加以奖励。否则,员工们会认为:拼命地努力工作有什么用,公司赢利了,我个人也没得什么好处。有了这种想法,他的工作积极性将大大降低,工作效率自然下滑。而当他已经松懈下来的时候,再对他加以奖励,其激励效果将大打折扣,违背了奖金发放的基本原则。

作为公司的高层主管,你一定要注意,员工的工作积极性是需要调动的,而调动其积极性的手段之一就是对他们良好的工作绩效给以及时的奖励。

把握住薪酬支付的恰当的时机,是维持员工工作热情的关键。那么,会不会像这个公司有些人想的那样,当公司正处于发展阶段,利润水平尚低时,发放年终奖金将影响公司的长远发展呢?

推迟发放年终奖金,确实能为公司节省下一笔资金。可以用来扩大投资规模,增加对原材料等的购买量,或者用来引进某项技术,或某种新的设备。但是,在公司内部,究竟是以物为主体还是以人为主体的?

一切的设备、机器,都需要人来推动才能运转起来,也才能为企业带来赢利。相反,如果人的积极性调动不起来,又怎么能充分利用企业的其他资源?

企业的长远发展要靠资金、技术,也要靠人才。如果一个企业,员工消极怠工、工作效率低下、浪费严重,又怎么能让别人相信它将获得长足的发展。

当企业尚处于创业的阶段,更应该充分认识到企业上下一心、团结奋斗的强大的力量,只要企业能保持住员工的拼搏精神,又何愁没有美好的发展前景?把握住合适的奖励时机,千万不要顾“小利”而失“大利”!

◎ 合理的支付方式

在公司内部,能否实行多种支付方式?不同类型的薪酬支付方式各有哪些特点?怎样使公司的全体员工对其支付方式都很满意?如何才能使薪酬的支付对员工更具激励效果?

这些问题是每一个公司的高层主管都必须考虑的问题。因为,不同的职务应适合于不同的薪酬支付方式。如果公司实行“一刀切”的政策,只能使部分员工积极性下降。

具体说来,主要有以下几种支付方式:

1. 计时薪酬

计时薪酬系统是指报酬与工作时间直接相关的薪酬支付方式。计时薪酬可分为小时薪酬、周薪酬和月薪酬。一般而言,工厂的工人多领取周薪酬,而办公室的职员多领取月薪酬。兼职的员工则应领取小时薪酬。

在进行工作评价之后,每种工作都对应相应的级别,而每个级别都对应一定的薪酬。在每个等级中又有不同的档次。员工从某一档次开始,每年提升一档,最终升到该级别的最高档。这种体系对经历的关注大于对业绩的关注,员工一般每年依服务年限长短领取一次年度奖金。计时薪酬受工作评价的影响,注重工作本身的价值,而不是员工在此岗位上所表现出的技能和能力的价值,或是业绩的质量或数量。

因此,计时薪酬对员工缺乏激励的效果,但是它可以保证员工有稳定的收入。而且,计时薪酬便于检查,从同工同酬的角度出发具有一定的平等性,尽管由于员工在同一级别中可能因不同档次而使收入有所差异。其优点主要包括:

通过建立一种稳定的报酬体系而有利于留住人才。员工认识到随着服务年限的增加,在同一级别中的报酬也会逐年增加。结果是员工留任和劳动力资源的稳定使员工有机会提高其技能和效益,相应的流动率并不高;较易于管理,劳动力成本易于预测;不以牺牲质量为前提强调产出数量。

由此看来,在你的公司之中,那些研究开发人员、设计人员以及你希望其产品的质量较好的生产人员等适合计时薪酬。

但是,这种体系也有很多缺点。尽管从理论上讲,随着员工工作能力的提高,产出成本逐步降低,但员工缺乏动力提高其生产效率。一位周薪酬为200元的员工将周产量从100件猛增到200件。这对公司而言显然有益,但

员工个人不能得到经济上的好处,不管产出量是 100 件还是 200 件,该员工的薪酬都不会改变。这就产生了一个问题,如果某一级别的工人无论业绩好坏,薪酬都相同,那员工就很难努力提高自己的业绩。此外,从一个级别到高级别的跃迁需要通过提升或个人事业发展,但这种做法应根据目前企业纵向层次减少、企业组织结构简化的现状而有所改变。

2. 计效薪酬

计效薪酬是将薪酬与员工个人的产出量直接关联。计效薪酬的前身是计件薪酬,即将薪酬与生产产品的个数挂钩。这在制造业中十分常见。例如,每件产品薪酬为 2 元,若一名工人生产了 200 件产品,则他的薪酬就应是 400 元。计效薪酬的优点有:

员工受到激励,将投入更多的努力,因为这样做将得到更多的收入,尽管由于做同样工作的员工可能收入不同而不再有全面的平等,但报酬与产量挂钩也是公平合理的。

这种体系具有成本优势,因为薪酬直接与产量挂钩,中间的监控环节有所减少。

但是,计效薪酬很容易使产品质量出现问题,这给质量管理造成困难。计效薪酬对员工的激励效果十分明显,但有时某些工作的产出是不易衡量的,因而也不适用计效薪酬。例如:游泳场救生员的薪酬就不能以救人的数量为测量基准。因为救生时救生员付出的努力和自身的技能的确是关键因素,但游泳池中游泳者人数以及他们的水性却不是救生员所能控制的。计效薪酬主要有以下缺点:

在提高产量的同时,也应强调安全标准;若实施计效薪酬后工人感觉到工厂只能让他们增加产量但很难兑现报酬,或实施中总要为薪酬讨价还价,那么,工人与管理层之间就会产生矛盾。如果工作有受骗的感觉,他们随后就会隐瞒重要的岗位业绩信息。

在工会和管理层之间相互猜疑、互不信任的情况下,工会代表会采用计效薪酬体系,特别是与工资有关的部分,作为向管理者施压、挑起冲突的手段。

从积极的一面看,经过仔细策划,在工作及产出均可量化的情况下,在与员工事先进行沟通和咨询后,在管理层与工人之间保持良好的关系的场合,计效薪酬的实施将会是有效的。

3. 业绩挂钩薪酬

业绩挂钩薪酬不只考虑工作结果或产出,还关注实际工作效果“员工个

人的业绩是依照预先设定的目标,或是对比岗位描述中所列的各项任务,利用业绩评估手段进行测量,然后根据评估结果支付薪酬。

业绩挂钩薪酬的激励作用也很明显,但是要有效地实施业绩挂钩薪酬,需具备以下条件:

- (1)个人之间的业绩有显著差异;
- (2)薪酬范围应足够大,以便拉开员工薪酬的距离;
- (3)评估人员拥有熟练技能设定业绩标准,并操作评估过程;
- (4)企业文化支持业绩挂钩薪酬;
- (5)报酬水平既有竞争性,又不失公平。企业在薪酬与业绩挂钩方面富有经验;

(6)经理及下属之间相互信任,经理人员应该做好充分准备针对业绩指标进行积极的交流、说明,同时要面对困难的决策问题。

当具备了上述条件后,就可以引入业绩挂钩薪酬了,它的优点主要有:

将激励机制与实现目标和主管认可的业绩质量相联系,薪酬与可量化的业绩挂钩,更具公平性;当员工业绩可以量化,而相应的业绩报酬也足以激发进一步的努力时,企业向业绩优秀者做报酬倾斜,此举会因目标集中而节省薪酬支出;业绩优秀者会支持业绩挂钩薪酬体系,因为他们意识到了薪酬与努力成正比;突出一种关注绩效的企业文化,使员工将个人努力投入到企业的活动中去。

但是,业绩挂钩薪酬也有一些缺点:

可能影响到经理与下属之间的公开交流,下属很可能不愿意透露个人缺点信息,因为这类信息会使他们丧失优势;对自我中心的个人努力进行奖励,会影响到团队合作,而团队精神是必不可少的;业绩不良者受到处罚,对企业而言并非都是好事,因为企业的利益在鼓励这部分员工改进自身业绩。

充分认清业绩挂钩薪酬的特色,有助于更好地应用它,发挥其优点,防止其缺点。

4. 利润挂钩薪酬

通过使薪酬与利润挂钩,企业可以使薪酬成本更加明晰,员工也会受到激励更加努力工作。经营好时分享收获,经营差时共担风险,当然也应设计相应的方式使员工利益在利润下降时受到保护。企业可以在现有薪酬的基础上,利用利润挂钩薪酬作为奖金,或将员工薪酬一并纳入挂钩体系。

这种报酬方式使员工与公司的利害关系更大。他们在晚间下班时会随手关灯,注意不让机器整夜空转,也许还可减少增加薪酬的要求。当然,利

润挂钩薪酬并不是对所有公司都有效。对那些员工收入水平较低、纳税较少的公司,或是利润变化很大、无法预测的公司都不太适合。这种支付方式的优点有:

员工明确自身利益与企业成功的关系更为密切,从而增加责任,提高业绩水平;有利于消除员工中“他们”与“我们”的心理屏障;企业鼓励员工为了共同利益而进行合作;当经营环境恶化(如出现衰退),企业利润中用于薪酬的部分会有所下降;员工意识到业绩与企业赢利水平之间的关系,因而对成本和自身表现更加关注。这种认识对企业应付员工提出的薪酬要求有利。

根据本企业以及职位的特点,选择合适的薪酬支付方式,不断提高员工的努力程度,实现企业的成长目标。

◎ 争取员工的信任

无论采取何种薪酬支付方式,要想使你设计的薪酬顺利地执行,最关键的一点是争取员工的信任。

无论你是否相信这一点,它都将制约着你的薪酬支付。

那么,如何才能争取员工的信任呢?要做到以下两点:

1. 吸引部分员工参与支付方案的制订。在制订薪酬支付方式的时候,管理者可以与员工代表充分讨论方案的利弊,积极采纳员工提出的合理的建议和意见。这样,充分体现员工的意见的薪酬支付方式将会很顺利地实施。

2. 方案实施之前,要向员工解释清楚,公司实施这一方案的原因,以及方案的具体内容,避免员工因理解偏差而产生不满情绪。

制订完薪酬支付方式之后,先不要急于推翻现有的薪酬支付形式。你要做的第一件事是召开全体员工大会,由方案的设计者们负责解释薪酬方案的具体细节问题。允许员工对此发表看法,争取在员工与公司的管理者之间充分沟通,形成良好的讨论氛围。

然后将支付方式印发给各个部门,若可能的话,力图做到员工人手一份。这样,在民主的氛围里形成的支付方式将获得大多数员工的支持。

当公司的员工对将要推行的薪酬支付方式已经十分清楚之后,最后的工作就是实施薪酬支付方式。

不过,在实施的过程中,仍要注意做好信息的反馈工作。注意那些新出

现的变化情况,必要的话要予以适当调整。

要记住,员工的信任是公司顺利实施薪酬支付的关键,也是整个薪酬管理的关键。当你争取到了员工的信任之后,你将会发现你的工作变得那么顺理成章,无形中你的工作效率也降大大提高。

第 四 节

变化多样的奖金体系

薪酬高对员工有着正面的刺激作用,然而,最根本的并不在于奖金,而在于奖金背后对工作的认同与赞许。从另一方面讲,部分人提薪有可能挫伤其他人的工作积极性,处理得不恰当容易引起员工情绪的波动,更有甚者,会直接危及整个组织的稳定性。

一家房地产公司以年薪3万美元之价雇了有一年工作经验的王明,一年后,王明表现优异,在年终考核后加薪至3.5万美元。当工作满两年时,公司将他的待遇调到3.75万美元。与其他两个五年工作经验的同事的薪水相比,仅仅差1000美元。其中的一个知道这件事后,提出要求加薪,公司未允,于是他跳槽到了另外一家公司。

此时我们发现,奖金远没有我们想象的那么简单,我们不能只是停留在奖金上,而是要弄清楚为什么发奖金,发奖金用何种方式及其作用如何。

其实,我们只需要记住两句话:奖金是手段,激励是目的。在管理过程中,一切行为均是为特定目的服务的,奖金发放也不例外,它的目的就是激励。应不应当对员工进行奖励、如何进行奖励都必须围绕激励的效果进行考虑。

当然,奖金作为一种手段就有运用得是否恰当的问题。这其中即涉及技巧问题。按一般人的理解,随着工作经验的增加,工作效率相应的提高,因而奖金所得应当相应的增加。于是,我们一般看到的奖金序列往往是奖金随工龄成正比例增长。人们熬到一定年头就会有其相应的奖金。但随着技术的进步,年轻工人知识层次较高,对工作掌握能力较快,因而工作效率会得到成倍或十几倍增加,此时管理者该如何呢?要么提高年轻工人奖金,但这会挫伤老员工的感情。要么两边一起提,但公司会有无谓的支出,而且也无法完全调动年轻员工工作的热情,这难道是个两难问题吗?

◎ 正确看待奖金奖励的管理

奖金奖励管理是在一个特定的环境中进行的,在奖金奖励管理过程中必须考虑到相关的因素,这些因素既有公司所处大环境如国家民族的特点,当然也要包括企业内部的因素。只有充分考虑这些因素,才能使老板开出的奖金最少但是用得最有效。

1. 奖金与劳动力市场的供需关系与竞争状况

奖金的多少,不可否认是吸引人才的一种关键性条件。对于企业成败至关重要的高级管理人员和技术人员而言,尽管他们的需要不仅仅局限于金钱和物质,但无可否认的是:在相同的地区,一种“比较规范”的作用是相当巨大的。所谓比较规范即本地区、本行业、本国的其他企业,尤其是竞争对手对其员工制定的奖金政策与水准。奔驰的工程师决不会甘于仅及宝马公司工程师 1/2 的奖金,这种状况对他而言不仅仅是奖金的多少,更重要的在于受尊重的程度。

2. 奖金与地区及行业的特点与惯例

在内陆地区,经济开放的思想还没有完全深入人们的头脑,“平均”、“稳定”至上的观点仍成为主宰,在这里对奖金制度大刀阔斧的改革则是不合时宜的,因为业已形成的习惯犹如一道“挡风墙”,会形成一种无形的抵抗力量,致使奖金制度不仅没有起到激励的作用,反而被破坏得不成样子。

3. 奖金与当地生活水平

在什么山上唱什么歌。20 世纪 80 年代延续至今的“出国热”,究其根由,就是一种利益的驱动,即国外比国内优越得多的生活水平。同样的,美国老板与中国老板所定的奖金额肯定不是一样的。要么美国员工穷饿而死,要么中国员工饱极而亡。因而,在不同的生活水平条件下,不能奢谈相同的奖金制度,更谈不上“全球一致”了。

奖金奖励制度的确立不仅受到外在环境的影响,还有许多企业自身内部条件也约束奖金的确定。

4. 奖金与单位工作性质

很显然,不同业务性质的单位,劳资双方的比例因为工作效率不同也应有所差别,比如著名的罗恩制(Rowan Premium Plan)在相同时间内,不同员工所做产品量不同,将奖金与工效进行挂钩是这种方法的核心。

◎ 奖金是手段,激励是目的

几年前,江南公司曾为年薪 50 万的部门经理而红火过一阵。现在想来,纵是本领再大,一年双手也不可能产出这么多钱。这只是对部门经理自身能力的一种认同。也就是说,这 50 万买的不仅是他的现在,更买了他的潜在能力。

尽管这件事最后不了了之,但至少证明金钱可以作为一种刺激手段激发人潜在的能量。此时已不仅仅是他的“劳动所得”,即工资能够涵盖的,它更包括了一种非凡才能的认同与奖赏。重赏之下,必有勇夫。难怪一个部门经理竟然有一百余人应征,过五关斩六将方出结果。

对能人如此,对普通人也概莫能外。毕竟人的能力有高低之分,人的态度有端正与否之分。人的个头还有高矮之分,更何况才能呢?因此,作为超出一般水平的奖赏就是十分重要的了。其实,奖金也不仅仅只有我们所提到的这种形式,在长期的发展与实践中,已经形成了完整而系统的奖金体系,在企业奖酬制度中占有重要地位。下面我们就看一看奖金到底有哪些形式:

1. 计件制

纺纱女工的工资是按她完成的布匹数计算的,这是人们通常的看法,但其实这也是奖金的一种形式。因为它不能以职工的职务为基础,而是以他们当前的工作绩效为基础的,本质上应属奖励的性质。但是,这种方式并不适用于所有行业。广告设计人员绝对不能以完成广告作品件数来发奖金,广告作品有大小之分、好坏之分,因而获得收益也是不尽相同的。因而,我们说,计件制作为一种奖励制度主要适用于一线工人与某些行业。

在这里,我们向大家介绍三种计件制:

(1)简单计件制。这种计件制计算方法易于掌握,计算过程非常简便,因而得到了普遍采用。月底张三和李四分别得了 360 元与 480 元奖金,为什么李四比张三多得 120 元呢?很简单,因为李四多做出了 120 件产品。从这个简单的例子我们推出简单计件制的公式,即:

完成件数 × 每件工资率 = 应得工资

每件工资率是事先确定的。打个比方,一件衣服总成本 20 元,出厂价 40 元,每件衣服利润为 20 元,公司老板确定一件衣服工资率为 6 元,那么员工的工资就是所完成件数的 6 倍了。

这种方法将报酬与工作效率相结合,可以激励员工的工作表现,完成产品数量多的员工收入比较多,可以使员工更加勤奋工作,减少员工偷懒。但是,每件工资率往往很难确定,而且容易引起员工的猜忌。而且,在这种方式下,工人没有最低的工资保障,假设因原料供应中断而停产数日,员工的工资就会受到很大影响。这种方式还容易引起一味追求数量而忽视质量,产品粗制滥造,必须要有检验制度加以配合。

