

# 地产项目材料甲供过程中的会计处理

江苏泰州华侨城有限公司 包启林

在房地产开发行业,地产企业为了保证工程项目质量和控制投资,对钢筋、商品砼、砂石料、墙地砖等大宗成品建材往往采取甲供的方式,即由地产企业自己直接购进材料交由施工企业投入项目施工。如何准确处理材料甲供过程中产生的发出、扣回、结算等财务会计问题,在会计实务界意见不一。笔者本着控制投资、提高工作效率的指导思想,结合多年实践经验,逐一探讨其具体处理过程,以抛砖引玉。

## 一、甲供材发货阶段

在实践中,甲供材发给施工企业时有三种会计处理方式:

①直接转入开发成本。采取该方式的主要考虑是:将其与开发成本其他明细科目余额合并能及时、全面地反映资金的实际投入,且不会引发可能存在的流转税问题。②先进存货再转入预付账款挂账。采取该方式的主要考虑是:比照在建工程的传统核算办法,在一定程度上能够反映实物流转过程。③直接通过预付账款挂账。采取该方式的主要考虑是:比照预付备料款的核算办法,主要特点是账务处理简单。笔者优选方式③,理由如下:

1. 方式①下的“开发成本”科目余额所反映的成本与有形的地产在成品的实际成本不吻合。另外,根据税法的有关精神,购进货物用于工程项目,不涉及资产所有权的转移,不视同销售,不产生收入。也就是说,除自产或委托加工物资用于工程项目的情形外,购进货物用于工程项目不会产生视同销

售问题。

2. 方式②较方式③增加了存货核算,相对比较规范。但这种方式只能反映实物流转的购进、发出过程。另外,该方式不能有效解决账面流转与实物流转不一致的问题。不论是地产企业还是有基建工程的工商企业,实践中罕有几家企业的甲供材存货核算在账面上能够明细到具体品种、型号。

3. 有从事工商企业会计工作的同仁认为,地产项目的甲供材业务与工商企业的委托加工业务经济类型相似,对甲供材应当比照委托加工物资来进行明细核算。笔者认为,两者之间有着本质区别:在工商企业的生命周期内委托加工业务是永续的,存货和委托加工业务本身需要明细会计核算,大量的基础工作由财务人员以及仓库保管人员来完成;地产企业基本上属于项目公司,地产产品一般一次成形,不设专门的工程材料仓库,其甲供材的投入核算是靠明细的工程结算来完成的。

因而,考虑到材料甲供与预付备料款经济实质的一致性,结合实际工作需要,直接通过预付账款挂账为佳。当然,为了夯实甲供材核算的基础工作和加强内部控制,地产企业的工程部、预算部、财务部应当建立健全必要的甲供材台账,可以通过 Excel 表格或应用专门的仓库管理软件来记录甲供材发出、投入、盘点、结算的全过程。相关台账数据应当在一定人员范围内实时共享。

(1)先进先出法:持仓股数 5 000 股,每股成本 6 元。借:交易性金融资产——公允价值变动 7 500(5 000×1.5);贷:公允价值变动损益 7 500。

(2)加权平均法:持仓股数 5 000 股,每股平均成本 5.5 元。借:交易性金融资产——公允价值变动 10 000(5 000×2);贷:公允价值变动损益 10 000。

无论采用哪种方法结转成本,都对资产负债表日的交易性金融资产的账面价值和当期损益没有影响。

4. 两种成本结转方法下交易性金融资产处置的会计处理。企业处置交易性金融资产时,其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。假设 2009 年 1 月 15 日,该企业将所持股票全部出售,市价为每股 7 元。

(1)先进先出法:借:银行存款 35 000,投资收益 2 500;贷:交易性金融资产——成本 30 000、——公允价值变动 7 500。结转公允价值变动损益,借:公允价值变动损益 7 500;

贷:投资收益 7 500。

(2)加权平均法:借:银行存款 35 000,投资收益 2 500;贷:交易性金融资产——成本 27 500、——公允价值变动 10 000。结转公允价值变动损益,借:公允价值变动损益 10 000;贷:投资收益 10 000。

5. 两种成本结转方法会计处理结果的比较。无论采用先进先出法还是采用加权平均法,对当期损益和期末交易性金融资产的账面价值均没有影响,也就是说,不会影响企业向外部提供财务会计信息的质量。但是,从企业内部的风险控制和工作量角度来讲,先进先出法适用于不频繁交易的股票,不能随时提供平均购买单价,不利于对风险的控制;而加权平均法则适用于频繁交易的股票,并能随时提供平均购买单价,便于股票市价与平均购买成本的比较,有利于加强对投资风险的控制。究竟选择哪一种方法作为交易性金融资产出售时的成本结转方法,取决于交易性金融资产的交易频率和企业财务监管需要。○

## 二、甲供材中间结算阶段

本阶段涉及的第一个问题是,在工程进度款结算阶段扣回甲供材的金额怎么确定。实践中有两个金额可供选择:一是当月发出额;二是当月投入额。选择当月发出额扣回主要是基于资产安全角度考虑,但实践中存在两个问题:一是对当月发出额的全额扣回将直接减少施工企业当月的应收进度款;二是该做法易给外界视同销售的错觉。相比之下,选择当月投入额扣回则明显公平、合理。另外,地产企业对月进度款的支付通常有一个进度比例限制,大多在60%到80%之间,因而对实付款的确认应当以扣减投入额后的工程进度款为基础计算。

