

# 新会计准则对房地产企业财务报告合规性的影响分析

## ——基于收入确认与资产减值视角

高存毅<sup>1</sup>

(重庆艺术工程职业学院, 重庆 402560)

**摘要:** 随着经济环境的变化与会计规范体系的完善, 新会计法的实施对企业财务报告合规性提出了更高要求。房地产行业作为国民经济的重要组成部分, 其业务的特殊性决定了受新会计法影响更为显著。深入探究新会计法在收入确认与资产减值方面的规定对房地产企业财务报告合规性的影响, 不仅有助于房地产企业准确把握政策导向, 提升财务管理水平, 也为保障市场秩序、维护利益相关者权益提供重要依据。本文基于收入确认与资产减值视角, 系统分析新会计法对房地产企业财务报告合规性的影响。从新会计法关于收入确认与资产减值的核心规定出发, 结合房地产企业业务特点, 详细阐述其在收入确认时点、金额计量、财务报告披露, 以及资产减值测试等方面的具体影响, 并针对性提出完善会计政策、加强人员培训、优化信息系统等应对策略, 旨在为房地产企业适应新会计法要求、增强财务报告合规性提供理论与实践参考。

**关键词:** 新会计准则; 房地产企业; 财务报告; 合规性; 收入确认; 资产减值

DOI: doi.org/10.70693/rwsk.v1i5.971

### 引言

房地产行业作为国民经济的重要支柱, 其健康稳定发展对经济增长、社会稳定具有关键作用。财务报告作为反映企业财务状况与经营成果的重要载体, 其合规性直接影响利益相关者的决策及行业的有序发展。新会计法的颁布与实施, 对企业财务会计工作提出了更高要求, 尤其在收入确认与资产减值等关键领域进行了修订与完善。房地产企业因项目开发周期长、资金投入大、收入与成本确认复杂等业务特点, 受新会计法的影响更为显著。深入研究新会计法对房地产企业财务报告合规性在收入确认与资产减值视角下的影响, 有助于房地产企业准确把握政策变化, 规范财务管理, 提高财务报告质量, 增强市场竞争力。

### 一、新会计法关于收入确认与资产减值的核心规定

#### (一) 收入确认相关规定

新会计法在收入确认方面引入了收入准则新模型, 即“五步法”模型。该模型要求企业在确认收入时, 首先识别与客户订立的合同, 明确合同中各方的权利与义务; 其次识别合同中的单项履约义务, 将合同中的各项承诺分解为独立的履约义务; 接着确定交易价格, 考虑可变对价、重大融资成分等因素对价格的影响; 然后将交易价格分摊至各单项履约义务, 按照各单项履约义务的单独售价比例进行分摊; 最后在履行了各单项履约义务时确认收入, 以控制权转移作为收入确认的关键时点, 取代了以往风险报酬转移的判断标准。这一变化使得收入确认更加注重合同实质, 强调与客户之间的交易流程和经济实质, 对企业准确判断收入确认时点和金额提出了更高要求。

#### (二) 资产减值相关规定

新会计法对资产减值的规定进一步强化了资产减值测试的要求和规范。企业需要在资产负债表日, 对各项资产进行减值测试, 判断资产是否存在减值迹象。当存在减值迹象时, 应当估计资产的可收回金额, 可收回金额应

---

**作者简介:** 高存毅(2004—), 男, 专业为统计与会计核算。

当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。若资产的可收回金额低于其账面价值,则应当计提资产减值准备,且资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回(除存货等少数资产外)。这一规定有效避免了企业利用资产减值进行利润操纵,提高了财务信息的真实性和可靠性。