(2)梅里克多计件制。这种计件制将工人分成了三个等级,随着等级变化,工资率递减10%。中等和劣等的工人获得合理的报酬,而优等的工作则会得到额外的奖励。

(3)泰勒的差别计制。这种计件制首先要制定标准的要求,然后根据员工完成标准的情况有差别地给予计件工资。

梅里克和泰勒的计件制的特点在于用科学方法加以衡量,高工资率要高于单纯计件制中的标准工资,对高效率的员工有奖励作用,另一方面对低效率员工改进工作也有一定的刺激作用。

2. 奖金制

既然计件制有其应用的范围,那必然在其他行业、部门有另外的形式。无法想象的是:纺织厂女工一个月挣了1000元,而纺织厂老板仅挣100元工资。对于不在一线工作的人而言,按照工作绩效以奖金方式发放酬劳就成为主要的形式。尤其对那些对企业作出重大贡献,如安全、质量、发明等方面表现突出的员工应给予奖励。

3. 佣金制

佣金这个词主要用于销售领域人员的奖酬。它既不同于简单的计件计薪,也不同于没有明确依据的奖金发放,而是以佣金这种新的形式向销售人员发放酬劳。随着佣金制的不断发展,产生了以下3种形式:单纯佣金制、混合佣金制、超额佣金制。

(1)单纯佣金制。即销售人员收入完全来自于佣金,佣金等于销售量与佣金率的乘积。对销售人员而言,单纯佣金制是一种风险较大而且挑战性极强的制度。

阿凯是A公司的推销员,她的合同中规定,每推销一件产品,可以提成3.5%,这3.5%就是我们所指的提成比率。

阿凯的收入 = 每件产品单价 × 提成比率 × 销售的件数

假设她3月份推销了180件产品,每件以100元卖出,则她的收入是:
 $180 \times 100 \times 3.5\% = 630$ 元。但是若遇上工厂停工,或市场不景气的时候,阿

凯的日子就不好过了。

(2)混合佣金制。对于销售难度比较大的行业,简单的佣金很难增强销售人员的积极性,于是产生了混合佣金制,在这种制度下,销售员所得佣金只构成了其收入一部分,他还领取定额的固定工资。

每个月都推销那么多产品对阿凯来讲简直是太难了,于是她投靠了有300元底薪的B公司。B公司推销员的工资是这样计算的:

阿凯的收入 = 销出产品数 × 单价 × 提成比率 + 底薪

尽管提成比率略低,仅为2.5%,但每月能保证300元入账,也挺划得来,同样是销出180件单价100元的产品,

阿凯的收入 = $180 \times 100 \times 2.5\% + 300 = 750$ 元

比原来的工资还多了120元。

(3)超额佣金制。既然有难度大的行业,必然有一些相对稳定的行业,它们则采取超额佣金制。销售员所获得的不是全部佣金,而是佣金中扣除了既定定额后的差额。这定额是事先销售员同意要保证完成的销售额。

C公司的产品卖得很红火,使阿凯怦然心动,但一看它的报酬,眉头一皱,不行,还得仔细算算:

C公司的薪酬是这样计算的:

收入 = 销出产品数 × 单价 × 提成比率(一般为2.5%) - 定额产品数 × 单价 × 提成比率

原来必须完成一事实上的定额才能开始有所收入。按3月份销售的平均水平看,100元产品平均每人销出600件,于是平均工资:(定额为200件)

$100 \times 600 \times 2.5\% - 100 \times 200 \times 2.5\% = 1000$ 元

做得好的员工还会收入更高,这么一算使阿凯下定决心投奔C公司。

从以上三种佣金制我们不难看出,根据产品销售状况不同,应制定不同的员工奖励制度,只有这样,才能保证在最少奖金支出的基础上实现最大的激励效果。

4. 团体奖励计划

前面我们所提到的都是个人奖励计划,即奖励对象是针对个人,但往往我们会发现工资差距过大会导致企业内部人心浮动,而且企业效益提高不仅仅是生产人员的功劳,还凝聚着管理人员和后勤人员的劳动,因此在某些情况下还应当将个人奖励与团体奖励结合起来。此外,连续性生产工作流程条件也是团体奖励计划产生的原因之一。

团体奖励计划可以促进团体内各成员间的合作精神,也可以利用团队

压力,防止及减少个别员工的工作标准不一致的情况。集体统一计算奖励还可以节省不少行政费用和时间。当然,没有区别的奖励不容易激发个别员工的努力,因而也有可能比不上个别奖励计划的效果。

团体奖励计划有许多种方法,主要有两种,一种以节约成本为基础,另一种以分享利润为基础。

以节约成本额(cost reduction)为基础的奖励制度能够使工人努力提高效率,减少工时,节省原料,然后从工人的节约中获得奖金。

以分享利润为基础的奖励制度目的是将企业的部分赢利,分给全部有关的员工,以激发员工付出更大努力与最佳的合作精神。

团体奖励计划以节约成本为基础(cost reduction),斯坎伦计划、克拉克计划以分享利润为基础(profit sharings)。

(1)斯坎伦计划。斯坎伦计划的目的是减少员工劳动力成本而不影响公司的运转。奖励主要根据员工的工资(成本)与企业销售收入的比例,鼓励工人增加生产以降低成本,因而使劳资双方均可以获得利益,下面我们用一个例子进行说明。

$$\begin{aligned}\text{基本公式:员工奖金} &= \text{节约成本} \times 75\% \\ &= (\text{标准工资成本} - \text{实际工资成本}) \times 75\% \\ &= (\text{商品产值} \times \text{工资成本占商品产值百分比} - \text{实际} \\ &\quad \text{工资成本}) \times 75\%\end{aligned}$$

其中:工资成本占商品产值的百分比由过去的统计资料得出。

在西方国家,斯坎伦奖励计划实施得非常成功,企业内所有员工,从经理到工人,从主管人员到办事人员都参与提出节约成本的办法,改进生产和管理的方法,提高员工的工作情绪,而员工随着参与决策程度的提高,埋怨情绪也相应减少。

当然,在实施过程中也存在着不少的问题,由于所生产的产品结构、价格及工人工资对成本节约额有很大影响,因而即使付出了很大的努力,节约成本还是不尽如人意,奖金数目自然也会减少。而普通员工并不了解这一切,在他们看来,所付出的节约和种种努力应当得到相应的回报,而看着几乎毫无变化的工资单会形成十分强烈的反对情绪。

此外,奖金以个人的工资为基数,按工资的比例进行计划,若所有员工均以薪金的百分之十作为奖励,工资较低的员工所获奖励必定比较少,因而不利于提高低工资员工的积极性,而他们恰是公司存在的根本所在。

长时间的实践表明,这个奖励计划适合于组织规模较小而产品线及成

本较为稳定的公司。如果在实施过程中有优良的管理制度与劳资关系相配合,那一定也会事半功倍。

(2)克拉克计划。克拉克计划在原理上与斯坎伦计划相仿,但计算方式要复杂得多。克拉克计划的基本假设是工人的工资总额保持在工业生产总值的一个固定水平上。克拉克主张研究公司过去几年的记录,以其中工资总额占生产价值(或净产值)的比例作为标准比例,以确定奖金的数目。

(3)利润分享计划。利润分享计划是一种分红式的计划,主要有3种形式:现金现付制(Cash Current Payment Plan)、递延式滚存制(Deferred Plan)、现付与递延两者混合奖励制(combined Plan),下面我们就分别介绍。

①现金现付制。员工最高兴的时候莫过于看工资单了,尽管也可能最扫兴。而对雇主而言,让员工在惊喜的气氛中工作只有好处,没有坏处。现金现付制就是这样一种让员工时时能尝到甜头的制度。

现金现付制通常将所实现利润按预定部分发给工人。将奖金与工作表现直接挂钩,在工人作出努力表现后随即支付奖金,一般最好是每月或每两个月就进行及时的奖励。当然在每季或每年发一次奖金也可以,但这笔奖金数量应当相当多,否则对员工的激励效果不会十分明显。而且需要注意的是,要将奖金与基本工资区分开,防止员工形成奖金制度化的认识,否则不仅起不到激励的作用,若员工奖金减少,还会引起他们的反对。

②递延式滚存制。这种方式是指利润中发给员工应得的部分不会及时派发,而是转入该员工的账户,留待将来支付,通常员工到退休时才会得到这笔奖金。在某些国家,员工离开公司时若尚未到退休,则这笔奖金不会发给员工。这对员工跳槽形成了一定的约束。

这种奖金类似于养老保险,将奖金延迟支付,可以累积到较高的金额,使员工增添一些保障。但因为员工看不到眼前的利益,因而会大大降低鼓励员工的作用。

③现付与递延两者混合奖励制。这种制度将前两种制度的优点结合在了一起,以现金即时支付一部分应得的奖金,余下部分转入员工账户,留待将来支付。它既保证了对员工有现实的激励作用,又为员工日后,尤其是退休以后的生活提供了一定的保障。

从以上3种分享利润为基础的奖金制度我们还应注意到:分享利润的奖金制度优点是不必要求有精确复杂的成本计算,而且还可以保证公司有支付奖金的能力。缺点是员工奖金的高低没有同员工工作效率的高低相挂钩。与公司的原则有所违背,奖金与付出的努力没有明确关系,员工也很难

清楚地知道自己在利润变化过程中应当承担的具体责任。

5. 股票奖励制

顾名思义即以股票为载体对员工的绩效进行奖励,当然这只适合于发行股票的公司。它往往有两种表现形式:一种是股票折扣优惠制,即发给员工的股票都按市价给予优惠折扣。支付方式灵活方便,说不定你会发现自己工资账户的一部分已转化为手中的股票了。另一种是股票优惠选购权奖励制度,这种奖励以某种权利的形式出现,即员工可以在指定期限和一定数量限额内,以优惠价购买本企业股票的权利,但买与不买及买的数量由员工决定,不带有强制性。无论哪种方式都以股票为纽带将员工与企业紧紧地联系在了一起。

在目前,股票奖励制主要有两种形式:

(1)股票折扣优惠制。汤姆3月份工作成绩突出:在与另一公司的合同谈判时立下了汗马功劳,老板决定折价发给他1 000股公司股票,每股按市场价的60%出售。该公司股票的市价是10元,那么就意味着汤姆6 000元买进的股票转手就能以10 000元卖出。若公司行情上扬,这6 000元还会不断地产生新的财富。

如果说发奖金可以使员工吃穿好一些,那发股票就等于给员工一台生钱的机器。在当今世界,钱的增值或许比钱本身更重要,这也就是股票奖励备受青睐的原因了,然而,有时你会发现,员工有时手头没有足够的钱买下你所奖励的股票,或者他就不希望再多持有公司的股票,记住,强制的另面就是反抗。员工可能根本就不需要股票,甚至有时还会产生种种厌恶或抵触的情绪,这时你应该晓得,是该给员工一些自由的时候了。

(2)股票优惠选购权奖励制度。当义务变成权利时,不管它是否有根本性的改变,至少会得到愉快的认同,于是产生了这种制度。

汤姆干得好极了,经理把他叫到办公室,告诉他可以在年底前任一时间以60%的市价买入公司股票,而且不限金额。这时汤姆可以买,也可以不买,可以多买,也可以少买,这时你会发现。他比以前工作得更卖力了,因为他得到了最宝贵的自由。

股票奖励制最大的优点就是企业所有者多元化,就连员工也成了企业的所有者,能够极大地调动员工的工作热情。实践证明,员工持股有非常好的效果并且被越来越多的企业所采用。但你一定要记住,切忌强行发售。

第五节

力创合理的福利措施

随着现代企业制度的逐步建立和完善,目前中国的社会保障体系正在经历着重大变革,医疗、养老等社会保障制度正由原来的国家包办向企业、个人统筹转变。越来越多的企业把员工福利保障计划作为人力资源管理的重要手段之一。

员工福利保障计划是指企业为员工提供非工资福利的一揽子计划。保险业要发展的员工福利保障计划,是特指寿险公司以团体保险的形式,为企业员工养老、健康、伤残、死亡等提供风险保障计划。目前,团体保险、个人保险和银行保险业务共同构成了人身保险业务的三大主要来源。

在我国,自20世纪80年代恢复办理国内寿险业务以来,团体保险保费收入一直占据了寿险业务的一半以上。自1992年起,采用了专职代理人销售保险的模式后,个人保险、银行保险的业务开始蓬勃发展。而团体保险规模逐渐走下坡路。其保费收入在人身保险小的比重,从1996年的87%下降到2003年的20%,成为制约人身保险快速发展的“瓶颈”。从国际上看,员工福利保障计划已经成为团体保险的主流。因此发展员工福利保障计划的团体保险也是大势所趋。

企业最初为员工购买的社会统筹即社会保险是从安定社会出发。以保障员工长期基本医疗水平为主,是为保护员工身体健康而设立的,目前社会保险已远远不能保障员工正常的生活需要及高额医疗费开支,或因意外情况给家庭带来的不幸,还必须要通过保险公司在原来社会保险的基础上为员工购买团险,增加员工的福利保障,中国保监会等有关部门也出台相关政策,要大力加强员工福利保障计划的实施。

目前,国内大多数企业仍没有为企业员工增加员工福利保障,主要原因是企业相关部门对社会保险与商业保险(团体保险)的区别认识不够;对为员工增加福利保障的事情不够重视,认为员工有了保险(社会保险)就万事无忧了,员工再出什么问题就不属于公司的责任了,其实,这是对自己的公司及员工不负责任。企业给员工增加福利保障,从企业长远来看也是保证企业快速运转、提升企业管理的有力措施。企业每年把福利费交给保险公

司,让保险公司来负担员工的生老病死,使员工无后顾之忧,这样一来不仅可以提高员工的士气,还能够使员工全身心地投入工作,同时也有利于企业资金合理运用和降低运营成本,还有利于企业减轻税负。法律规定部分保险费是可以税前开支的,从而避免企业资金的管理漏洞和浪费,是有效利用资金的良策。

企业为员工购买高额的福利保障,不仅可以增强员工之间的凝聚力,还有利于提高公司在行业内的形象,有利于公司留住现有的优秀人才,同时也会吸引其他企业的高层优秀人才。优秀人才是保证企业稳步、健康、快速发展的关键,为他们投保高额的福利保障,是确保留住优秀人才的有力手段。

企业购买保险不仅有利于企业自身,还可以凭借它争取银行借款,挤借资金或抵押贷款。同时用企业的提留资金,为合伙人各自投保高额保险,万一有合伙人遭受意外,就可以把这笔保险赔款给其家属,不至于抽走资金而影响企业发展。

因此员工福利保障计划的启动成为实现团体保险健康发展的有效途径,同时也可以有效推动我国社会保障制度的完善。

◎ 社会保险

社会保险,是政府立法实施的一种社会保障制度,目的是保障劳动者因生、老、病、死、伤、残和失业而暂时或永久丧失劳动能力的情况下,能够从国家和社会获得物质帮助。目前国家规定的基本社会保险品种包括以下5种:养老保险、失业保险、医疗保险、工伤保险、生育保险。

各种保险在实际计算过程中需要很多的参数,所以个人要计算是比较困难的。因为养老保险和职工的利益息息相关,这里就以基本养老保险为例:

1. 基本养老保险由国家、企业和职工个人共同负担。基本养老保险缴费比例为:企业为上一年月平均工资的20%,职工个人为上一年月平均工资的8%。

缴纳基本养老保险费,首先需要确立一个缴费工资基数。这个工资的基数是按照上一年该职工总工资的月平均数来定的。“工资”包括:计时工资、级别工资、工龄工资、计件工资、奖金、各种津贴和补贴、过节费、旅游费、交通费、洗理费、书报费、伙食补助、住房、租房补贴及单位代扣代缴的个人所得税、住房基金、各项社会保险基金、房水电费等。

以北京为例,2004年全年的职工平均工资是28 348元,因此上一年的月平均工资是2 362元。劳动保障部门公布,参保人在上保险的时候缴费基数是有一个最高和最低的限额。最低的界限是按照月平均工资2 362元的60%核算,就是1 417元。最高的限额是2 362元的300%,就是7 087元。参保人在上一年的月平均工资低于1 417元的,比如参保人上一年的月平均工资是1 000元,其养老保险就按照1 417元作为缴费基数;如果参保人的上一年的月平均工资是8 000元,也只能按照最高限额7 087元作为缴费基数。而上一年的月平均工资在1 417元和7 087元之间的参保人员,就按照参保人员实际的工资数作为缴费基数。

2. 参加基本养老保险后享受的待遇。参加基本养老保险的企业职工和个体劳动者,达到国家规定的退休年龄,缴费满规定年限,均可办理退休手续,享受同等的基本养老保险待遇:

(1)按规定计发的基本养老金,按月领取,直至死亡。

(2)享受基本养老金的正常调整待遇。

(3)死亡待遇。①丧葬费;②一次性抚恤费;③符合供养条件的直系亲属生活困难补助费,按月发放,直至供养直系亲属死亡。

3. 基本养老金的计发与3个因素挂钩:

(1)与北京市职工平均工资挂钩。连续缴费到法定退休年龄,按退休前一年职工平均工资计发;中断缴费的按照“去中间,加两头”的办法,按中断年限将全市职工平均工资往前推,降低养老金待遇。

(2)与本人每年的缴费工资和缴费年限挂钩。从1998年1月起按本人缴费工资基数的11%建立个人账户,缴费年限越长,按月领取的养老金也越高。缴费年限最低为“中人”10年(1998年以前上保险的),“新人”15年,缴费不到最低年限的不能办理退休,只能领取一次性生活费。

(3)与社会物价指数挂钩。基本养老金并不是一成不变的,对参保人员的基本养老金,每年按全市上年度职工平均工资增长率的一定比例进行调整。当年办理退休手续的人员,从次年起调整基本养老金。职工平均工资负增长时不做调整。

◎ 商业保险

以上讲的是企业的法定责任——社会保险,那么人事经理又该如何为员工购买商业保险呢?

