

会计硕士：房地产会计实务之会计报表附注会计硕士考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/532/2021_2022_E4_BC_9A_E8_AE_A1_E7_A1_95_E5_c74_532436.htm

房地产开发企业除定期编制会计报表向报表使用者提供会计信息外，还应本着充分披露的原则。在会计报表之外，另用附注的方式，用文字对报表有关项目作必要的解释，来帮助报表使用者理解会计报表的内容。会计报表附注的内容，主要有以下几方面：

一、企业所采用的主要会计处理方法的说明 不同的会计处理方法，其所提供的会计信息的结果是有差别的。为使报表使用者正确评价企业的财务状况和经营成果，企业在编制会计报表时，应对所采用的主要会计处理方法及其变更加以说明。如：短期投资，应说明其期末数的计价方法：按成本计价，还是按成本与市价孰低计价。应收账款，应说明其对坏账采用直接转销法，还是采用备抵法；如采用备抵法，是采用应收账款余额百分比法，还是采用账龄分析法。存货，应说明其平时收发按计划价格计价，还是按实际成本计价；如按实际成本计价，是采用先进先出法，还是采用后进先出法。移动平均法、全月一次加权平均固定资产折旧，应说明其采用折旧是采用平均年限折旧法，还是采用双倍余额递减折旧法、年数总和折旧法；又采用平均年限折旧法时，是用个别折旧率，还是用分类折旧率。长期股权投资，应说明其按成本法记账，还是按权益法记账，或哪些长期股权投资按成本法记账，哪些长期股权投资按权益法记账。无形资产和递延资产，应说明其成本和摊销年限的确定依据。房地产经营收入，包括土地转让收入、商品房销售收入、配套设施销售收入

入、代建工程结算收入、出租房租金收入、出租土地租金收入，应说明其确认原则。所得稅，应说明以应付税款法作为核算当期所得稅费用的方法，还是以纳税影响会计法作为核算当期所得稅费用的方法。会计中的一贯性原则，要求企业在不同会计期间采用相同的会计处理方法，否则，不同期间会计报表反映的会计信息，就无法进行比较。但是坚持一贯性原则，并不等于说前后各期的会计处理方法永久不能变更。会计工作为了适应经济环境的变化而必须作出会计处理方法变更时，应在会计报表附注中说明变更的原因及其对企业财务状况和经营成果的影响。当然，这种变更，也应在企业会计准则的允许范围之内。

二、报表中有关重要项目明细资料的列示 对会计报表中的一些重要项目，因报表格式的限制，未能详细列示，应在附注中列出明细资料。如：短期投资，按各类投资列出成本价和市场价。应收账款和其他应收款，按账龄分类列示，并注明持有本企业一定股权（如5%以上投资）单位的欠款额。存货，按存货会计科目列示。提取存货跌价准备的企业，还应列示各类存货可变现的净值。待摊费用，如数额较大，应分项列示。长期投资，按债券投资、股票投资、其他债权投资、其他股权投资分项列示账面余额和当年投资收益。固定资产，按类别列示其原价、累计折旧和净值。固定资产购建支出，按工程项目列示其预算数、期初数、本期增加数、本期转出数、期末数、工程进度和资金来源。无形资产，按种类列示期初数、本期增加数、本期摊销数和期末数。递延资产或长期待摊费用，按种类列示期初数、本期增加数、本期摊销数和期末数。短期借款和长期借款，列示各笔借款的债权单位、借款金额、借款起讫日期。

、利率和借款条件。如有外币借款的企业，还应列示外币金额及折合率。经营收入和经营成本，按土地转让、商品房销售、配套设施销售、代建工程结算、出租房屋、出租土地列示其收入和成本。其他业务利润，如数额较大，按业务类别列示。营业外收入和营业外支出，如数额较大，按收支项目列示。

三、非经常性项目损益的说明 非经常性项目损益是指企业在房地产开发经营活动中不是经常发生事项的损失或收益。如：固定资产转让，应说明其转让收入大于账面净值和有关税费后的净收益，或小于账面净值和有关税费后的净损失。收回长期投资，应说明收回长期投资大于账面投资的收益或小于账面投资的损失。非常损失，应说明因自然灾害等非正常原因造成的各项资产账面净值减去保险赔偿款及残值后的净损失以及善后发生的各项清理费用。其他数额较大的非经常性项目的损益，均应在会计报表附注中加以披露。

四、或有事项及其收益、损失的披露 或有事项是指在会计报表编制日已经存在的事项，它能否使企业获得收益或发生损失，有赖于未来一种或多种事项的发生或不发生而定，具有很大不确定性。或有事项按其发生可能性的大小及其收益或损失金额能否合理估计，有三种处理方式：确认入账；在会计报表附注中披露；不予反映。或有事项发生的可能性，分为很有可能、有可能和很少可能三种情况。或有事项发生收益或损失的金额，分为能合理估计和不能合理估计两种情况。对或有收益的披露，应遵循谨慎原则和收入实现原则予以处理。对或有损失，应遵循谨慎原则和充分披露原则予以处理。一般说来，对很有可能获得收益的或有事项，不将其收益估计入账，但应在会计报表附注中披露。对有可能获得收益