## 二、房地产企业业务特点及财务报告合规性要求

### (一) 房地产企业业务特点

房地产行业的经营活动呈现显著的产业特性,其业务链条涵盖土地储备、项目开发、市场营销及售后管理等多个环节。项目开发周期通常跨越 3 - 5 年,部分大型综合开发项目甚至超过 8 年,这种长周期特性使得企业面临市场环境 with 政策变动的双重不确定性。资金投入方面,土地出让金、建筑安装成本、营销费用等构成主要支出,单项目资金投入规模常达数十亿甚至上百亿元,而资金回笼依赖于分期销售与交付,回款周期与开发周期存在明显错配。在收入与成本确认环节,预售制度导致收入确认滞后于资金流入,成本核算需跨越多个会计期间,加剧了财务核算的复杂性。此外,房地产行业作为政策敏感性行业,土地出让政策、信贷调控政策及税收政策的调整,均会对企业经营决策与财务状况产生直接影响。

### (二) 房地产企业财务报告合规性要求

基于房地产行业独特的业务特性,财务报告需遵循更为严格的合规标准,以确保财务信息的真实性、准确性与完整性。在收入确认领域,企业需依据《企业会计准则第 14 号——收入》,准确判断控制权转移时点,避免因预售款收取而提前确认收入,同时需合理计量可变对价、重大融资成分等因素对收入金额的影响。资产减值方面,针对存货(开发产品、开发成本)、固定资产、无形资产等主要资产类别,需定期进行减值测试,严格遵循可收回金额孰高原则计提减值准备,防止资产账面价值虚增。信息披露层面,要求企业在财务报告附注中详细说明收入确认政策、资产减值测试方法、关键会计估计及判断依据,以满足投资者、债权人及监管机构对企业财务状况的全面了解需求。

## 三、新会计法对房地产企业收入确认的影响

### (一) 收入确认时点的变化

新会计法以控制权转移作为收入确认的关键时点,对房地产企业预售模式下的收入确认产生重大影响。在以往以风险报酬转移为判断标准时,部分房地产企业可能在收到预售款时即确认收入,而新规定要求企业需在将开发产品的控制权转移给客户时,通常为交房时才能确认收入。这一变化使得房地产企业收入确认时点后移,导致企业在预售阶段虽然现金流充足,但利润表中的收入和利润不能及时反映,影响企业短期财务指标和业绩表现。

### (二) 收入金额计量的复杂性增加

新会计法对交易价格的确定考虑了更多因素,如可变对价、重大融资成分等,这增加了房地产企业收入金额计量的复杂性。在房地产销售中,存在大量促销活动,如折扣、返利、奖励积分等,这些都属于可变对价范畴,企业需要合理估计可变对价的金额,并在满足一定条件时将其计入交易价格。此外,房地产企业预售款的收取与交房之间存在时间差,可能构成重大融资成分,企业需要对其进行调整,按照实际利率法计算利息收入或利息费用,这对企业的财务核算能力提出了更高要求。若计量不准确,可能导致收入金额虚增或虚减,影响财务报告的合规性。

### (三) 对财务报告披露的影响

新会计法要求企业在财务报告中充分披露与收入确认相关的信息,包括合同的关键条款、履约义务的履行情况、交易价格的确定方法及分摊原则等。房地产企业需要在财务报告中详细说明开发项目的销售合同条款,如交房时间、付款方式、质量保证条款等,以及如何根据新准则判断控制权转移时点,如何计量收入金额等。这使得财务报告的披露内容更加丰富和详细,提高了财务信息的透明度,但也增加了企业财务报告编制的工作量和难度。

## 四、新会计法对房地产企业资产减值的影响

### (一) 存货减值测试难度加大

房地产企业的存货主要为开发产品和开发成本,其价值受市场供求关系、房价波动、政策调控等因素影响较大。新会计法要求企业更频繁、更严格地进行存货减值测试,准确判断存货是否存在减值迹象,并合理估计可收回金额。然而,房地产市场具有较强的不确定性,房价走势难以准确预测,且不同地区、不同项目的房地产价值

差异较大,这使得企业在评估存货可变现净值时面临较大困难。此外,开发项目的开发成本核算复杂,包括土地成本、建筑安装成本、配套设施成本等,如何准确分摊成本并确定其与可变现净值的关系,也是企业面临的难题。若存货减值测试不准确,可能导致资产价值高估或低估,影响财务报告的真实性。