人事经理又该为员工购买商业保险时应该掌握以下原则:

1. 国家机关团体、企事业单位及其他合法团体中身体健康、能正常工作或学习的人员,都可作为被保险人。由所在单位作为投保人,不能接受以购买保险为唯一目的而临时组成的团体投保团体保险。

团体保险投保的行业:煤矿采选业、金属矿采选业等其他采掘业、烟花爆竹业、火药爆竹制造及处理、潜水工作人员、战地记者、特技演员、动物园驯兽师、高空杂技、飞车、飞人演员、电力高压电工程设施人员、防爆警察、特种兵、空中或海上服役军人等等。

2. 一、二、三类行业,团体投保的最低投保人数为8人。特殊情况下,如投保团体总人数不足8人须全员投保,3人以下的团体不能投保团体险。四类及四类以上行业的团体投保,最低投保人数须达到20人。

投保人全额负担保险费时,符合投保条件且具备参加保险资格者均需参加;若投保条款的承保对象中包括连带被保险人,则符合投保条件的连带被保险人须全员参加。被保险人自负部分保险费时,参加人数必须达到可保人数的75%;若投保条款的承保对象中包括连带被保险人,则符合投保条件的连带被保险人的参保比例必须达到连带被保险人总数的60%以上。

3. 保险公司为投保单位设立公共账户,单位对账户资金有分配权。为每一被保险人设立个人账户,个人账户分为“单位交费”和“个人交费”两个部分。

投保单位可以根据人力资源管理的需要,可以将公共账户的资金分期分配至被保险人个人账户,也可以随时增加或减少被保险人。保险公司为投保单位及每一被保险人提供科学、全面的账户管理,提供账户记录、账户变更、账户查询、对账服务以及缴费、领取、核算等功能,为投保单位的人力资源管理提供强大的服务支持。

4. 保证权益的增值部分企业可自主支配,企业可要求以减保选择权的形式退回企业。也可集中在公共账户内保值增值或另作分配。

企业决定红利的归属分别划入相应账户,成为账户资金余额的一部分,继续保值增值;或以转账方式直接支付给投保单位;或者将红利保留在保险公司以复利方式累积生息,红利累积利率每年由保险公司公布。

5. 保障第一,收益第二。保险的最大功能是转移风险,因而不能本末倒置。

综合投保,避免重复,以便全面有效分散各类风险,避免资金利用不当,从而节省投保费用。谋求高保额,只有高保额才能防范大的风险。缴费灵

活,且险种服务功能要全面。一旦决定,及时投保,早一天投保就早一天安心。

6. 单位投保团体意外险,在保单有效期内,如果员工变动,需要到保险公司办理加保或退保手续,但员工离职时在保单有效期内发生保险金给付情况的,不能退保。

公司投保团体保险,若某被保险人离职,或投保单位决定不再为某被保险人投保或要增加被保险人,有如下处理办法:一种办法是直接为该离职人员办理退保手续,按照公司的缴费情况,退还其现金价值(或扣除手续费,退还保险费),也可直接办理新增被保险人的加保手续。另一种办法是当某一被保险人离职时,公司对该被保险人所承担的保险责任自其离职之时起终止。根据公司的要求,保险公司可直接将该个人账户累计额记入“临时账户”,待增加被保险人时,再将其账户金额从“临时账户”中转存入新增被保险人的交费账户,手续更为简单。

7. 所谓分红是指保险公司将实际经营成果优于定价假设的盈余,按一定比例向保单持有人进行分配的一种人寿保险。

红利来源于死差益、利差益所产生的可分配盈余。死差益是指保险公司实际的风险发生率低于预计的风险发生率,即实际死亡人数比预定死亡人数少时所产生的盈余;利差益,是指保险公司实际的投资收益高于预计的投资收益时所产生的盈余。

8. 投保团体保险一般不需要每个被保险人填写投保单,只需要单位如实填写有关投保单证就可以了,投保人签名处必须由投保单位的法人代表或其授权人签字,并加盖单位公章(公章应与投保单位的全称一致)。

团体保险单一般是一式两联,分别由投保单位和保险公司持有。需要注意的是,如果单位投保的是包含死亡责任的团体险种,根据《保险法》的规定需要经被保险人的亲笔签名同意。

9. 人身保险团体业务的被保险人有权知道关于投保险种条款的主要内容,有权指定和变更受益人,被保险人为无民事行为能力人或限制行为能力人的,可以由其监护人指定受益人。

10. 为避免道德风险,即防止投保人、受益人为了获得保险金而故意造成被保险人死亡、伤残或疾病,各国法律一般都规定,受益人由被保险人指定或变更,或经被保险人同意后由投保人指定或变更。

一旦发生变化需要变更受益人,应尽早到保险公司办理保单变更事宜,否则一旦出现赔付,则应依据保单和现行法律法规处理。

第7章

销售部经理必备财务知识

——创造利润最大化



不懂财务
就当不好房地产企业经理

第一节

搞懂销售收入的确认与计量

房地产企业有偿转让商品性建设场地,出售开发完成的商品房是房地产企业主营业务最重要的组成部分,按《企业会计准则》规定的原则确认房地产转让和销售收入。

◎ 据供劳务收入的确认与计量

我国的《企业会计准则——收入》中对企业提供的劳务收入的确认和计量,应按下列情况处理。

1. 在同一年度内开始并完成的劳务应在劳务完成时确认收入,确认的金额为合同或协议总金额,确认方法可参照商品销售收入的确认原则。

2. 提供劳务的开始和完成分属不同的会计年度,且在资产负债表日能对该项交易的结果作出可靠估计的,应按完工百分比法确认收入。

完工百分比法,是指按照劳务的完工程度确认收入和费用的方法。提供劳务的交易结果能否可靠估计,依据以下条件来判断。如同时满足以下条件,则交易的结果能够可靠地估计。

(1) 合同总收入和总成本能够可靠地计量。合同总收入一般根据双方签订的合同或协议注明的交易总额确定。随着劳务合同内容的变更,根据实际情况增加或减少交易总金额,则应及时调整合同总收入。

(2) 与交易相关的经济利益能够流入企业。只有与交易相关的经济利益能够流入企业时,才能确认收入的实现。经济利益是否能够流入企业,企业可根据接受劳务方的信誉、以往的经验以及双方就结算方式和期限达成的协议等方面进行判断。

(3) 劳务的完工程度能够可靠地确定。劳务的完工程度可以采用以下方法确定:按已发生的成本占估计总成本的比例确定;按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定;由专业测量人员对已完成的工作或工程进行测量,并按一定方法计算劳务的完成程度。

3. 劳务的开始和完成分属于不同的会计年度,在资产负债表日不能可

靠地估计所提供劳务的交易结果,即不能满足上述3个条件中的任何一条,企业不能按完工百分比法确认收入。

这时,企业应正确预计已收回或将要收回的款项能弥补多少已发生的成本,并按下述办法处理。

(1)如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿,应按已发生的劳务成本金额确认收入,同时,按相同的金额结转成本。

(2)如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿,应按能够得到补偿的劳务金额确认收入,并按已发生的劳务成本结转成本。确认的收入金额小于已经发生的劳务成本的差额,确认为损失。

(3)如果预计已经发生的劳务成本全部不能得到补偿,则不应确认收入,但应将已经发生的成本确认为当期费用。

◎ 他人使用本企业资产取得收入确认和计量

对于非金融企业来说,他人使用本企业资产取得的收入主要是指因他人使用本企业的无形资产等而形成的使用费收入。从广义上讲,他人使用房地产企业的开发产品的租金收入也可以包括在内。他人使用本企业开发产品的租金收入是指房地产企业出租开发完成的商品性建设场地和商品房,按租赁合同的规定取得的租金收入。按现行行业会计制度规定,应按协议约定的承租方付租日期和虚付租金确认为营业收入的实现。

我国的《企业会计准则——收入》中,对他人使用本企业资产而发生的收入按下述原则予以确认和计量。

1. 与交易相关的经济利益能够流入企业

这是任何交易均应遵循的一项重要原则。企业应根据对方的信誉情况、当年的效益情况以及双方就结算方式、付款期限等达成的协议等方面进行判断。如果企业估计收入收回的可能性不大,就不应确认收入。

2. 收入的金额能够可靠地计量

使用费收入、租金收入等应按企业与资产使用者签订的合同或协议确定。当收入的金额能够可靠地计量时,企业才能确认收入。

不同的使用费收入,其收费时间和收费方法各不相同。一次收回一笔固定的金额,如一次收取10年的场地使用权;在协议规定的有效期内分期等额收回,如房屋租金;分期不等额收回,如合同规定按资产使用方每期销售额的百分比收取使用费等。如果合同、协议规定使用费一次支付,且不提

供售后服务,应视同该项资产的销售,一次确认收入;如果提供后期服务,应在合同、协议规定的有效期内分期确认收入,作递延收入处理;如果合同规定分期支付使用费,应按合同规定的收款时间和金额或合同规定的收费方法计算的金额分期确认收入。

◎ 房地产开发企业经营收入的确认

根据上述确认经营收入实现的基本条件,结合房地产开发企业经营的特点,房地产开发企业经营收入的确认分为以下几种情况。

1. 房地产开发企业转让、销售土地和商品房应在土地和商品房已经移交,已将发票结算账单提交给买主时,作为销售的实现。

2. 房地产开发企业代建的房屋和代建的工程应在房屋和工程竣工验收,办妥财产交接手续,并将代建的房屋和工程价款结算账单提交给委托单位时,作为销售的实现。

3. 房地产开发企业采取赊销或分期收款销售办法销售土地和商品房的,可以按合同规定的收款时间分次转为收入,但是必须以土地和商品房已经移交给买主作为销售实现的前提条件。

4. 房地产开发企业采用分期收款方式销售开发产品,买卖双方订有合同,卖方已将产品提交给买方,开发产品的所有权已经转移,就可作为营业收入的实现。

但是采用这种销售方式,收款期限长,应收账的金额大,带有很大的不确定因素,具有一定的风险性。因此,采用分期收款方式销售土地和商品房的,不应在交货时确认全部的经营收入,而应当根据合同的规定来分期确认经营收入的实现。

5. 房地产开发企业出租开发产品,应该在出租合同(或协议)规定日期收取租金时,作为收入的实现。

如果合同规定的日期已到,租用方未付租金的,仍视为经营收入的实现。

第 二 节

房屋销售收入

房地产企业开发完成的房屋,在竣工验收取得验收合格证书并办理登记手续后,即可出售。房屋可以整幢出售,也可以分套出售。整幢房屋分套出售之前,房地产企业应要明确各套房屋的建筑面积以及相应的土地使用权比例。房屋出售的价格,可由买卖双方确定,但必须将出售价格报当地房屋管理机关备案。房屋买卖双方达成协议之后,应该签订《房屋买卖合同》。

整幢房屋分套出售时,应以建筑面积作为计算房屋价格的基本单位。各套房屋的建筑面积,除了各套使用面积外,还要合理分摊公用建筑面积。各套房屋的使用面积包括各套房到分户门以内的起居室(厅)、卧室、办公室、厨房、卫生间、储藏室、过道和阳台等面积。各套房屋的公用建筑面积包括公共使用的门厅、楼梯、电梯井(厅)、公共通道、垃圾管道以及突出屋面的有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等面积。分套出售房屋分摊的公用建筑面积,应以该套房屋的使用面积占该幢总使用面积的百分比进行分摊。

房地产开发企业转让、销售土地和商品房应该在土地和商品房已经移交,已将发票结算账单提交给买主时作为销售的实现。对于当时收到款项的经营收入,应借记“银行存款”账户,贷记“主营业务收入”账户;对于尚未收到的款项,应根据有关凭证借记“应收账款”账户,贷记“主营业务收入”账户。企业如果有预收款项,应将预收的购房订金等,由“预收账款”账户转入“应收账款”账户。如果预收款项大于成交金额,应将其差额退给买方。如果预收款项小于成交金额,买方应补足款项。在经营收入实现的月末,企业要将为取得经营收入而发生的各种耗费由“开发产品”账户转入“主营业务成本”账户。如果有些企业预收账款业务不多,也可不设置“预收账款”账户,用“应收账款”账户代替“预收账款”账户,企业预收款项时直接记入“应收账款”账户的贷方,在土地和商品房移交时,借记“应收账款”账户。

第 三 节

土 地 转 让 收 入

房地产企业开发的商品性土地,可以将土地使用权进行转让。但在向其他单位进行转让时,必须按照法律和合同的规定投入相当的资金,完成相应的开发。土地使用权的转让,应签订转让合同,在合同中载明土地的位置、四周边界和面积、地上附着物、土地用途、建筑高度、绿化面积、土地转让期限、土地转让金的支付方式、违约责任等。

房地产企业土地转让的交易方式可以采用协议、招标、拍卖等方式。土地转让的价格根据地理位置、经济环境、土地用途、土地转让期限、房地产市场供求等因素决定,并报当地土地管理机关备案。

对其他单位转让的土地应在移交转让土地并将发票账单提交买主时,将其转让价格记入“银行存款”、“应收账款”等账户的借方和“主营业务收入——土地转让收入”账户的贷方。

第 四 节

代 建 工 程 收 入

代建工程开发是房地产开发企业的一项业务。代建工程开发是指企业接受委托单位的委托代为开发建设的工程。代建工程包括房屋建设工程,场地和城市建设、基础设施等市政工程。代建工程完工或竣工后,房地产开发企业应按照代建工程合同和工程价款的结算办法向委托单位进行结算,取得代建工程结算收入。

房地产开发企业代建房屋和工程应在房屋和工程竣工验收办妥财产交接手续,并已将代建的房屋和工程价款结算账单提交委托单位时,确认经营收入的实现。

房地产开发企业取得的代建工程结算收入,包括代建工程的预算成本

和计划利润,根据国家有关规定,代建工程可以采用以下两种结算方式。

1. 一次结算

接受委托单位的委托,代建工程(项目)全部建筑安装期限在1年以内的,或者工程合同价值在100万元以下的,可以采用一次结算方法。具体做法为:工程价款每月预支,竣工后一次结算。

2. 分期结算

接受委托单位的委托,代建工程(项目)当年开工,半年不能完工的,应按照工程的形象和进度划分不同阶段,分段分期结算收入。

房地产开发企业一般采用一次结算的方式。在代建工程(项目)开发中,房地产开发企业与委托单位之间发生的一些材料往来可以按规定抵扣工程价款。

第五节

核算利润的构成及分配

◎ 利润的构成

房地产企业要想在市场中谋求生存和发展,就必须以其收入抵补各种支出,并且实现利润。房地产企业利润是企业一定会计期间的经营成果,在很大程度上可以代表企业的经济效益,也是会计核算的重要组成部分。从构成内容来看,利润既包括正常生产经营活动取得的营业利润,也包括通过投资活动取得的投资收益,还包括与正常生产经营活动无直接关系的事项引起的营业外收入和营业外支出。从构成层次来看,利润包括营业利润、利润总额和净利润。

1. 营业利润

营业利润是指企业一定期间取得的主营业务利润和其他业务利润,减去期间费用后的余额,即:

营业利润 = 主营业务利润 + 其他业务利润 - 期间费用

其中,主营业务利润是指企业主要经营业务产生的利润,即主营业务收入减去主营业务成本和主营业务税金及附加后的余额,通常称为毛利。其

他业务利润是指企业主要经营业务以外的其他经营业务产生的利润。即其他业务收入减去其他业务支出后的余额。期间费用是指营业费用、管理费用、财务费用。营业利润是企业利润的主要来源,能够比较恰当地反映企业管理当局的经营业绩。

2. 利润总额

利润总额是指企业一定期间各项收支相抵后的盈亏总额,即

利润总额 = 营业利润 + 投资损益 + 补贴收入 + 营业外收入 - 营业外支出

其中,补贴收入是指企业按规定实际收到的退还增值税,按销量或工作量等依据国家规定的补助定额计算并按期给予的定额补贴,以及属于国家财政扶持的领域而给予的其他形式的补贴。营业外收入和营业外支出是指企业发生的与其生产经营活动无直接关系的收支项目。

3. 净利润

净利润是指企业一定期间的利润总额减去所得税后的金额,即

净利润 = 利润总额 - 所得税

其中,所得税是指企业应计入当期损益的所得税费用。

◎ 营业外收入与营业外支出

营业外收入和营业外支出虽然与企业正常的生产经营活动无直接关系,但站在企业主体的角度来看,同样是其经济利益的流入或经济利益流出,从而构成利润要素的一部分,对企业的盈亏状况具有不可忽视的影响。