的或有事项，不将其收益估计入账，是否在会计报表附注中披露要特别谨慎。对很少可能获得收益的或有事项，不必在会计报表附注中披露。对很有可能发生损失的或有事项，能估计损失金额的，应将其损失和负债同时估计入账；不能估计损失金额的，应在会计报表附注中充分加以披露。对有可能发生损失的或有事项，其损失和负债不估计入账，但应在会计报表附注中加以披露。对很少可能发生损失的或有事项，一般也应在会计报表附注中加以披露。对于下列或有事项，应估计其可能发生的收益或损失的金额，并说明对未来结果的可能影响：为其他企业负债提供的担保；因票据贴现而承担的义务；企业承担的其他责任；有可靠证据证明的或有收益。

五、关联方关系及其交易的披露

关联方的交易，往往会影响企业的经营收入、经营成本、其他业务利润，对企业经营成果的真实性产生影响，所以也应在会计报表附注中加以披露。

会计中所指关联方，是指在财务和经营决策中，一方有能力直接或间接控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响的各方，以及两方或多方同受一方控制的各方。关联方关系主要指：

- (1) 直接或间接地控制其他企业或受其他企业控制，以及同受某一企业控制的两个或多个企业（如母公司、子公司、受同一母公司控制的子公司之间）；
- (2) 合营企业；
- (3) 联营企业；
- (4) 主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员；
- (5) 受主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员直接控制的其他企业。

在存在控制关系的情况下，关联者如为企业时，不论他们之间有无交易，都应当在会计报表附注中披露如下事项：

- (1) 企业经济性质或类型、名称、法定代表人、注册资本及

其变化；（2）企业的主营业务；（3）所持股份或权益及其变动。关联方交易是指关联方之间发生转移资源或义务的事项，而不论是否收取价款。主要包括：（1）转让土地使用权；（2）承发包工程；（3）购买或销售商品；（4）购买或销售除商品以外其他资产；（5）提供或接受劳务；（6）代理；（7）租赁；（8）提供资金（包括以现金或实物形式的贷款或权益性资金）；（9）担保和抵押；（10）管理方面的合同；（11）研究与开发项目的转移；（12）许可协议；（13）关键管理人员报酬。在企业与关联方发生交易的情况下，企业应在会计报表附注中披露关联方关系的性质、交易类型及其交易要素。这些要素一般包括：（1）交易的金额或相应比例；（2）未结算项目的金额或相应比例；（3）定价政策（包括没有金额或只有象征性金额的交易）。关联交易应当分别关联方以及交易类型予以披露。类型相同的关联方交易，在不影响会计报表阅读者正确理解的情况下，可以合并披露。

六、合并会计报表的说明企业集团如编制合并会计报表，除在会计报表附注中说明上述应附注的事项外，还应在会计报表附注中说明：纳入合并会计报表合并范围的子公司名称、业务性质、母公司所持有的各类股权的比例；纳入合并会计报表的子公司增减变动情况；未纳入合并会计报表合并范围的子公司的名称、持股比例，未纳入合并会计报表合并范围的原因及其财务状况和经营成果的情况，以及在合并会计报表中对未纳入合并范围的子公司投资的处理方法；纳入合并会计报表合并范围的非子公司（其他被投资公司）的名称、母公司持股比例以及纳入合并会计报表的原因。子公司与母公司会计政策不一致时，在合并会计报表中的处理方法

。在未进行调整直接编制合并会计报表时，应在合并会计报表中说明其处理方法；纳入合并会计报表合并范围、经营业务与母公司业务相差很大的子公司的资产负债表和损益表等有关资料。七、资产负债表日后事项的说明 资产负债表日后事项又称期后事项。它是指自年度资产负债表日后至会计报表报出口之间所发生的事项。按其是否调整会计报表分为调整事项和非调整事项。调整事项，是指在资产负债表日后发生的，所提供的新的证据有助于对资产负债表日存在情况的有关项目金额作出新的确认，而需要对会计报表作调整的事项。通常包括：已证实资产发生了减值；已确定获得或支付的赔偿；发现在资产负债表日或之前发生的舞弊和会计差错；发现在资产负债表日之前不符合企业会计准则作出的会计处理；由于税率变动，改变了资产负债表日及之前的税金和利润等。非调整事项，是指在资产负债表日后发生的，并不影响资产负债表日存在情况，不需要对会计报表作出调整的事项。但对企业以后财务状况和经营成果将会产生重大影响的事项。如：对其他企业进行控股投资、发生重大筹资行为、资产遭受重大自然灾害损失、发生重大经营性亏损、与本企业有债务关系的企业不再持续经营、达成协议的债务重组事项以及资产重组事项等，都应在会计报表的附注中加以披露。百考试题编辑整理 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com