## (二) 固定资产和无形资产减值评估的专业性增强

房地产企业的固定资产如办公设备、运输工具等,以及无形资产如土地使用权等,在新会计法下也需进行严格的减值测试。对于固定资产,企业需要准确评估其预计未来现金流量和使用寿命,考虑技术进步、市场竞争等因素对资产价值的影响。对于无形资产,尤其是土地使用权,其价值与房地产市场紧密相关,企业需要结合土地的用途、周边房地产市场情况等因素,合理评估其可收回金额。这些评估工作需要专业的知识和技能,对企业财务人员的专业素质提出了更高要求。若评估不准确,可能导致资产减值计提不合理,影响财务报告的合规性。

## (三) 对财务报告稳健性的影响

新会计法严格的资产减值规定促使房地产企业更加谨慎地对待资产价值,及时计提资产减值准备,提高了财务报告的稳健性。通过合理计提资产减值准备,企业能够更真实地反映资产的实际价值,避免资产泡沫,降低财务风险。同时,这也有助于投资者和债权人更准确地评估企业的财务状况和经营风险,做出合理的决策。然而,过度谨慎的资产减值计提也可能导致企业财务指标表现不佳,影响企业的市场形象和融资能力,因此企业需要在稳健性和合理性之间寻求平衡。

# 五、房地产企业应对新会计法影响的策略

## (一) 完善收入确认与资产减值相关的会计政策和流程

房地产企业应根据新会计法的要求,结合自身业务特点,修订和完善收入确认与资产减值相关的会计政策和流程。在收入确认方面,明确各项目不同销售模式下的收入确认时点和计量方法,建立严格的合同审核机制,确保收入确认符合准则规定。在资产减值方面,制定详细的资产减值测试流程和标准,规范减值迹象的判断、可收回金额的估计等操作,提高资产减值核算的准确性和规范性。同时,加强会计政策和流程的培训与宣贯,确保财务人员准确理解和执行。

## (二) 加强财务人员专业能力建设

新会计法对财务人员的专业能力提出了更高要求,房地产企业应加强财务人员的培训和学习,提高其专业素质。定期组织财务人员参加新会计法及相关准则的培训课程,邀请专家进行解读和案例分析,帮助财务人员掌握新规定的核心要点和操作方法。鼓励财务人员参加专业资格考试,如注册会计师、注册税务师等,提升专业知识和技能水平。此外,企业还应建立财务人员交流学习机制,分享工作经验和遇到的问题,共同提高业务处理能力。

## (三) 优化信息系统建设

为适应新会计法下收入确认和资产减值核算的复杂性,房地产企业应优化信息系统建设。引入先进的财务软件 and 项目管理系统,实现合同管理、销售管理、成本核算、资产管理等业务模块与财务系统的有效对接,提高数据的准确性和及时性。通过信息系统自动采集和分析业务数据,为收入确认和资产减值测试提供支持,减少人工操作带来的误差和风险。同时,利用信息系统加强对财务数据的监控和分析,及时发现异常情况,提高财务管理效率和决策的科学性。

## (四) 强化内部控制与风险管理

房地产企业应强化内部控制,建立健全收入确认和资产减值相关的内部控制制度。加强对合同签订、销售收款、成本核算、资产清查等关键环节的控制,确保业务流程合规、财务信息真实可靠。建立风险预警机制,对收入确认和资产减值可能面临的风险进行识别、评估和监控,及时采取措施防范和化解风险。例如,针对房地产市场波动导致的存货减值风险,企业可通过市场调研和数据分析,提前制定应对策略,如调整销售策略、优化产品结构等。

## (五) 加强与利益相关者的沟通与协调

房地产企业应加强与投资者、债权人、监管部门等利益相关者的沟通与协调。在财务报告编制过程中,及时向利益相关者解释新会计法对企业财务报告的影响,说明收入确认和资产减值相关的会计政策和估计方法,增强财务信息的透明度和可信度。积极回应利益相关者的关切和疑问,听取其意见和建议,不断改进财务管理工作。