1. 营业外收入

营业外收入是指企业取得的与生产经营活动没有直接关系的各种收入。主要包括固定资产盘盈、处置固定资产净收益、出售无形资产收益、非货币性交易收益、罚款净收入等。

(1) 固定资产盘盈

指企业在进行固定资产清查盘点时,由于发存数量超过账面数量的情况而获得的资产溢余。对于盘盈的固定资产应及时入账,报经批准处理后,将其净值转作营业外收入。

(2) 处置固定资产净收益

指企业处置固定资产所取得的收入,扣除固定资产账面价值以及处置费用后的余额。处置固定资产的净损益一般应通过“固定资产清理”科目核

算,待固定资产处置完毕后,将取得的净收益转作营业外收入。

(3) 出售无形资产收益

指企业出售无形资产所取得的收入,扣除无形资产账面价值以及相关税费后的净收益。

(4) 非货币性交易收益

指企业在进行非货币性交易时,因收取补价款而按规定应确认的换出资产增值收益。

(5) 罚款净收入

指企业收取的滞纳金、违约金以及其他形式的罚款,在弥补了由对方违约而造成的经济损失后的净收入。

营业外收入的取得并不需要耗费企业的经营资金,因此,与经营成本或费用之间并不存在配比关系,实际上是一种纯收入。在会计处理上,应将营业外收入作为利润总额的组成部分,于实际发生时直接增加当期利润总额。

2. 营业外支出

营业外支出是指企业发生的与生产经营活动没有直接关系的各种支出。主要包括固定资产盘亏、处置固定资产净损失、出售无形资产损失、债务重组损失、计提的固定资产减值准备、计提的无形资产减值准备、计提的在建工程减值准备、罚款支出、捐赠支出、非常损失。

(1) 固定资产盘亏

指企业在进行固定资产清查盘点时,由于发生实存数量少于账面数量的情况而发生的资产损失。对于盘亏的固定资产,应及时从账面转销,在查明原因并报批准处理后,将其净值转入营业外支出。

(2) 处置固定资产净损失

指企业处置固定资产所取得的收入不足以抵补固定资产账面价值以及处置费用而发生的损失。在固定资产处置完毕后,企业应将“固定资产清理”科目核算的净损失转入营业外支出。

(3) 出售无形资产损失

指企业出售无形资产所取得的收入不足以抵补无形资产账面价值以及相关税费而发生的净损失。

(4) 债务重组损失

指企业在债务重组过程中,按照债务重组会计处理规定应计入营业外支出的债务重组损失。

(5) 计提的固定资产减值准备

计提的无形资产减值准备和计提的在建工程减值准备是指企业按照会计制度的规定,对发生减值的固定资产、无形资产和在建工程,按其减值金额计提的损失准备。

(6) 罚款支出

指企业由于违反合同、违法经营、偷税漏税、托欠税款等而支付的违约金、罚款、滞纳金等支出。

(7) 捐赠支出

指企业对外捐赠而付出的各种资产代价。

(8) 非常损失

指企业由于自然灾害等客观原因造成的财产损失,在扣除保险公司赔款和残料价值后,应计入营业外支出的净损失。

营业外支出不是企业经营资金耗费的结果,因此不属于经营成本或费用。在会计处理上,应将营业外支出作为利润的抵减项目,于实际发生时直接从当期利润总额中扣除。

营业外收入和营业外支出所包括的收支项目互不相关,不存在配比关系,因此,应当分别核算二者的发生金额,一般不得以营业外支出直接冲减营业外收入,也不得以营业外收入抵补营业外支出。企业还应当按照营业外收入和营业外支出的具体项目设置明细科目,进行明细核算。会计期末,应将营业外收入和营业外支出的发生金额转入“本年利润”科目。

◎ 利润的计算与结转

企业应设置“本年利润”科目,用于计算一定会计期间实现的净利润或发生的净亏损。会计期末,企业应将收入类科目贷方余额转入该科目贷方登记,借记“主营业务收入”、“其他业务收入”、“投资收益”、“补贴收入”、“营业外收入”等科目,贷记“本年利润”科目;将支出类科目借方余额转入该科目借方登记,借记“本年利润”科目,贷记“主营业务成本”、“主营业务税金及附加”、“其他业务支出”、“营业费用”、“管理费用”、“财务费用”、“营业外支出”、“所得税”等科目。各期转账后,“本年利润”科目如为贷方余额,反映年初至本期末累计实现的净利润;如为借方余额,反映年初至本期末累计发生的净亏损。年度终了,企业应将“本年利润”科目的全年累积余额转入“利润分配——未分配利润”科目。如果为净利润,借记“本年利润”科目,贷记“利润分配——未分配利润”科目;如果为净亏损,做相反会计

分录;一若转后“本年利润”科目应无余额。

1. 帮助企业管理机关对企业进行领导和监控

企业的主管部门可以利用会计报表掌握企业的经营情况,检查企业对国家有关法规、方针政策的执行情况。财政税务部门可以利用会计报表检查企业税款计算是否正确,是否及时、足额地上缴国家。银行部门可以利用会计报表检查、分析企业贷款的使用情况,以及外币收支管理情况。国家从各企业编报的会计报表中获取进行宏观调控所需要的特殊信息。

2. 有利于加强企业内部经营管理

企业管理人员可以利用会计报表提供的资料,分析、检查企业财务成本计划的完成情况,总结经验,揭露经营管理上的薄弱环节,以便制定改进措施。企业管理人员还可以利用会计报表提供的实际数据预测未来,为企业决策提供所需要的数据。同时,还可以为编制下期计划提供必要的参考资料。会计报表也可以向职工群众提供他们所关心的信息,便于群众监督,有利于调动职工群众的积极性。

第六节

销售费用的归集与分配

1. 土地开发成本的归集与分配

房地产开发企业在开发商品房过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费,能分清受益房屋设施的,应于发生时直接计入该房屋设施相应成本项目。如果费用的发生涉及多个房屋设施项目,则应先通过“开发成本——土地开发”账户进行归集,待土地开发完成用于房屋及配套设施建设时,再采用一定的方法分配结转计入“开发成本——房屋开发”及“开发成本——配套设施开发”账户。

通常情况下,土地征用及拆迁补偿费和场地平整费可采用房屋设施的占地面积作为分配标准,勘察设计费和基础设施费可采用房屋设施的建筑面积概(预)算价值或建筑面积作为分配标准。

2. 建筑安装工程费的归集与分配

房地产开发产品成本中的建筑安装工程费,主要指商品房、配套设施、

代建工程等开发产品发生的房屋建筑工程和附属设备及其安装工程的费用。房屋设施的建筑工程安装,有自营和出包两种施工方式,企业在房屋设施开发建设工程中发生的各项建筑安装工程费用,应根据施工方式的不同而采用相应的归集和核算方法。采用出包方式的建筑安装工程,其建筑安装工程费用,应根据承包单位提出的“工程价款结算账单”所列工程价款结算出包工程款,计入“开发成本——房屋开发”账户的“建筑安装工程费”成本项目。同时,还应计入由企业另行核算的不列入房屋设施工程预算内的设备价值。企业与承包单位之间工程款、备料款的往来结算,设置“应付账款——应付工程款”、“预付账款——预付备料款”、“预付账款——预付工程款”等账户进行核算。采用自营方式的建筑安装工程,由房地产开发企业组织自有的工程队进行工程施工,开发产品的建筑安装费,就是工程施工过程中发生的各项施工费用(包括附属于房屋设施的设备价值)。施工过程中发生的建筑安装工程费,一般可直接计入“开发成本——房屋开发”账户,但应是实际发生数,不得以预算价格或预提费用代替。如果企业自行施工的工程比较大,也可增设“工程施工”和“工程施工——间接费用”账户,核算和归集发生的建筑安装工程费用,并定期结转“开发成本——房屋开发”账户的“建筑安装工程费”成本项目。

3. 配套设施费的归集与分配

房地产开发产品成本中的配套设施费,仅指小区内不能有偿转让的公共配套设施所发生的建设费用。可以有偿转让的公共配套设施,本身属于房地产开发企业开发产品的一种,其所发生的建设费用,应计入开发成本,而不能转嫁到商品房等其他开发产品成本中。

开发小区内不能有偿转让的非营业性公共配套设施,其建设费用属于共同性费用,应计入房屋开发成本。其中,与商品房同步建设,且发生的公共配套设施费能分清受益成本核算对象的,应于发生时直接计入受益成本核算对象的“公共配套设施费”成本项目。与商品房非同步建设,或虽同步建设,但发生的公共配套设施费涉及多个成本核算对象的,则先通过“开发成本——配套设施开发”账户归集成本,待完工后再按一定标准分配计入受益成本核算对象的“公共配套设施费”成本项目。分配标准通常可采用房屋设施的建筑工程概(预)算价值或建筑面积。企业如果同时开发建设可以有偿转让的公共配套设施,该配套设施也应和商品房一起承担相应公共配套设施建设费。

如果不能有偿转让的公共配套设施竣工时,商品房和可有偿转让的公

共配套设施同时竣工或尚未竣工,则可将不能有偿转让的公共配套设施的实际建设费用,全部分配计入各受益成本核算对象。如果商品房和可有偿转让的公共配套设施已建成或出售,而不能有偿转让的公共配套设施尚未建成或尚未动工兴建,则应将未建成或未动工配套设施的预计建设费用,预提计入已建成或出售的商品房及配套设施工开发成本,未建成的不能有偿转让的公共配套设施,可根据已发生的建设费用,加上其未完工部分的预计建筑安装工程费,作为其全部建设费用;未动工的不能有偿转让的公共配套设施,其建筑安装工程费可根据各该工程概(预)算价值加以预计。需要说明的是,不能有偿转让的公共配套设施不论已动或未动工,其应负担的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费等,都应以归集,因此,未动工项目仅需预计其全部建筑安装工程费。预提配套设施建设费时,借记“开发成本——配套设施开发”账户,贷记“应付账款——应付配套设施费”账户。

4. 开发间接费用的归集与分配

房地产开发企业的开发间接费用核算,应按照其内部单位、部门组织,通过“开发间接费用”账户归集,期末采用一定方法分配计入各受益对象成本。开发间接费用的分配标准,一般为各项开发产品所发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费等项直接费用之和,也可采用各项开发产品的预算造价作为分配标准。

第七节

期间费用的核算

期间费用是企业当期发生的费用的重要组成部分,是指本期发生的、不能直接或间接归入某种产品成本的、应直接计入损益的各项费用。施工企业的期间费用包括管理费用、财务费用和销售费用。

1. 管理费用的核算

管理费用是企业为组织和管理企业生产经营所发生的费用,如企业的行政管理部门在经营管理中发生的公司经费(包括行政管理部门职工工资、修理费、物料消耗、低值易耗品摊销、办公费和差旅费等)、工会经费、待业保险费、劳动保险费、聘请中介机构费、咨询费(含顾问费)、诉讼费、业务招待

费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、技术转让费、矿产资源补偿费、无形资产摊销、职工教育经费、研究与开发费、排污费、存货盘亏或盘盈(不包括应计入营业外支出的存货损失)、计提的坏账准备、存货跌价准备等。

其中,公司经费包括公司总部管理人员工资、奖金、职工福利费、差旅费、办公费、折旧费、修理费、物料消耗、低值易耗品摊销以及其他公司经费。工会经费是指按职工工资总额2%计提拨交给工会的经费。职工教育经费是指企业为职工学习先进技术和提高文化水平而支付的费用。业务招待费指企业为业务经营的合理需要而支付的招待费用。

企业发生的管理费用,在“管理费用”账户进行核算归集,并在“管理费用”账户中按费用项目设置明细账,进行明细核算。期末,“管理费用”账户的余额结转“本年利润”账户后无余额。

2. 财务费用的核算

财务费用是指企业为筹集资金而发生的各项费用,包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损失、调剂外汇手续费、金融机构手续费,以及企业筹资发生的其他财务费用。企业发生的财务费用,在“财务费用”账户核算,并在“财务费用”账户中按费用项目设置明细账,进行明细核算。期末,“财务费用”账户的余额结转“本年利润”账户后无余额。

3. 销售费用的核算

销售费用是指企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用,以及专设销售机构的各项费用。包括应由企业负担的包装费、保险费、维修费、展览费、差旅费、广告费、代销手续费、销售服务费,以及专设销售机构的人员工资、奖金、福利费、折旧费、修理费、物料消耗和其他经费等。房地产开发企业销售费用还包括开发产品销售之前的改装修复费、看护费、采暖费等。

房地产开发企业在开发产品办理竣工验收后而尚未出售前发生的维修费,计入销售费用;开发产品出售后,在保修期内发生的维修费,冲减质量保证金(应收账款),质量保证金不足冲减的部分,再计入销售费用。

房地产开发企业发生的广告费支出,不超过当年营业收入8%的,可据实扣除;超过部分可无限期向以后纳税年度结转。企业发生的业务宣传费(指未通过媒体传播的广告性质的业务宣传费用,包括广告性质的礼品支出等),在不超过当年营业收入的5%范围内,可据实扣除,超过部分不得向以后年度结转。

企业发生的销售费用,在“销售费用”账户核算,企业在销售过程中发生的运输费、装卸费、包装费、保险费、展览费和广告费,借记“销售费用”账户,贷记“现金”、“银行存款”账户。企业发生的为销售本企业商品而专设的销售机构的职工工资、福利费、业务费等经营费用,借记“销售费用”账户,贷记“应付职工薪酬”、“银行存款”等账户。“销售费用”账户应按费用项目设置明细账,进行明细核算。期末,“销售费用”账户的余额结转“本年利润”账户后无余额。

第8章

房地产总经理必备的财务知识

——运筹帷幄我主沉浮



不懂财务

就当不好房地产企业经理

第一节

全方位的财务预测

房地产总经理根据企业财务活动的历史资料、现实条件和今后的要求,透过各种预测模式,运用科学的理财方法,针对企业目前的运作状况、未来时期的财务收支、财务成果和财务状况进行预测和测算。据此了解和掌握企业将来的销售状况、盈余增长或现金流量的运用。为进行财务决策和编制或修订财务计划提供科学的依据。财务预测按其预测的内容可分为资金需求预测、利润预测、财务风险预测等。财务经理的预测必须是全方位的,既要财务管理环境进行预测,又要对各企业的营业情况进行预测,以便及时和高级管理层一起调整企业的经营政策,提高企业的盈利水平,为企业创造最利时大财富。

◎ 准确的资金需求预测

房地产企业为了扩大生产经营规模,对原有项目进行扩建,或者投资建设新的项目,都需要总经理在进行认真的可行性研究的基础上,分析有关投资项目的经济效益,对企业所需资金进行预测。在筹资之前,总经理必须用科学的方法来预测其所需的资金数量,只有这样才能保证筹集的资金既能满足生产经营的需要,又能最大限度的节约资金成本。资金需求预测的方法有定性预测法和定量预测法两大类。

1. 定性预测法

定性预测法,是通过财务人员的实践经验和综合分析能力,采用逻辑推理的方式,对企业财务活动未来的发展前景做出判断的预测方法。定性预测法虽不排斥数量内容,但主要目的不在于推算未来企业财务活动状况的具体数值,而在于分析判断企业财务活动的发展方向与变化趋势,以及市场诸多因素对其的作用方向和力度。定性预测法是企业财务预测方法体系中一个不可缺少的组成部分。

这种方法由于依据的是主观判断和不完备的直观资料,适用于资料缺乏或不确定的情况。适用性较强,但计算不严密,带有一定的主观性。

房地产企业总经理在进行资金预测之前,首先要召集熟悉财务情况和生产经营情况的有关专家,根据企业过去积累的经验,对投资项目所需资金进行分析判断,提出资金预测的初步意见,根据对意见的分析、判断来制订方案。财务经理依据资金预测方案,对企业未来生产经营中的资金需求做出干预,这种方法对缺乏历史资料的企业比较实用。

2. 定量预测法

定量预测法也称数量分析法。通常是运用现代数学方法对有关数据进行科学加工处理,并建立经济数学模型以揭示各有关变量之间的规律性联系。这种方法对资料的要求较高,逻辑严谨,计算准确,且能进行误差估计,因而可靠程度较高。但因其对非计量因素,如国家方针政策、市场需求、社会环境和心理状态等很难考虑,预测结果不一定完全准确。

房地产企业总经理在预测资金需要量时应和企业生产经营规模相联系。企业生产规模扩大,销售数量增加,就会引起资金需求增加。反之,则会使资金需求减少。总经理应该根据手中掌握的资料,从企业过去的资金需求变化中,将全部资金划分为变动资金和不变动资金两大类,运用归纳分析手段,根据资金与产销量之间的数量关系,预测计划期内的资金需求量。

对企业资金需求量的预测,最常用的定量预测方法有销售百分比法和资金习性法。

◎ 恰当的企业利润预测

利润预测对实现企业未来某一时期可实现的价值有着重要的意义。利润预测根据影响企业营业利润的有关因素,对企业在未来时期营业利润的实现情况,预先进行估计和测算。财务经理只有在预测企业未来时期可以达到的营业利润水平,确定未来时期的目标利润,并据此编制利润计划,才能保证企业未来时期目标利润的实现。

预测企业未来时期可以实现的利润属短期预测,可以根据量、本、利的关系来进行测算;预测企业在计划期内销售收入和销售成本相等时的经营状态,可以根据盈亏临界点进行预测;预测企业未来一定时期内从事生产经营活动所要实现的利润目标,可以根据目标利润进行预测。