本阶段涉及的第二个问题是,工程进度款结算阶段施工企业开票金额如何确定。根据《营业税暂行条例》及其实施细则的规定,除甲供设备和清包工装修工程的甲供材不纳入施工企业的计税营业额外,其他所有甲供材都应当并入工程进度款计征营业税。

另外,以工程进度款全额还是实付款数额来要求开票?笔者的意见是:考虑到工程进度款的支付不是全额的,在以票控税的体制下,以实付额作为开票额比较可行。

为便于理解,现举例说明如下:

例1:乙施工企业报来当月工程进度款100万元,经预算部审核甲供材投入额20万元,合同规定的支付比例为75%,建筑安装营业税综合税率为6%,不考虑其他因素。

地产企业的账务处理为:借:开发成本100万元;贷:预付账款20万元(以暂定价为基础计算确定),银行存款60万元(当月实付款),应付账款20万元(挂账、留待决算时处理)。

施工企业开票额: $20+60=80$ (万元)。

## 三、甲供材竣工决算阶段

本阶段涉及的第一个问题是甲供材的投入量如何确定。图纸量、实际发出量是确定甲供材投入量的两个基础数据。如以图纸量为基础计算确定,则易导致偷工减料进而影响工程质量;如以实际发出量为基础计算确定,则易导致材料浪费、投资增加。因而,按图纸量和定额损耗计算确定显得比较公平、合理,超量部分则属于非合理损耗,由施工企业承担赔偿责任(至于个别地产企业对超量部分实施加成索赔,这是其基于强势地位而定,这里不予探讨)。考虑到施工企业利益最大化的利益驱动和个别施工人员损公肥私、工作不负责的现象难免存在,在甲供材发出、投入过程中,应当结合文明工地建设加强现场管理,严格执行监理制度,并建立健全物资抽查、出入管理等财产保护控制制度。

本阶段涉及的第二个问题是甲供材扣回基价和计价取费基价的单价确定问题。一般招标时是以暂定价的方式列入工程量清单结算的,这个暂定价与实际采购价一般不会相同,这就带来一个问题:竣工决算时按怎样的价格扣回、按怎样的价格取费?

笔者提出的解决方案是:①在合理损耗范围内,以暂定价为基础扣回,同时将其作为计价取费基础;②在合理损耗范围外,以当地工程造价管理机构采集的市场信息价为基础扣回,同时将其作为计价取费基础;③以地产企业采购价为基础如

实编制工程财务决算;④采购价与扣回价之间的差异引发的营业税由地产企业承担。

为便于理解,现举例说明如下:

例2:甲地产企业供应乙施工企业某规格钢材100吨,双方确认有5吨超出合理损耗范围。施工合同中列明的暂定价为3500元/吨,地产企业采购价的加权平均数为3400元/吨,市场信息价的加权平均数为3450元/吨。假设综合取费系数为20%、建筑安装营业税综合税率为6%,不考虑其他因素。则:

甲供材扣回金额= $95 \times 3500 + 5 \times 3450 = 349750$ (元)

施工企业各项取费金额= $349750 \times 20\% = 69950$ (元)

施工企业开票额= $349750 + 69950 = 419700$ (元)

工程决算价= $100 \times 3400 + 69950 = 409950$ (元)

营业税税负差异= $(419700 - 409950) \times 6\% = 585$ (元)

对于营业税税负差异,通知施工企业在发票上少列金额10372.34元 $[(419700 - 409950) \div (1 - 6\%)]$ ,同时少付施工企业622.34元 $(10372.34 \times 6\%)$ 工程款。

由于发票面额为409327.66元 $(419700 - 10372.34)$ ,地产企业实际投入为409327.66元 $(409950 - 622.34)$ ,因此最终工程决算价确定为409327.66元。

## 四、甲供材购进阶段

本阶段涉及的第一个问题是付款进度问题。一般而言,付款进度在购销合同中有明确规定,似乎不用过多操心。这里需要引起注意的是:建材不同于其他商品,其质量判断不是完全以验收时的感官检测、样品比对和简易抽检的判断结果为标准。根据施工技术规范要求,建材及其下游产品一般要送第三方合格机构进行质量检测(或试验),因而,地产企业财务部在单位内部对甲供材购销合同进行评审时,应当建议甲供材付款方式为月结,支付比例也不能过大(一般不超过95%)。

本阶段涉及的第二个问题是付款时的验收凭据问题。实务中,有的是供应商的送货单,有的是企业自制的入库验收单,有的是材料/设备进场报验单。笔者建议,没有必要自制专门格式的入库验收单,完全可以将送货单和材料/设备进场报验单作为验收依据。理由是:①如果地产企业没有设立专门的工程材料仓库,对甲供材并不需要存存货核算,因而入库验收单失去其存在必要性;②送货单和材料/设备进场报验单上具备材料的规格型号、质量、数量和各责任主体等入库验收单所需要的一切关键要素;③材料/设备进场报验单是工程管理中必须填制的最终存入工程档案的一份资料,现场验收人员往往认为同时再填制一份内容大同小异的入库验收单乃重复劳动而存在着强烈的抵触情绪。

本阶段涉及的第三个问题是付款流程中的三方沟通问题。实务中,地产企业一般是以完备的凭据和签字手续根据合同规定的付款进度支付甲供材货款。笔者建议,为了促进地产企业、施工企业、供货商三方的有效沟通,强化施工企业的验收责任,对甲供材购销合同宜以三方合同的形式签订,甲供材验收后施工企业出具付款委托书给地产企业作为支付货款的依据之一。○