同时，加强与监管部门的沟通，及时了解政策动态和监管要求，确保企业财务报告合规性符合相关规定。

## 结论

新会计法在收入确认与资产减值方面的规定变化，对房地产企业财务报告合规性产生了深远影响。在收入确认方面，改变了收入确认时点和计量方法，增加了财务报告披露要求；在资产减值方面，加大了存货、固定资产和无形资产减值测试的难度，提高了财务报告的稳健性。房地产企业应充分认识到这些影响，通过完善会计政策和流程、加强财务人员专业能力建设、优化信息系统、强化内部控制与风险管理以及加强与利益相关者的沟通协调等策略，积极应对新会计法的要求，提升财务报告合规性，为企业的可持续发展奠定坚实基础。未来，随着房地产市场环境和会计法规的不断变化，房地产企业还需持续关注相关政策动态，不断调整和完善财务管理工作，以适应新的挑战 and 机遇。

## 参考文献:

- [1]张瑛琪.新会计准则下企业财务报告分析应用[J].市场周刊,2024,37(29):151-154.
- [2]周莹莹.新会计准则下财务报告分析应用建议[J].活力,2024,42(04):7-9.
- [3]牛文静.新会计制度下政府财务报告信息有效性分析及发展建议[J].财经界,2023,(22):117-119.
- [4]李汐若.基于新会计准则视域下公允价值计量研究——以 W 集团财务报告为例[J].当代会计,2019,(22):126-127.
- [5]赵娜.基于新会计准则基础下的财务报告改进研究[J].昆明冶金高等专科学校学报,2017,33(06):68-71.
- [6]王敏.浅谈新会计准则下财务报告的分析及改进[J].现代经济信息,2013,(19):191+193.
- [7]薛辉.新会计准则与国际财务报告准则相关性分析[J].北方经贸,2013,(06):68-69.
- [8]孙颖.新会计准则与国际财务报告准则相关性分析[J].中国经贸导刊,2012,(05):10-11.
- [9]宋永春.新会计准则对上市公司财务报告的影响研究[J].中国乡镇企业会计,2011,(12):38-39.
- [10]周淑勤.浅析我国新会计准则与国际财务报告准则对财务报表列报的比较及改革动向[J].财经界,2010,(21):93-94.

# Analysis of the impact of new accounting standards on the compliance of financial reports of real estate enterprises —— Based on the perspective of income recognition and asset impairment

Gao Cunyi<sup>1</sup>

*1 Chongqing vocational college of art and engineering, Chongqing, China*

**Abstract:** With the change of economic environment and the improvement of accounting standard system, the implementation of the new accounting law puts forward higher requirements for the compliance of financial reports of enterprises. As an important part of the national economy, the particularity of the real estate industry determines that it is more significantly affected by the new accounting law. Deeply exploring the impact of the new accounting law on the financial reporting compliance of real estate enterprises in terms of income recognition and asset impairment will not only help real estate enterprises accurately grasp the policy orientation and improve the level of financial management, but also provide an important basis for ensuring market order and safeguarding the rights and interests of stakeholders. Based on the perspective of income recognition and asset impairment, this paper systematically analyzes the impact of the new accounting law on the financial reporting compliance of real estate enterprises. Starting from the core provisions of the new accounting law on income recognition and asset impairment, combined with the business characteristics of real estate enterprises, this paper expounds its specific impact on the timing of income recognition, amount measurement, financial report disclosure and asset impairment test in detail, and puts forward countermeasures such as improving accounting policies, strengthening personnel training and optimizing information systems, in order to provide theoretical and practical reference for real estate enterprises to adapt to the requirements of the new accounting law and enhance the compliance of financial reports.

**Keywords:** New accounting standards; Real estate companies; Financial reporting; Compliance; Revenue recognition; Impairment of assets