1. 本量利分析

房地产企业总经理为了正确地进行利润预测,就必须了解和掌握成本、销售量与利润之间的关系。即本量利分析。

本量利分析的基本原理就是通过成本、销售量和利润之间的依存关系来分析各因素变动的规律性。这里的成本要划分为固定成本和变动成本两部分。

固定成本是成本总额在一定时期和一定产销量范围内,不受业务量变动影响而保持固定不变的成本。

变动成本是在一定业务量的范围内,成本总额与业务量总数成正比例增减变动的规律性。

将成本分解为固定成本和变动成本以后,再将收入和利润加进来,因而成本、业务量和利润之间的相互关系可用损益方程式法和边际贡献法表示。

2. 预测盈亏临界点

盈亏临界点也称损益临界点或保本点。它是区分盈利和亏损的临界点,在这点上,销售利润等于零。即销售净收入总额(销售收入总额减去销售税金后的数额)和成本总额(变动成本总额加固定成本总额)相等。

企业的总经理通过盈亏临界点的预测可以了解和掌握企业利润的发展状况。

预测盈亏临界点一般有以下两种方法:

(1) 盈亏临界点的销售量

盈亏临界点指企业利润为零时的业务量。换言之即指企业的边际贡献总额等于固定成本总额时的业务量。预测盈亏临界点的销售量,可用确定某种产品处于不盈不亏时的销售量来预测。即可以用损益方程式法预测。

(2) 用损益方程式法预测

令利润等于零,即房地产企业处于不盈不亏状态,此时的销售量就是盈亏临界点销售量。根据损益方程式法的基本公式,盈亏临界点销售量的计算公式可表示如下:

$0 = \text{盈亏临界点销售量}(\text{单价} - \text{单位变动成本}) - \text{固定成本总额}$

则:盈亏临界点销售量 = 固定成本总额 ÷ (单价 - 单位变动成本)

(3) 盈亏临界点的销售额

现代企业大多数产销多种产品,不同产品的计量单位和盈利水平不同,因此,对企业盈亏临界点的预测,不能用销售量来表示,只能用销售额来反映。利用边际贡献率来预测盈亏临界点销售额的公式如下:

由于:利润 = 销售额边际贡献率 - 固定成本总额

若利润为零,则此时的销售额为盈亏临界点销售额。即:

$0 = \text{盈亏临界点销售额} \times \text{边际贡献率} - \text{固定成本总额}$

$\text{盈亏临界点销售额} = \text{固定成本总额} \div \text{边际贡献率}$

由于各种不同产品的边际贡献率各不相同,整个企业的盈亏临界点销售额同销售产品的品种结构直接相关,为此,上式中分母即边际贡献率应为各种产品的加权平均综合边际贡献率。

◎ 科学的风险预测

财务活动经常是在有风险的情况下进行的。冒风险,就是要求得到额外收益,否则就不值得去冒风险。投资者由于冒风险进行投资而获得的超过资金时间价值的额外收益,称为投资的风险价值,或风险收益、风险报酬。财务经理在进行财务管理活动时,必须研究风险、预测风险,并设法控制风险,以求最大限度地为股东创造财富,使股价上升。

1. 风险及风险的衡量

一般来说,风险是指在一定条件下和一定时期内可能发生的各种结果的变动程度。例如,我们在预计一个投资项目的报酬时,不可能十分精确,也没有百分之百的把握。有些事情的未来发展我们事先不能确知,例如价格、销量、成本等都可能发生我们预想不到并且无法控制的变化。

严格来说,风险和不确定性有区别。风险是指事前可以知道所有可能后果,以及每种后果的概率。不确定性是指事前不知道所有可能后果,或者虽然知道可能后果但不知道它们出现的概率。因此在实务领域对风险和不确定性不作区分,都视为“风险”问题对待,把风险理解为可测定概率的不确定性。

概率的测定有主观概率和客观概率之分。客观概率是指根据大量历史的实际数据推算出来的概率;主观概率是在没有大量实际资料的情况下,人们根据有限资料和经验合理估计的。

风险可能给投资人带来超出预期的收益,也可能带来超出预期的损失。一般来说,投资人对意外损失的关切,比对意外收益要强烈得多。因此人们研究风险时侧重研究如何减少损失,主要从不利的方面来考查风险,经常把风险看成是不利事件发生的可能性。从财务的角度来说,风险主要指无法达到预期报酬的可能性。

2. 风险的类别

从个别投资主体的角度看,风险分为市场风险和企业特有风险两类。

(1) 市场风险

市场风险是指那些影响所有企业的因素引起的风险,如:战争、经济衰退、通货膨胀、高利率等。这类风险涉及所有的投资对象,不能通过多元化投资来分散,因此又称不可分散风险或系统风险。例如,一个人投资于股票,不论买哪一种股票,他都要承担市场风险,经济衰退时各种股票的价格都不同程度下跌。

(2) 企业特有风险

企业特有风险是指发生于个别企业的特有事件造成的风险,如:罢工、新产品开发失败、没有争取到重要合同、诉讼失败等。这类事件是随机发生的,因而可以通过多元化投资来分散,即发生于一家企业的不利事件可以被其他企业的有利事件所抵消。这类风险称可分散风险或非系统风险。例如,一个人投资于股票,买几种不同的股票,比只买一种风险小。

从企业本身来看,风险分为经营风险(商业风险)和财务风险(筹资风险)两类。经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险,它是任何商业活动都有的,也叫商业风险。经营风险主要来自以下几方面:

①市场销售:市场需求、市场价格、企业可能生产数量等不确定,尤其是竞争使供产销不稳定,加大了风险。

②生产成本:原料的供应和价格,工人和机器的生产率,工人的工资和奖金,都是不肯定因素,因而产生风险。

③生产技术:设备事故,产品发生质量问题,新技术的出现等不好预见,产生风险。

④其他:外部的环境变化,如天灾、经济不景气、通货膨胀、有协作关系的企业没有履行合同等,企业自己不能左右,产生风险。经营风险使企业的报酬变得不确定。

第 二 节

灵活运用税收筹划的基本方法

纳税筹划就是在税法及其他相关法律法规的允许下,根据企业自身的经营特点,谋求纳税优化的活动。由于法律法规的复杂性和企业经营特点的多样性,纳税筹划既是一门需要丰富知识的专业技术,同时也是一门不断追求

更优的“艺术”。纳税筹划的基本技术手段就是将纳税筹划活动中的一些规律性的东西加以总结、归纳,阐述纳税筹划活动一般从哪几个角度寻找纳税筹划的空间。对于具备纳税筹划基本技术的财务经理来说,应该优先考虑税基、税率、税额及税期的筹划。

◎ 通过改变税基进行纳税筹划

从改变税基的角度进行纳税筹划可分为以下三种筹划技术:

1. 起征点筹划技术

起征点是对征税对象开始征税的数额,该数额通常由税法确定,但也存在着一定的地区差异。在进行起征点纳税筹划时,首先应该对各个地方的起征点标准有一定了解。其次,由于起征点的全额累进性,即在起征点以下免税,起征点以上全额计税,因此在预计税基会超过或接近起征点时就应该将其控制在起征点以下,使纳税人获得更大的整体利益。

2. 分劈筹划技术

由于累进税率的存在,当收入或财产超过一定数额,其适用的边际税率将会变得非常大。纳税人为了纳税时适用较低税率,可以将获得的收入或财产在两个或更多的纳税人之间进行分担,这样的纳税筹划技术就是分劈技术。但是在实际应用过程中,该纳税筹划技术往往会受到很多限制。为了防止企业将自身分割成小企业避税,税法一般都包含了反避税条款,所以该技术多适用于自然人纳税筹划。

3. 扣除筹划技术

扣除就是指从收入额或营业额中扣除各种扣除额、宽免额、冲抵额等,得到应纳税额。通过扣除的纳税筹划技术,一方面可以尽可能地增加扣除数额,减少税基,以达到绝对节税的目的;另一方面也可以合理分配费用和利润的扣除,安排企业的现金流量,以达到相对节税的目的。扣除纳税筹划技术适用范围广,无论是自然人还是企业都可以使用,但是税法中对扣除、宽免、冲抵等规定非常复杂,因此扣除技术往往需要精通税法,技术要求高。通过税基的减少来达到减轻税负的目标是纳税筹划最基本的方法之一。纳税人在进行纳税筹划时应充分考虑税基筹划可以带来的税收利益。例如:某地销售货物增值税起征点是月销售额2 200元,税率为4%。个体经营者在进行零售经营,若某月收入为2 190元,则可以免税;若该月销售收入为2 250元,则应该交纳税款90元。显而易见,销售收入多的净收益反而少了。

因此可以采取起征点纳税筹划法,减少销售收入至起征点以下。

◎ 通过税率的差异进行纳税筹划

尽管现代税收理论倡导税收中性,但在实际税收制度中,税率差别仍然广泛存在。利用税率差异进行筹划实际上就是纳税人通过合法、合理的方法使自己尽量按低税率纳税。

1. 税率差异分析

通过税率差异进行纳税筹划,首先要对税制中各个税种税率的差异有详细的了解。我国税法对很多税种都规定有适用不同情况的税率,每个税种都能自成体系。

2. 税率差异纳税筹划技术特点

税率差异纳税筹划技术是利用税法规定的税率差异,在合法合理的情况下对纳税人自身情况进行筹划,以适用较低的税率,达到绝对节税的目的,不同国家和地区往往有不同的税率,同一国家的不同区域也有不同的税率。企业在设立地点的选择上应该充分考虑这些税收差异,使企业尽可能地适用低税率,以节省税负。例如经济特区、沿海经济开发区、经济技术开发区、保税区等都有一定程度的税收优惠政策,企业可在这些地区设立机构,以获得低税率优势。

税法规定的税率具有相对稳定性,该纳税筹划方法具有稳定性、长期性的优点。例如,A企业通过选择合伙企业组织形式,免去企业所得税和个人所得税双重纳税,以适用低税率。A企业的这种纳税筹划可以一直适用于企业存续期间,具有长期适用性。同时由于税率差异普遍存在,法人和自然人都可以使用,因此税率差异纳税筹划是一种适用范围很广的筹划方法。但是该纳税筹划方法除了对税率差异要求有详细的了解,还要求和税基的大小协调考虑,对纳税人的筹划技术要求很高。

◎ 通过税额的变化进行纳税筹划

通过改变应纳税额的纳税筹划方法就是利用税法规定的退税、减免税以及税收抵免等直接减少应纳税额的筹划方法。该筹划方法大致可以分为以下几种:

1. 退税筹划技术

退税就是税务机关按相关规定退还纳税人已经缴纳的税款。运用退税

进行纳税筹划的关键就是如何使纳税人具备税法所规定的退税条件。

2. 出口退税

出口退税是国家为了鼓励出口而对出口企业实行先征税再退税的税收优惠政策。出口退税涉及增值税和消费税,不同的产品出口也有不同的退税率。出口企业应该紧扣税法,根据实际情况选择适当的产品,以充分利用国家的税收优惠。

3. 再投资退税

我国税法规定外商企业若从企业获得的税后利润再在我国境内进行投资的,税务机关将对其投资额视具体投资行业按一定比例退税。外资企业可以利用该规定,充分享受我国政府给予的税收优惠,同时可以对投资行业 and 方式进行选择,以获得更大的税收减免。

4 其他退税

我国税法还对一些情况规定了即征即退、返还等,这也可以归入退税的范畴。例如一般纳税人销售自行开发的软件产品,实际税负超过3%的部分实行即征即退。关于这方面的规定还有很多,纳税人进行筹划时必须对税法中的相关规定加以总结归纳。在经营允许的情况下,尽量创造符合退税的条件,以享受退税优惠。

5. 减免税筹划技术

减免税是国家对特定的行业、地区、企业、项目等所给予纳税人的税收优惠,可以是免征或减征税款。减免税的情况可分为以下几种:鼓励特定地区经济发展而制定的对地方倾斜的税收减免政策;因纳税人不同而享受不同的税收减免政策,例如外资企业可以享受“两免三减”的优惠;根据是否涉足高新技术产业的情况而适用不同的减免税政策。纳税人应该根据自身具体情况,尽量满足税法规定的减免税条件,以达到减轻税负的目的。

6. 抵免税筹划技术

抵免额是指纳税人在汇算清缴时可以用其已缴纳的税款冲减应纳税额的数额。税收抵免是指按照税法规定,从纳税人的应纳税额中扣除一部分抵免额。税收抵免可以使纳税人避免双重纳税,实际运用中税收抵免也可以是税收优惠或奖励的方法。税收抵免筹划技术的关键就是利用税法规定的各种税收抵免优惠来达到减轻税负的目的。

抵免税项包括增值税进项税额和出口完税的抵免;境外所得已纳税以及税收缴让的抵免;外购或委托加工收回的已纳税的用于连续生产的消费品的消费税的抵免。纳税人应该视自身情况,紧密联系税法针对税收抵免

的规定,以实现减轻税负的目的。

对应纳税额的纳税筹划方法往往涉及较繁琐的法律规定,纳税人在进行筹划时必须对税法有完整、详细的了解。

◎ 通过纳税期限进行纳税筹划

延期纳税是指纳税人利用税法的规定,对自己纳税行为进行筹划,以延迟纳税时间,充分利用货币时间价值,以达到相对节税的目的。延期纳税并不能减少应纳税的绝对额,只相当于为企业赢得一笔无息贷款。延期纳税的方法主要有以下几种:

1. 选择适当的会计核算方法

纳税人可以通过选择有利于纳税的会计核算方法,达到延期纳税的目的。例如在核算固定资产折旧时,可以选择加速折旧法,增加前期成本,减轻前期税负。此外还可以通过合理确定存货计价方法或合理计提坏账准备等方法来达到延期纳税的目的。

2. 跨期结转

跨期结转就是将当期发生的应扣除项目或亏损,延迟至以后期间扣除,减轻后期税基的方法。我国税法规定主要可以进行增值税进项税额和以前年度亏损的跨期结转。从税收原理来说,增值税税负可以转嫁,进项税的跨期结转反而是提前支付了税款。但是在现实中,转嫁税负往往需要很多苛刻的条件,因此采用进项税跨期结转也是纳税人进行延期纳税筹划的方法之一。

3. 纳税人确实存在困难可延期纳税

我国税法为了帮助纳税人更好地经营,扶持经营困难的企业,规定纳税人在确实存在纳税困难时可以延期纳税。只要经县以上税务局批准就可以获得最多3个月的延期纳税,在此期间内不收滞纳金。当企业存在经营、财务困难时,可以向税务机关争取这笔“无息贷款”。另外在存在不可抗力而导致纳税人不能按时纳税时也可以延期办理纳税。纳税人在遇到这种情况时,应该及时和税务机关沟通,以使延期纳税行为不会受到处罚。

延期纳税是进行纳税筹划的重要手段,特别是对于那些缴纳税款较多的纳税人来说,延期纳税更是具有重要的意义。因此纳税人要充分利用好这个筹划手段,以实现自身利益最大化。

例如:某房地产企业2006年度盈利200万元,应缴纳企业所得税66万

元。但在2007年初,公司出现短期资金周转困难。该公司向税务机关申请延期三个月纳税获得批准。按照年利10%计算,该公司可以获得相当于 $66 \times 10\% \times 3 \div 12 = 1.65$ 万元的利息收益。

第 三 节

缜密的财务审计

◎ 收入循环账户审计

房地产企业总经理在指导收入循环账户审计时应让下属注意使用分析性复核。分析性复核是一个重要的审计手段,通过不同期间、不同项目的分析比较,可以发现审计线索,提高审计效率。对于总经理而言,应当考虑通过应收账款函等措施来降低审计风险,发现并纠正某些企业会计处理的问题。

1. 科学的主营业务收入审计

主营业务收入审计目标一般包括:确定主营业务收入的内容、数额是否合理、正确、完整;确定对销货退回、销售折扣与折让的处理是否适当;确定主营业务收入的会计处理是否正确;确定主营业务收入的披露是否恰当。

主营业务收入审计的具体要求包括四个方面:

(1) 进行分析性复核

将本年度的主营业务收入与上年度的主营业务收入进行比较,分析产品销售的结构和价格是否变动,如有变动,则应分析变动是否合理。比较本年度各月各种主营业务收入的变动情况,分析其变动趋势是否正常,如有重大波动,则应查明发生重大波动的原因,并进行必要的分析。计算本年度及各个月份的销售利润率,并与企业的历史数据和行业平均水平进行比较,注意有无重大的差异。

(2) 将主营业务收入的账簿记录与有关凭证进行核对

获取或编制主营业务收入明细表,复核加计是否正确,并与明细账和总账、报表的金额进行核对。抽查销售业务的原始凭证(发票、出库单),并追至相应的记账凭证及明细账,确定销售收入是否真实、销售记录是否完整。从主营业务收入明细账中挑选若干样本,并与相应的发票、订单、出库单(或

提货单)的内容进行核对,并验算发票金额的正确性。结合对资产负债表日应收账款的函证程序,查明有无未经认可的大额销售。检查销售退回与折让手续是否符合规定,是否按规定进行了会计处理。

(3)实施截止期测试

抽查编制资产负债表日前后若干日的主营业务收入的账面记录及相关的凭证(包括主营业务收入明细账、发票、出库单或提货单等),检查销售业务的会计处理有无跨年度现象,如果存在跨年度的大额销售项目则应予以调整。

(4)确定主营业务收入是否在损益表上恰当披露主要审查数据是否正确,有无虚增收入等。

2. 缜密的应收账款审计

应收账款是企业因销售商品、产品或提供劳务而形成的债权,即由于企业销售商品、产品或提供劳务等原因,应向购货客户或接受劳务的客户收取的款项或代垫的运杂费,是企业在信用活动中所形成的各种债权性资产。

应收账款的具体审计要求包括以下几个方面:

(1)核对应收账款明细账余额与总账、报表余额是否相符

进行应收账款的实质性测试,首先应核对应收账款明细账余额与总账余额、报表余额是否相符。如果不相符,应查明原因,并形成记录,进行相应的调整。分析应收账款明细账余额,对于出现贷方余额的项目,应查明原因,必要时作重分类调整。

(2)获取或编制应收账款余额明细表,复核加计数额是否正确

应收账款明细表可由注册会计师自己编制,也可以由被审计单位提供。如果由被审计单位提供,则注册会计师应对该表进行独立的审查,对明细表中所列的应收账款进行抽查,追查至明细账,并对明细账中的借、贷合计加以验算。

(3)执行分析性复核程序

在进行分析性复核时,主要考虑以下几个方面:

①将应收账款、坏账准备的本期数与本企业的历史数据及同行业的平均水平进行比较。

②进行比率分析,并将本期数与本企业的历史数据及同行业的平均水平进行比较。

3. 进行严格的收款与销售业务循环审计

了解企业在销售与收款循环中的主要业务活动,对销售与收款循环审

计十分必要。由于销售业务与收款业务之间关系密切,故在审计中通常将两者合并进行。

收款业务的具体审计要求包括:

(1)对计期末的收款业务进行截止测试

收款业务的会计处理直接涉及“应收账款”和“银行存款(或现金)”账户,但是,其会计处理的正确与否对坏账的计提数、管理费用、利润等都有间接的影响,所以,有必要对收款业务进行截止期测试。通过抽查资产负债表日前后一段时间的有关会计凭证(记账凭证、支票、银行本票、汇票等),并将应收账款明细账户的金额与相关的会计凭证进行核对,来确定收款业务的处理是否正确。

(2)对会计期间内的收款业务进行抽查

对于会计期间内的收款业务,也应结合应收账款的审计进行适当的抽查。

销售调整业务的具体审查要求包括:

①确定销售退回的会计处理是否恰当,确定要点如下:

②将退回商品的有关账面金额(如主营业务收入、应收账款等账户的发生额)与贷项通知单的记录进行核对,确定二者是否一致。

③结合主营业务收入的截止期测试,确定是否存在本年年末大量销售,下一年年初大量退回的现象。如果有,应进行详细的审核。

④结合存货的审计,核实退回的货品是否已经入库,并登记入账。

⑤确定折扣与折让的会计处理是否恰当。将折扣、折让的有关账面金额(如折扣与折让、应收账款等账户的发生额)与贷项通知单的记录进行核对,确定二者是否一致。

⑥结合应收账款的审计,确定折扣、折让的会计记录是否合理。

◎ 支出循环账产审计

由于在支出循环中,通常会涉及资产的增加和负债的增加,而许多下属单位为了美化其财务报表,往往会利用高估资产和低计负债来达到目的。加之受支出循环影响的账户众多,因此,支出循环中存在的舞弊风险较大。例如,企业可能会将属于下期的资产记入本期,而将属于本期的负债记入下期或隐瞒不记等。因而,总经理在审计中应特别关注有关账户的真实性、完整性和时间性等审计目标。

1. 全面理解材料与固定资产采购审计

对存货采购主要应审计购进存货的数量和价格是否真实、入账时间是否正确。常用的审计方法是有关存货采购的原始单据和记录进行核对,检查数量、单价、总金额等是否相符,是否有异常情况。例如,将供货商发票上的供货商名单与企业的授权供货商名录进行核对,检查是否有例外,然后追查例外定货的合理性;核对有关的购货发票、定单与货物验收报告,检查是否一致;检查购货发票、验收报告以及存货入库记录等,审核存货入账的时间、数额等是否正确。

固定资产的采购,大多有董事会的授权。因此,总经理可以通过审查固定资产明细表,复核有关的董事会授权文件、购货发票、合同、付款凭证等支持性文件来核证固定资产增加的真实性;也可通过实地观察来获取证据。如果是在建工程,也可通过复核合同和有关工程成本的凭证来确证,通常一个会计期间中固定资产的增加业务不会太多,此时应全部审计。如果业务量较大,也可使用抽查的方式。在会计期末,针对新增固定资产的审查主要从两个方面着手:

(1)确定新增固定资产的会计记录是否正确。抽查与新增资产有关的发票及其他原始凭证,其凭证手续是否齐备;其计价是否正确;是否已登记入账。

(2)确定新增的固定资产是否实际存在。从固定资产明细账中抽查一定的样本,然后进行实地观察,可以发现高估资产的问题;将实地抽查的部分新增固定资产与固定资产明细账进行核对,则有可能发现低估资产的问题。

2. 精细化的应付账款审计

应付账款是资产负债表上一项重要的流动负债。由于应付账款受到众多交易的影响,很容易发生错弊,而且,下属单位往往利用低记负债来美化其财务状况,因此,应付账款具有较高的固有风险,同时对于许多下属单位而言,应付账款的内部控制制度也远不如应收账款,因为他们有时可能完全依赖供货商提供的对账单来核对控制应付账款。因此,应付账款的控制风险通常也较高。审计人员应特别关注应付账款的低记,即重点审查应付账款的“完整性”目标。主要的审计方法有:

(1)分析性测试

比较本期与前期的应付账款金额,分析是否存在被隐瞒的应付账款或错误的款项;计算本期进货与应付账款的比例,以及应付账款与流动负债的

比率,分析是否有漏记的应付账款或差错。

(2) 审核应付账款余额的正确性

核对应付账款的总账与明细账,检查其是否一致;核对应付账款明细账及其支持性凭证,如请购单、订购单、货物验收单、供应商发票和供应商月度对账单等,检查应付账款的真实性、完整性和计价的正确性。如果在资产负债表日以前货物已验收入库并填制了验收单,即应确认应付账款;如果未记入应付账款,则可能属低记应付账款的行为。

(3) 审查期后付款

审查期后付款的目的在于确证本期应付账款的完整性和真实性。与应收账款相似,应付账款的付款期限也应在下期的较短的时间内到达。因此,审计人员可以通过对期后付款情况的审查,核对本期期末的应付账款明细表,并追查可能存在的问题。如果存在期后付款中有与前期有关的大额支出在本期期末应付账款明细表中未列出,或本期应付账款明细表已列示而期后较长一段时间中仍未支付等情况,则应关注是否有未入账的应付账款,或是否有记账错误。审查期后付款的时段通常为资产负债表日后的几周以内。

(4) 函证应付账款

应付账款的函证并不是一个强制性的程序,因为它不能保证发现所有未入账的应付账款,这是它与应收账款函证的重要区别。但是当总经理认为可能存在应付账款的低记时,通常会对应付账款进行函证。进行应付账款函证应注意:

①在所选取的函证项目中,应包括余额为零或余额很小的账户,因为这些账户更有可能被低记。

②在选取函证对象时,还应包括上一年度与客户有业务往来而本年度没有业务的主要供货商。

③应采用积极函证格式,并且应在审计人员的直接控制和掌握下进行。

(5) 截止期测试

截止期测试的目的在于检查在资产负债表日前后几天内发生的采购业务是否记入了正确的期间。存货采购的截止期测试通常是与期末的存货盘点结合起来的,测试期间应为期末盘点日前后几天。在盘点日前收到的货物,应填制验收单,并应记入本期的存货和应付账款。测试时,总经理应取得盘点日的最后一张验收单的编号,然后审核年末应付账款的支持性文件中是否包含了该验收单,是否有比该验收单编号更大、取得更晚的被记入了应付账款。如果存在这些情况,则当期的应付账款可能被少记或多记了。

在截止期测试中还应检查在途存货的处理是否正确。在途存货如果是采用起运点交货,则买方应在实际收到货物前确认应付账款;反之,则不能记入本期应付账款。

(6) 进行现金支出截止测试

应付账款的支付可减少应付账款余额,同时也是现金的支出,因此,进行现金支出截止测试对验证现金和应付账款都十分重要。现金支出截止测试可由总经理在资产负债表日亲自到被审计单位取得最后一张付款支票的编号,然后追查与该支票有关的会计记录和支持性凭证,检查是否处理正确。同时,审核前后几天的付款凭证,检查付款记录的时间是否正确、应付账款的减少是否正确。

3. 合理运用其他支出审计

其他支出的审计包括待摊费用、应计负债及应付工资的审查等。

(1) 待摊费用的审查

待摊费用是指当期发生的费用要在以后各期分摊记入费用或成本。待摊费用的审计运用较多的是分析性程序,常见的分析内容有:

将待摊费用的总额和摊销额与以前年度进行比较,看其是否合理。

①计算摊销额与待摊费用的比率并与以前年度比较。

②审查本年发生的待摊费用的总额,以及有关的规定,看其是否合理、正确。

(2) 应计负债的审查

应计负债具有与待摊费用相似的特征,常用的审计方法也是将其余额与以前年度的水平进行比较,以此来分析判断该业务是否合理、正确。

(3) 应付工资的审查

对许多企业而言,员工的工资支出都是较大的经营费用之一,因此,总经理应比较关注工资支出中是否存在重大的差错和舞弊行为。工资业务的风险主要产生于工资的确认和发放,但大多数的下属单位都有较严密的内部控制制度对其进行控制,因此,总经理往往将重心放在应付工资的增减变动情况的审计上。

(4) 分析性程序

常用的分析性程序包括:

①将本年的工资费用与上年的费用或本年的预算进行比较。

②将本年的应付工资余额与上年进行比较。

③计算工资费用总额与销售净额之比,并与上年比较。

④将有关工资税金与上年进行比较。如果分析结果发现异常情况,则应详细审查原因。

⑤复核应付工资金额。重新验算本年应付工资总额和有关税金的正确性。

⑥仔细检查工资发放记录中大笔的或反常的交易。企业如果通过银行发放工资,则应在银行开设工资存款专户。该专户平时没有业务发生,只有在每期工资核算之后,才会有一笔与工资总额相等的存款划入该专户,等工资发放完毕,该专户又恢复到原有的水平。审计人员如果发现在工资结算与发放之前工资存款专户有大笔的或反常的交易,则应查明是否存在舞弊行为。

◎ 存货与固定资产循环账产审计

存货循环的内容主要是生产循环,它反映的是企业将购入的材料经过加工最后形成半成品或产成品的过程。固定资产循环的内容主要反映固定资产的增减变动以及相关的支出(如折旧、维修)。与固定资产循环相关的循环主要是支出循环。

1. 了解存货与固定资产循环账户审计要点

在进行存货、固定资产循环的审计时,需考虑以下几个方面:

(1) 注意账户之间的勾稽关系

存货项目和固定资产项目通常占资产的比重较大,在进行审计时,会涉及到很多相关的账户、循环,如在存货的审计中涉及到的基本账户有“原材料”、“生产成本”、“库存商品”等,并涉及到支出循环、收入循环。在进行审计时,注意账户之间的勾稽关系,可以节省审计工作量,并从多角度验证账户余额或发生额的合理性。

(2) 注意使用分析性复核

分析性复核是一个重要的审计手段,通过不同期间、不同项目的分析比较,可以发现审计线索,提高审计效率。分析性复核的内容将在存货、固定资产审计的具体要求中展开论述。

(3) 关注存货、固定资产的期初余额

通常来说,如果存货、固定资产的期初余额可以确定,那么本期审计可以主要集中在存货、固定资产的增加和减少上。至于期末余额则可以倒算得出,并与盘点的数据相互验证。存货、固定资产期初余额的确定主要分为

三种情况:

①被审计企业以前年度经同一事务所审计。这样,通过查阅上年工作底稿就可以取得期初余额的审计。

②被审计企业以前年度经其他事务所审计。在可能的情况下,调阅其他事务所的工作底稿,取得审计所需的数据。

③被审计企业以前年度未经审计。如果时间允许且企业开业时间不长,可以考虑审计企业从开业至今所有相关的大额的会计记录,并逐一进行验证,以确认期初余额的合理性;否则,应考虑对存货、固定资产的本期增、减及期末余额进行详细的审计,通过倒算得出期初余额,并与账面记录进行核对。

2. 全面合理的存货审计

核对各存货项目明细账与总账、报表余额是否相符。

首先,将“在途物资”、“原材料”、“包装物”、“低值易耗品”、“库存商品”、“委托加工物资”、“委托代销商品”、“存货跌价准备”、“分期收款发出商品”、“生产成本”等科目的明细账合计与总账进行核对。

其次,在核对相符的前提下,再将这些账户的总账余额进行加总,并与报表数据进行核对。如果在核对过程中发现差异,应进行追查。

(1) 进行分析性复核

在审计过程中,结合有关项目的审计,应进行必要的分析性复核。其具体内容包括:

①分析比较同一产品前后年度的单位生产成本,如有重大波动应查明原因。

②分析比较本年度与上年度主营业务成本总额,以及本年度各月份的主营业务成本金额,如有重大波动和异常情况,应查明原因。

③进行比率分析,并与本企业的历史数据及行业平均水平进行比较。

(2) 参与盘点

①参与被审计单位存货盘点的事前规划,或向委托人索取存货盘点计划。

②盘点结束后索取盘点记录表、对汇总表副本进行复核,并选择数额较大、收发繁杂的存货项目与永续盘存记录进行核对。

③如未参与年末盘点则应在外勤工作时对存货进行抽查。主要包括:

④取得并检查被审计单位期末存货盘点计划及存货盘点明细汇总表,评价委托人盘点的可信程度。

⑤根据被审计单位存货盘点的可信程度,选择重点的存货项目进行抽查盘点或全额盘点,并倒推计算出资产负债表日的存货数量,然后与账面的记录进行核对。

⑥在监盘或抽查被审计单位存货时,要注意观察存货的品质状况,要询问技术人员、财务人员、仓库管理人员,以了解和确定存货中属于残次、毁损、滞销积压的存货及其对当年损益的影响。

⑦取得存货盘点盈亏调整和损失处理记录,检查重大存货盘点盈亏和损失的原因有无充分合理的解释。此外,重大存货盘点盈亏和损失的会计处理是否已经授权审批,是否正确及时地入账。

(3)确定存货所有权在确定存货的所有权时,审计人员应考虑以下几个方面:

①抽查有关的购货业务,确定企业对本期增加的存货的所有权。

②复核委托代销协议及其他与存货相关的合同或文件,确定在企业外部存放的存货(如委托代销、独立仓库)的所有权。

③复查董事会会议记录、法律信函、合同等,检查是否有抵押或其他对存货所有权的潜在权利主张。

(4)进行存货计价审核在确定存货的计价是否合理时,应考虑以下审计程序:

①抽查材料发出及领用的原始凭证,检查领料单的签发是否经过授权批准,材料单位成本计价方法是否恰当、正确,入账是否及时。

②抽查产品成本计算单,检查直接材料成本的计算是否正确,材料费用的分配标准与计算标准是否合理和恰当、是否与材料费用汇总表中该产品分摊的直接材料费用相符;结合应付工资与制造费用的审计,分别检查直接人工成本与制造费用的计算是否正确,费用的分配标准与计算方法是否合理和恰当。

③抽查产成品入库单,核对其品种、数量和实际成本与生产成本的结转数是否相符。

④抽查产成品的发出凭证(如提货单或出库单),核对其品种、数量和实际成本与主营业务成本的结转数是否相符,并检查这一结转额是否与主营业务收入相匹配。

⑤根据被审计单位存货计价方法,抽查年末结存量比较大的存货的计价是否正确。若存货以计划成本计价,还应检查“材料成本差异”账户发生额、转销额是否正确,年末余额是否恰当。

(5) 截止期测试

查阅资产负债表日前后若干天的存货增减变动的有关账簿记录和购货、销货的原始凭证,检查是否正确、是否经授权批准、前后期是否一致。

(6) 审查存货跌价准备

检查被审计单位存货跌价准备计提和结转的依据、方法和会计处理方法是否正确,是否经授权批准,前后期是否一致。

(7) 了解存货的保险情况和防护措施

了解存货的保险情况和存货防护措施的完善程度,并做出相应记录。确定存货是否已在资产负债表上恰当披露。存货项目在资产负债表上列示的金额应当是根据“在途物资”、“原材料”、“生产成本”、“包装物”、“低值易耗品”、“库存商品”、“委托加工物资”、“委托代销商品”、“代销商品款”、“分期收款发出商品”、“存货跌价准备”等账户的期末余额填列的。

3. 灵活掌握固定资产、累计折旧及固定资产清理的审计

固定资产、累计折旧及固定资产清理审计的具体要求包括以下六个方面:

(1) 取得或编制固定资产及其累计折旧分类汇总表

在取得或编制固定资产及其累计折旧分类汇总表之后,总经理应复核表中的数据是否正确,并与固定资产、累计折旧等明细账和总账的余额进行核对,在核对相符的前提下,再与报表的余额进行核对;或者按照相反的顺序,即报表—账簿—分类汇总表这样的顺序进行核对,在核对的过程中,如果发现差异,应进行追查。在核对过程中发现的年度内未使用、不需用固定资产,应在工作底稿进行记录。

(2) 执行分析性复核程序

固定资产的分析性复核程序包括:

将本期折旧费用、维修费用分别与历史数据进行比较;

将预算中的资本性支出与实际的情况进行比较;

进行比率分析,并与本企业的历史数据和同行业的平均水平进行比较。

(3) 检查固定资产增减变动

固定资产增加的审查内容已在支出循环中阐述,这里主要介绍固定资产减少的审查。

固定资产的减少包括出售、报废、毁损、对外投资、捐赠等多种类型。要确定固定资产的减少是否合理,首先根据董事会和其他管理部门的会议记录,确认重要资产处理的合理性;然后通过抽查有关原始凭证及相关的会计

记录,确定固定资产的减少是否有授权批准、会计处理是否正确。

(4)确定固定资产的折旧计算是否正确

在了解客户固定资产折旧政策的基础上,复核本期折旧的范围是否合理、折旧金额是否正确。

(5)确定固定资产的维修保养费用的处理是否合理

抽查固定资产明细账、待摊费用、预提费用等账户,确定资本性支出与收益性支出的划分是否恰当,维修保养费用的账务处理是否合理。

(6)确定固定资产累计折旧等项目已在资产负债表上说明

根据企业会计制度、会计准则的要求,确定客户固定资产、累计折旧等项目在资产负债表上的列示是否恰当。

第 四 节

房 地 产 企 业 财 务 管 理 环 境

人类社会的实践活动,总是在一定的环境下进行的,财务管理也不例外。如果把财务管理看做为一个系统,那么,财务管理以外的对财务管理系统有影响作用的一切系统的总和,就构成财务管理系统的环境。财务管理环境是一个多层次、多方位的复杂系统,诸如经济体制、市场、财政税收、金融、法律环境等,都纵横交错、相互制约,对企业财务管理有着重大的影响。总经理必须对环境进行认真地调查和分析,预测财务环境的发展变化趋势,并根据环境的发展变化,采取相应的对策措施,不断提高对环境的适应能力和应变能力。

◎ 经济体制环境

经济体制是一个国家的基本经济制度,它说明一个国家的经济以什么为基础和主体来进行运作。经济体制又分为宏观经济体制和微观经济体制。宏观经济体制是指整个国家的基本经济制度。从世界各国和我国的历史来看,当今宏观经济体制基本可分为计划经济体制和市场经济体制两种。

财务管理的经济体制环境除了宏观经济体制环境外,还有微观经济体制环境。微观经济体制环境也叫企业体制环境。企业体制涉及企业与国

家、企业与所有者的关系。在市场经济体制下,政资分开、政企分开、两权分离,是企业体制的基本特征。企业是一个自主经营、自负盈亏、权责利相结合的经济实体,在财务管理上,企业在筹资、投资、分配上有自主权利,相应企业也必须对企业的盈亏承担经济责任,所有者对破产承担风险。

我国目前还处于从计划经济向市场经济转轨的阶段,不论在宏观经济还是微观经济,都还存在计划经济的烙印,需要根据我国国情深化改革和完善。经济体制的变革,必然对企业财务管理产生影响,企业财务管理部门,必须密切注意经济体制的变革,开展财务管理活动。

◎ 市场环境

在社会主义市场经济中,开发企业财务管理不仅置身于一定的经济体制中,而且是处在一定的市场环境中。开发企业的财务管理,深受土地市场、房产市场、生产资料市场等环境的影响。

1. 土地市场环境

土地市场作为一种特殊商品的交易领域,既有一般商品市场的特征,又有其特殊性。土地市场的特殊性,主要是由土地自身的特征及土地制度决定的。从土地本身的特征看,土地是一种稀缺不可再生而且地理位置固定的资源,土地供给弹性很小,因而在同一地区的市场上,土地价格受需求的影响很大。

土地市场是以国家垄断城镇土地所有权为基础的有限开放的市场,根据土地管理法,城镇土地使用权,可以根据土地的不同用途,分别采用划拨方式和出让方式:对公益事业、安居房等用地,可以采用划拨方式,仅缴纳土地征用补偿安置等费用,土地价格较低;对商品房屋等用地,采用拍卖、招标等方式,土地价格较高。

2. 房产市场环境

与土地市场一样,房产市场也是一种特殊商品市场。房产市场的特殊性主要是由于房屋具有地理位置的固定性和住房问题的社会性决定的。房屋地理位置的固定性,使房产市场供给和需求的影响局限于所在地区。住房问题的社会性,使各国政府都要通过制定诸如基准房价、最高限价等措施来抑制中低收入居民的安居房价格。在这种房产市场环境下,开发企业在开发房屋时,必须事前预测所在地区不同层次居民、企业单位在今后几年内对各类房屋的有效需求。估算已经开发空置和正在或即将开发的各类房屋

并结合地区有关房价政策,对开发项目进行投资经济效益评价。

3. 生产资料市场环境

对开发企业财务活动的影响来说,生产资料市场环境主要是指材料、设备采购环境。材料、设备采购环境,按材料、设备来源是否稳定,可分为稳定的采购环境和波动的采购环境。前者对企业所需材料、设备有比较稳定的来源;后者则不稳定,有时能采购到,有时采购不到。

材料、设备采购环境按价格变动情况,可分为价格上涨的采购环境和价格下跌的采购环境。在物价上涨的环境中,企业应尽量提前进货,以防物价进一步上涨而增加采购成本。这就要求在材料、设备储备上投入较多的资金;反之,在物价下降的环境中,应尽量采用随使用随采购,以便从价格下降中买到价格较低的材料设备,并可在材料、设备储备上少占用资金。

◎ 金融环境

金融环境又叫金融市场环境。金融市场是指资金供应者和资金需求者双方通过某种形式融通资金的领域。金融市场由金融市场主体、金融工具和交易场所三个要素组成。

金融市场包括资金市场和外汇市场。按照金融工具所约定的期限,资金市场可分为货币市场和资本市场。货币市场也叫短期资金市场。它是经营一年以内融通资金的货币市场,包括商业票据承兑及贴现市场、资金拆借市场、短期证券市场等。资本市场也叫长期资金市场,它是经营一年以上资金借贷和证券业务的资金市场,包括长期存贷款市场、长期证券市场等。

在企业筹资活动中,当市场利率下降、汇率上升、证券价格上涨,或者政府扩大货币发行、降低银行存款准备金率和再贴现率时,如果它们已经成为一种现实的影响,会使企业筹资变得容易,筹资成本降低。

金融环境除了直接影响企业财务决策外,还会从房地产成本、价格等方面影响企业的财务成果。就开发成本而言,如市场利率上升,会增加企业借款利息负担,提高开发成本,减少企业利润。如市场利率降低,会减轻企业借款利息负担,降低开发成本,增加企业利润。就房地产价格而言,金融政策对房地产抵押贷款的支持程度,会影响房地产的有效需求,影响房地产的价格。如金融机构对房屋抵押贷款的期限长,并提高贷款总额与房屋现值的比率,就会调动一部分有一定固定收入的居民购买房屋,促使房屋价格的上涨,增加企业的经营收入和利润。

◎ 财税环境

财税环境是指财政、税收政策的变动对企业财务管理的影响和制约关系。国家财政一方面以税收形式将企业利润的相当份额予以征收;另一方面又以财政支出的形式(包括公共支出、投资支出、补贴支出等形式)将财政收入加以分配。当国家采取紧缩的财政政策时,一方面国家会增加税目、提高税率,减少补贴支出,以增加财政收入;另一方面会减少公共支出和国家投资支出。当国家采取扩张的财政政策时,一方面国家会减少税目、降低税率;另一方面会增加公共支出、国家投资支出和补贴支出。又通过调整税目、税率,还可调整投资规模和投资方向。上述财政、税收政策,都会直接影响企业的财务活动,企业财务管理应当适应这种政策导向,合理组织企业的财务活动,企业财务管理应当适应这种政策导向,合理组织财务活动。

◎ 法律环境

市场经济是法治经济,这旨以法律规范或市场秩序来维系市场运转的经济。在市场经济中,企业总是在一定的法律前提下,从事其各项业务活动的。

根据现有有关法律规定,法律环境对企业财务管理的影响和制约作用,主要有以下几个方面:

在筹资活动中,国家通过法律规定了企业筹资的渠道、筹资的方式、筹资的前提条件和基本程序:

对企业发行企业债券筹资规定了详细的条件,不符合这些条件的企业,不能发行债券,等等。

对各种不同组织类型的企业,规定了不同的筹资方式、筹资的最低规模和结构。如只有股份有限公司才能利用发行股票方式筹集资金,其注册资本的最低限额为1 000万元;

对各种不同类型的企业,规定了不同的筹资渠道,如只有外商投资企业,才能直接吸收外商投资;

在投资活动中,国家通过法律规定了投资方式、投资的基本程序和应履行的手续企业对外投资,可采用现金方式出资,也可用无形资产、固定资产进行出资,但对各种资产的出资,都有一些具体规定,特别是无形资产的比

例,还有具体的限制。

企业在利润分配以前,必须先按税法规定的应税所得和规定税率计算应纳税所得税后,再进行税后利润的分配。在税后利润分配时,应先按照规定的顺序和比例提取法定盈余公积金和法定公益金,然后向投资者进行分配等等。

第五节

房地产企业财务管理观念

在市场经济条件下,财务管理活动要实现企业价值最大化,除了要有高素质的管理者队伍外,还必须具有适应市场经济的一些财务管理观念。

◎ 资金时间价值观

1. 资金时间价值的含义及其存在的客观基础

资金时间价值,是资金在周转使用中由于时间因素而形成的新增价值。因为任何资金把它投入开发经营或生产经营以后,劳动者借以完成房地产或生产新的产品,创造新价值,都会实现增值。资金周转使用的时间越长,实现的增值额越大。所以资金时间价值的实质,是资金周转使用后的增值额。如果资金是从资金所有者那里借来的,那么资金所有者要分享一部分资金的增值额资金的时间价值的大小通常以利息率(简称利率),其实质是社会资金利润率。资金时间价值是企业财务管理中的一个重要观念,也是资金使用中必须认真考虑的一个标准。如果银行借款的利息率为10%,而企业某开发项目的投资收益率低于10%,那么这项开发活动将被认为是不合算的。在这里,银行的利息率就成为企业投资收益率的最低界限。

资金时间价值产生的前提,是商品经济的高度发展和借贷关系的普遍存在。因为借贷关系的产生和发展使资本所有权同经营权发生了分离,资本分化为借贷资本和经营资本。这时,资金的时间价值才以利息形式在经济生活中广泛地发生作用,并使货币具有带来剩余价值的使用价值的功能。资本的所有者把货币的这种使用价值让渡给经营者,经营者用以进行生产经营活动而获得利润,就需要从利润中分出一部分给资本所有者作为报酬。

一定时间内利息量同借贷资本量的比率,就是利息率。当利息普遍化以后,不仅借入资本的经营者要计算利息,就是使用自有资本的经营者,也要把利润的一部分扣除下来,作为对自有资本的报酬,而只把利润的剩余部分看做是真正的经营收益。于是,资金的时间价值就作为普遍适用的观念广泛应用于经济生活中,并对企业财务管理产生影响。

从上可知,资金的时间价值是货币资金在价值运动中形成的一种客观属性。在社会主义市场经济中,由于到处存在借贷关系,资金运动中也必然客观地存在着这种时间价值。

2. 资金时间价值的计算

常用的资金时间价值的计算方法,从其基本形式来看,可归纳为两种:单利法和复利法。

单利法的计算出发点是:资金在投入生产后的全部生产时间内,每年按一定利率提供一定的经济效益,而这部分所创造的经济效益,不再投入生产中去。

复利法的计算出发点是:资金在投入生产后的当年所得到的经济效益,将作为生产资金重新投入生产领域,第二年它和原来的资金一样,又按利率为社会提供一定的经济效益。以后,又将这部分经济效益作为生产资金投入生产领域……如此不断反复地进行下去。在开发项目决策和经营决策中,复利法对资金占用的数量和时间有较大的约束力,比较更符合经济发展的客观规律,被世界各国普遍作为资金时间价值的计算方法。由于按复利法计算能使资金随着时间的运动而增值,所以也叫做“动态计算”。

(1)名义利率和实际利率。在实际工作中,资金的计息期不一定为1年,也可能是以半年、3个月或1个月为计息期。由于计息期长短的不同,同一笔资金在占用的总时间相等的情况下,所付的利息会有明显的差别。在开发项目投资决策和经营决策中,如按复利法计算利息,而各个方案在1年中计算利息的次数不同,就难以比较各个方案经济效益的优劣,这就需要將各个方案计算的“名义利率”全部换算成“实际利率”,然后进行比较。

所谓“名义利率”,就是通常所说的年利率。“实际利率”,就是资本在计息期计息用的利率。如年利率为12%,以年为计息期,1元资金的年利息为:

$$1 \text{ 元} \times (1 + 0.12) - 1 \text{ 元} = 0.12 \text{ 元}$$

如规定1个月为计息期,则月实际利率为1%,到第1年末1元资金的年利息为:

$$1 \text{ 元} \times (1 + 0.01)^{12} - 1 \text{ 元} = 0.1268 \text{ 元}$$

即实际年利率为 12.68%。

从上可知,1 年中计算复利的次数越频繁,计息期越短,实际年利率越高。在投资决策和经营决策各个方案经济效益分析中,有关资金占用的利息,都应按照实际利率计算,如果各个方案资金的计息期不同,都应将名义利率换算成实际利率。

(2) 动态计算资金时间价值的基本公式。为了合理地使用资金,企业在开发经营过程中对资金的收入和回收,借人和偿还的要求是多种多样的,有的要求每期投入资金,有的要求一次投入资金;有的按期定量逐步借入,一次偿还;有的一次借入资金而等量分期偿还。因此,随着资金投入、借入、偿还方式的不同,计算时间价值的具体方法也是多种多样的。在动态计算资金时间价值时,常用的基本公式有如下几个。

①复利终值方式。复利终值也叫本利和、到期值。它是指资金在规定期限内按一定利率计算的到期值,按资金现值和复本利系数计算。复利终值的计算公式为:

$$F = P(1 + i)^n$$

式中 F 为资金终值;

P 为资金现值(也叫期初值);

i 为利率或投资收益率;

n 为期限(以下均指年);

$(1 + i)^n$ 为复本利系数。

②复利现值公式。复利现值是指未来某一特定资金的现在价值。计算现值的意义恰好与计算终值的意义相反,它是根据资金终值和折现系数计算的。复利现值的计算公式为:

$$P = F / (1 + i)^n$$

式中 $1 / (1 + i)^n$ 为折现系数。

把未来值折算为现值的过程,叫做折现或贴现。现值是通过折现率(也叫贴现率)计算而得的。1 元资金在不同时期的现值,叫做折现系数。

③年金终值公式。所谓年金,是指一定时期内,间隔相等时期支付或收入固定的金额(也叫分次款)。年金终值是指各期分次款及由这些分次款复利累积的总和,它根据年金和年金终值系数计算。年金终值的计算公式为:

$$F: AX[(1 + i)^n - 1] / i$$

式中 A 为年金;

$[(1+i)^n - 1]/i$ 为年金终值系数。

④年金现值公式。年金现值是指今后一定时期内,每年都有一定等额收入或支出的现值的总和。它根据年金和年金现值系数计算。其计算公式为:

$$A = Fx_1; Fx_1/V[(1+i)^n - 1]$$

式中 $1/[(1+i)^n - 1]$ 为年金现值系数。

⑤资金存储值公式。资金存储值也叫偿债基金。它是指为了偿还一笔规定在若干年后归还的债务,或者指若干年后需要的一笔投资,每年必须提存的资金,也就是求已知年金终值的分次提存款。资金存储值根据资金终值和资金年存系数计算。

⑥资金回收值公式。资金回收值也叫投资回收值。它是指一定时期内,分期偿还一笔利率固定的债务,每年必须偿还固定的金额,其中一部分偿还本金,一部分偿还利息,而本金和利息的比例是逐年变化的,也就是已知年金现值求分次偿还款。资金回收值根据资金现值和资金回收系数计算。其计算公式为:

$$P = A \times [(1+i)^n - 1]/[i(1+i)^n]$$

式中 $[(1+i)^n - 1]/[i(1+i)^n]$ 为资金回收系数。

◎ 资金风险价值观

1. 资金风险价值的含义和分类

财务管理中的风险,一般是指某一项目或事件在一定条件下和一定时期内可能发生的收益或损失的变动程度。

风险是在“一定条件下”的风险。我们在投资开发项目时,在什么地区开发,开发哪一类房屋,风险是不一样的。但一旦决定下来,风险大小就无法加以改变。所以特定开发项目投资风险是客观的,但你是否要冒风险及冒多大风险,是可以选择的,是主观决定的。

风险的大小随时间延续而变化,是“一定时间内”的风险,我们对一个开发项目的开发成本,事前的估算可能不很准确,越接近完工,越容易估算。随着时间的延续,项目成本的不确定性在缩小,因此,风险总是“一定时间内”的风险。

企业财务管理中风险,主要指资金风险,即资金筹集和使用过程中的风险。企业如果冒着风险筹集和使用资金,就必须要求获得超过资金成本和

资金时间价值以外的收益。这种由于冒着风险筹集资金和使用资金而取得的额外收益,就是资金的风险价值,或叫风险收益、风险报酬。

开发企业财务管理中资金风险价值,一般分为以下两种类型:

(1)筹资风险价值。筹资风险价值是指由于冒着风险筹集资金而取得的超过资金成本以外的收益或损失。

(2)投资风险价值。投资风险价值是指由于冒着风险进行投资而获得的超过资金时间价值以外的额外收益。这种额外收益是投资收益的重要组成部分。投资收益由两部分组成:一部分是资金时间价值,又叫无风险投资收益;另一部分是投资风险价值,即风险补偿收益。

2. 资金风险价值的计算和运用

资金风险价值的计算。由于风险和概率有着直接的联系,所以资金风险程度可以用概率的方法来计算。运用概率方法计算资金风险价值,一般是依次通过计算资金收益率或收益额、期望资金收益率或收益额、标准离差、标准离差率、资金风险收益率来求得:

(1)根据预测的相关数据先分析各种可能情况的概率和可能获得的资金收益率或收益额,计算出资金收益率或收益额的期望值。资金收益率或收益额期望值指按可能获得的资金收益率或收益额的概率分布计算的资金收益率或收益额的平均值。它表示在所有各种风险条件下,期望可能获得的平均资金收益率或收益额。

(2)计算标准离差。标准离差指可能获得的资金收益率或收益额对期望资金收益率或期望收益值之间的偏离程度。其偏离程度,主要是由各种可能获得的资金收益率或收益额(随机变量)与期望资金收益率或期望收益值之间的差距所决定的。它们之间差距越大,说明各种可能获得的资金收益率或收益额与期望资金收益率或期望收益值的偏离程度越大,意味着风险越大;反之,它们之间的差距越小,意味着风险越小。因此,标准离差的大小,是资金风险程度大小的具体标志,标准离差与风险程度大小成正比例。

(3)计算标准离差率。标准离差率是指标准离差与期望资金收益率或期望收益值的相对数。标准离差率越高,表示风险程度越大;反之,则越小。标准离差率是标准离差与期望资金收益率或期望收益值的比值。

(4)计算资金风险收益率。标准离差率虽能正确评价资金风险程度的大小,但它不是资金风险收益率,要计算资金风险收益率,还必须借助资金风险收益系数。资金风险收益和标准离差率、资金风险收益系数之间的关系如下:

资金风险收益率 = 标准离差率 × 资金风险收益系数
 资金风险收益系数是将标准离差率转化为资金风险收益的一种系数或倍数,一般可参照以往同类投资项目的历史资料,运用下列公式计算:

$$\text{资金风险收益系数} = \frac{\text{资金收益率} - \text{无风险收益率}}{\text{标准离差率}}$$

(5)求得资金风险价值。在算出资金风险收益率后,就可将它乘以投资额,求得资金风险收益即资金风险价值:

$$\text{资金风险价值} = \text{投资额} \times \text{资金风险收益率}$$

资金风险价值观念贯穿在企业财务活动中,要求在财务活动中必须考虑资金收益与资金风险价值对称,也就是要依财务活动所面临的不同资金风险,选择相应的资金收益。具体地讲,企业在筹资时,如果自身面临高风险,则必须低成本支付;自身低风险,可以高成本支付。在投资时,假如自身面临高风险,则必须有高收益;自身面临低风险,则可以是低收益。

第六节

学会看懂会计报表

在企业进行发展的时候,会计报表上的数字也在不断的递增或递减,如果企业的经理要让企业账上数字多些零,就要时刻关注报表的反应。但如果营销部说,产品价格太高,卖不出去,希望降低价格来带动销售;广告部说我们的广告没有起到很大的作用,希望能在好的媒体上进行投放,不妨请明星来做广告。此刻,企业总经理所要考虑的就不仅是钱的问题了财务规划以及一年的销售任务,企业利润能否很好地完成,能否为股东赢得好的投资回报率等都要在你的报表上反映出来。一个不经常查看报表的总经理不是一个合格的经理,是不能为企业带来长期的赢利的经理,是一个该下课的经理。

会计报表是建立在会计核算基础上的,是对企业经营活动的综合反映,要对一个企业的会计报表作出比较深刻、透彻的分析,找出有用的信息,发现隐含的问题,就必须具备一定的专业知识,这对于一般的经营管理者是有困难的。为此,报表的使用者应该了解会计报表分析的基本方法,以弥补专业知识不足的缺陷。

◎ 掌握会计报表的分析步骤

会计报表的分析一般应按如下步骤进行:首先,阅读财务报告的文字部分(包括注册会计师的审计报告、会计报表附注、财务情况说明书);其次,阅读会计报表;最后,运用具体分析方法对会计报表进行分析。

◎ 阅读财务报告的文字部分

财务报告文字部分的阅读顺序是:首先阅读注册会计师的审计报告;其次阅读会计报表附注;最后阅读财务情况说明书。

1. 注册会计师的审计报告

首先阅读注册会计师的审计报告是因为,这个报告是经过专业审计人员出具的,具有权威性。通过注册会计师的审计意见,一是可以了解会计报表的真实性,二是可以了解企业在会计核算上是否存在问题。从而使会计报表的分析更具有针对性,少走弯路。

2. 会计报表附注

由于会计报表附注可以对企业的基本情况、主要会计政策、会计报表重要项目、重大会计事项等进行具体的解释和说明,在阅读和分析会计报表之前,先阅读会计报表附注,更能对报表数字的形成及数字背后的因素有更深刻的理解。

3. 财务情况说明书

由于财务情况说明书是企业对自身的财务状况和经营成果作出的自我评价,是对企业会计报表的总结,因此,通过财务情况说明书中的财务指标分析、统计指标分析、财务预测、经济环境对企业财务状况和经营成果的影响的分析,可以在阅读会计报表前了解企业取得的成绩和存在的问题。在对企业的情况有了全面了解的基础上,再利用自己的眼睛去阅读,利用自己的头脑去分析,就能更客观、更深刻地评价企业的财务状况、经营成果和经营管理者的业绩。

◎ 阅读会计报表

阅读会计报表时,首先阅读对外报告体系的资产负债表、利润表、现金

流量表等主表,对于认为有问题的项目,应进一步阅读相关的附表。例如,发现资产负债表中“应收账款”数额较大,需要了解其构成,就应阅读“应收账款明细表”。如果“应收账款”数额较小,而“其他应收款”数额大大高于“应收账款”,就应懂得这在一般情况下是不正常的现象,此时应同时阅读“应收账款明细表”和“其他应收款明细表”,查看是否有错误的会计处理。阅读上述报表主要是了解企业的财务状况和经营成果。

其次阅读内部报告体系的成本报表及其附表,一方面可以了解企业的成本管理情况;另一方面加深对利润表的分析以及对资产负债表的理解。

◎ 运用具体分析方法进行分析

会计报表的分析方法很多,下面将作为一个独立的问题进行阐述。会计报表分析的具体方法会计报表的分析方法很多,但采用得最为广泛的是对比分析法、比率分析法、趋势分析法和连环替换分析法。

1. 对比分析法

对比分析法是将实际数与基数进行对比,揭示差异,找出问题的一种方法。这种方法可以应用于各种报表的分析。与实际数进行对比的基数,取决于分析的目的。一般有计划数(或定额数)、上期实际数、本企业历史最高水平和国内外同行业同类企业的先进水平。实际与计划(或定额)进行对比,可以分析计划的完成情况;本期与上期进行对比、本期与企业历史最高水平进行对比,均可以分析其发展变化的趋势;本企业与国内外同行业同类企业的先进水平进行对比,可以分析企业所处的位置,找出与先进水平之间的差距。各种报表一般都同时列示上期数和本期数,目的就是为了便于进行对比分析。采用对比分析法时,应注意进行对比的指标必须是同质的,在经济内容、计算方法、计算期等方面具有可比性。

2. 比率分析法

比率分析法是计算两项指标之间的相对数,补充说明绝对数的一种方法。比率分析法包括相关指标比率分析法和构成比率分析法两种。

相关指标比率分析法是计算两个性质不同,却又相关的指标之间的比率,并进行数量分析的方法。即比率的分子与分母是两个性质完全不同的指标,但又有内在联系,计算出一个相对值,来分析企业的财务状况或经营成果。例如,主营业务收入与主营业务利润是两个不同的指标,但是通过下列计算:主营业务利润 $\div$ 主营业务收入 $\times 100\%$,就可以计算出主营业务利

润率,进一步反映企业的经营成果。类似这样的指标还有资产负债率、流动比率、总资产报酬率、成本利润率等等。

构成比率分析法是计算某项指标的某个组成部分占总体的比重,并进行数量分析的方法。这种方法在对成本和各项费用进行分析时尤为常用。例如,计算产品成本中原材料费所占的比重: $\text{直接材料费} \div \text{产品成本} \times 100\%$,可以分析出原材料费对产品成本的影响。利用这种分析方法,还可以分析制造费用、营业费用、管理费用等的构成是否合理,找出管理和控制的重点。

采用比率分析法时,应注意单一的比率不能充分说明问题,应将计算出来的比率与相关的比率进行对比分析,以作出正确的评价。例如企业当期的销售利润率是 12%,是好还是不好,不能简单地下结论,如果企业以前各期都低于 12%,那么企业是在向好的方向发展,可是同行业同类企业平均是 15%,那么企业就还有较大的差距,应进一步努力。

3. 趋势分析法

趋势分析法是计算连续若干期的相同指标,揭示和预测发展趋势的一种方法。连续若干期的相同指标可以用绝对数,也可以用相对数。例如,可以计算连续 5 年的净利润,用绝对数进行比较,也可以计算连续 5 年的资本收益率,用相对数进行比较。

趋势分析法包括定比和环比两种方法。定比是以某一时期为基数,其他各期均与该期的基数进行比较,例如以 1997 年年末的资产为基数,将 1998 年年末、1999 年年末、2000 年年末的资产都与 1997 年年末数进行比较;环比是分别以上一时期为基数,下一时期与上一时期的基数进行比较,例如 1998 年同 1997 年比较,1999 年同 1998 年比较,2000 年同 1999 年比较。

采用趋势分析法时,应注意进行比较的指标也要是同质的,具有可比性。

4. 连环替换分析法

连环替换分析法是将一项综合性的指标分解为各项构成因素,顺序用各项因素的实际数替换基数,分析各项因素影响程度的一种方法。这种方法的计算程序是:

- (1) 分解某项综合指标的各项构成因素;
- (2) 确定各项因素的排列顺序
- (3) 按排定的顺序和各项因素的基数进行计算;

(4)将前项因素的基数按顺序地替换成实际数,计算出替换后的结果,与前一次替换后的计算结果进行比较,计算出影响程度,直至替换完毕;

(5)计算出各项因素影响程度之和,与该项综合性指标的差异总额进行对比,核对是否相符。

连环替换分析法在进行成本、费用分析时经常采用。应注意的是,确定各项因素的排列顺序一般应遵循下列原则:如果既有实物数量因素又有价值数量因素,实物数量因素排列在先,价值数量因素排列在后,如果都是数量因素,或者都是质量因素,那么应区分主要因素和次要因素,主要因素排列在先,次要因素排列在后。

上述分析表明,原材料单价上涨是原材料费用超支的主要原因,应进一步加以分析,控制材料采购成本。

第七节

提高股东收益率并合理分红

在企业的治理结构中,总经理对董事会负责,董事会对全体股东负责。总经理要想稳坐钓鱼台,有两点至关重要:一是努力提高公司赢利水平,二是采取合适的股利分配政策。

股利分配政策与内部筹资支付给股东的盈余与留在企业的保留盈余,存在此消彼长的关系。所以,股利分配既决定给股东分配多少红利,也决定有多少净利留在企业。减少股利分配,会增加保留盈余,减少外部筹资需求。因此,股利决策也是内部筹资决策。

在进行股利分配的实务中,公司经常采用的股利政策如下:

◎ 剩余股利政策

1. 股利分配方案的确定

以上谈到,股利分配与企业的资本结构相关,而资本结构又是由投资所需资金构成的,因此实际上股利政策要受到投资机会及其资金成本的双重影响。剩余股利政策就是在企业有着良好的投资机会时,根据一定的目标资本结构(最佳资本结构),测算出投资所需的权益资本,先从盈余当中留

用,然后将剩余的盈余作为股利予以分配。采用剩余股利政策时,应遵循四个步骤:

(1)设定目标资本结构,即确定权益资本与债务资本的比率,在此资本结构下,加权平均资本成本将达到最低水平;

(2)确定目标资本结构下投资所需的股东权益数额;

(3)最大限度地使用保留盈余来满足投资方案所需的资本数额;

(4)投资方案所需权益资本已经满足后若有剩余盈余,再将其作为股利发放给股东。

例1.某房地产企业某年提取了公积金、公益金后的税后净利润为600万元,第二年的投资计划所需资金800万元,企业的目标资本结构为权益资本占60%、债务资本占40%,那么,按照目标资本结构的要求,房地产企业投资方案所需的权益资本数额为:

$$800 \times 60\% = 480(\text{万元})$$

企业当年全部可用于分配股利的盈余为600万元,可以满足上述投资方案所需的权益资本数额并有剩余,剩余部分再作为股利发放。当年发放的股利额即为:

$$600 - 480 = 120(\text{万元})$$

假定该企业当年流通在外的只有普通股100万股,那么每股股利即为:

$$120 \div 100 = 1.2(\text{元})$$

2. 采用本政策的理由

奉行剩余股利政策,意味着企业只将剩余的盈余用于发放股利。这样做的根本理由是为了保持理想的资本结构,使加权平均资本成本最低。如上例,如果企业不按剩余股利政策发放股利,将可向股东分配的600万元全部留用于投资(这样当年将不发放股利),或全部作为股利发放给股东(这样当年每股股利将达到6元),然后再去筹措债务,这两种做法都会破坏目标资本结构,导致加权平均资本成本的提高,不利于提高公司的价值(股票价格)。

◎ 固定或持续增长的股利政策

1. 分配方案的确定

这一股利政策是将每年发放的股利固定在某一固定的水平上并在较长的时期内不变,只有当公司认为未来盈余会显著地、不可逆转地增长时,才

提高年度的股利发放额。不过,在通货膨胀的情况下,大多数公司的盈余会随之提高,且大多数投资者也希望公司能提供足以抵消通货膨胀不利影响的股利,因此在长期通货膨胀的年代里也应提高股利发放额。

2. 采用本政策的理由

固定或持续增长股利政策的主要目的是避免出现由于经营不善而削减股利的情況。采用这种股利政策的理由在于:

(1)稳定的股利向市场传递着公司正常发展的信息,有利于树立公司良好形象,增强投资者对公司的信心,稳定股票的价格。

(2)稳定的股利额有利于投资者安排股利收入和支出,特别是对那些对股利有着很高依赖性的股东更是如此。而股利忽高忽低的股票,则不会受这些股东的欢迎,股票价格会因此而下降。

(3)稳定的股利政策可能会不符合剩余股利理论,但考虑到股票市场会受到多种因素的影响,其中包括股东的心理状态和其他要求,因此为了使股利维持在稳定的水平上,即使推迟某些投资方案或者暂时偏听偏离目标资本结构,也可能要比降低股利或降低股利增长率更为有利。

该股利政策的缺点在于股利的支付与盈余相脱节。当盈余较低时仍要支付固定的股利,这可能导致资金短缺,财务状况恶化;同时不能像剩余股利政策那样保持较低的资本成本。

◎ 固定股利支付率政策

1. 分配方案的确定

固定股利支付率政策,是企业确定一个股利占盈余的比率,长期按此比率支付股利的政策。在这一股利政策下,各年股利额随企业经营的好坏而上下波动,获得较多盈余的年份股利额高,获得盈余少的年份股利额低。

2. 采用本政策的理由

主张实行固定股利支付率的人认为,这样做能使股利与企业盈余紧密地配合,以体现多盈多分、少盈少分、无盈不分的原则,才算真正公平地对待了每一位股东。但是,在这种政策下各年的股利变动较大,极易造成公司不稳定的感觉,对于稳定股票价格不利。

◎ 低正常股利加额外股利政策

1. 分配方案的确定

低正常股利加额外股利政策,是企业一般情况下每年只支付固定的、数额较低的股利;在盈余多的年份,再根据实际情况向股东发放额外股利。但额外股利并不固定化,并不意味着公司永久地提高了规定的股利率。

2. 采用本政策的理由

(1)这种股利政策使企业具有较大的灵活性。当企业盈余较少或投资需用较多资金时,可维持设定的较低但正常的股利,股东不会有股利跌落感;而当盈余有较大幅度增加时,则可适度增发股利,把经济繁荣的部分利益分配给股东,使他们增强对企业的信心,这有利于稳定股票的价格;

(2)这种股利政策可使那些依靠股利度日的股东每年至少可以得到虽然较低,但比较稳定的股利收入,从而吸引这部分股东。

以上各种股利政策各有所长,企业在分配股利时应借鉴其基本决策思想,制定适合自己具体实际情况的股利政策。

责任编辑：群翊

封面设计：李尘工作室
www.bjhfty.com



**BUDONG CAIWU
JIU DANGBUHAO
FANGDICHANQIYE
JINGLI**



不懂财务 就当不好房地产企业经理

房地产企业经营管理必备的财务知识与技能

BUDONG CAIWU JIU DANGBUHAO FANGDICHANQIYE JINGLI

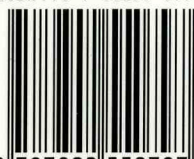
不论何种行业，优秀的经理人必定是一位财务高手！
教你轻松驾驭房地产企业必备的财务方法与技巧

通过本书的阅读，你将学到：

- ◆ 全面掌握三大财务报表，读懂财务报告
- ◆ 非财务人员与财务部门在统一的平台上达成有效沟通
- ◆ 建立起清晰的成本控制意识与内部控制方法
- ◆ 强化财务管理意识，提高企业运作效率
- ◆ 学会使用预算等财务工具加强内部管理
- ◆ 运用财务思维视角运作企业，找到提升运营绩效的方法

上架建议：社科·管理学

ISBN 978-7-80255-079-7



9 787802 550797 >

定价：32.00元