

怎样看懂、看活、看透 小企业会计准则下 房地产企业财务报表

因为专业、原创和权威，所以更好！

中华第一财税网(又名"智董网")，全球最大的中文财税（税务）网站

讲义提纲

第1讲 怎样看懂、看透、看活小房地产企业财务会计报告（综述）

第一节 “看懂、看透、看活小房地产企业财务会计报告”的信息基础

第二节 “看懂、看透、看活小房地产企业财务会计报告”的综合知识

第2讲 怎样通过资产负债表看小房地产企业特定日期财务状况

第一节 小房地产企业资产负债表分析综述

第二节 小房地产企业资产分析

2-2-1 小房地产企业资产分析综述

2-2-2 小房地产企业流动资产分析

2-2-3 小房地产企业非流动资产分析

第三节 小房地产企业负债和所有者权益分析

2-3-1 小房地产企业所有者权益分析

2-3-2 小房地产企业负债分析

2-3-2-1 小房地产企业负债分析综述

2-3-2-2 小房地产企业流动负债分析

2-3-2-3 小房地产企业非流动负债分析

第四节 小房地产企业资产负债表水平分析

第五节 小房地产企业资产负债表垂直分析

第3讲 怎样通过利润表看小房地产企业会计期间经营成果

第一节 小房地产企业利润表的阅读

3-1-1 小房地产企业利润表列示说明

3-1-2 小房地产企业收入分析

3-1-3 小房地产企业成本、费用、税金和损失分析

3-1-4 小房地产企业营业利润分析

3-1-5 小房地产企业利润总额分析

第二节 小房地产企业利润表的分析

3-2-1 小房地产企业利润构成和完成情况分析

3-2-2 小房地产企业利润质量分析

3-2-3 小房地产企业利润表垂直分析

3-2-4 小房地产企业利润表水平分析

3-2-5 小房地产企业业绩分析

3-2-6 小房地产企业利润表综合分析

第 4 讲 怎样通过现金流量表看小房地产企业会计期间资金周转情况

第一节 小房地产企业现金流量表的阅读

第二节 小房地产企业现金流量表的分析

4-2-1 小房地产企业现金流量的结构分析

4-2-2 小房地产企业现金流量比率分析

4-2-3 小房地产企业现金流量的增减变动分析

4-2-4 小房地产企业现金流量表质量分析

4-2-5 小房地产企业现金流量表综合分析(比较和百分比现金流

量表)

第5讲 怎样看懂、看透、看活小房地产企业财务报表附注

第一节 小房地产企业财务报表附注综合知识

第二节 小房地产企业财务报表附注阅读与分析

第6讲 透过财务报表看小房地产企业资产运营能力

第一节 小房地产企业资产运营能力评析综合知识

第二节 小房地产企业短期资产运营能力的分析

第三节 小房地产企业长期资产运营能力的分析

第四节 小房地产企业总资产运营能力的分析

第7讲 透过财务报表看小房地产企业偿债能力

第一节 小房地产企业偿债能力分析综述

第二节 小房地产企业偿债能力分析内容

7-2-1 小房地产企业短期偿债能力分析的内容

7-2-2 小房地产企业长期偿债能力分析的内容

第8讲 透过财务报表看小房地产企业获利能力

第一节 小房地产企业获利能力分析综述

第二节 小房地产企业获利能力的定性分析

第三节 小房地产企业获利能力的定量分析

8-3-1 小房地产企业获利能力定量分析的常用指标

8-3-2 小房地产企业各部门获利能力的定量分析

8-3-3 不同财务报表使用者对小房地产企业获利能力的定量分

析

8-3-4 以现金净流量为基础的小房地产企业获利能力分析

第9讲 透过财务报表看小房地产企业发展能力

第一节 小房地产企业发展能力评析概述

第二节 小房地产企业可持续增长能力分析

第三节 小房地产企业发展能力评析指标

试读内容

第二节 “看懂、看透、看活小房地产企业财务会计报告”的综合知识

一、“看懂、看透、看活小房地产企业财务会计报告”的含义是什么？

小房地产企业财务会计报告分析，是指对小房地产企业财务会计报告上的有关数据资料进行比较、分析和研究，从而了解企业的财务状况、经营成果和现金流量等，发现企业生产经营中存在的问题，预测企业未来发展趋势，为科学决策提供依据。

我们知道，小房地产企业编制财务会计报告的目的，就是为了向小房地产企业财务会计报告的使用者提供有关的财务信息，从而为他们的决策提供依据。但是财务会计报告是通过一系列的数据资料来全面地、概括地反映小房地产企业的财务状况、经营成果和现金流量等的。对报告的使用者来说，这些数据是原始的、初步的，还不能直接为决策服务，比如作为债权人，他们最关心的是小房地产企业的偿债能力，小房地产企业偿债能力的强弱是他们作出贷款决策的依据。财务会计报告虽然提供了有关资产、负债、营运资本等指标数据，但根据这些数据还不能直接对企业的偿债能力作出评价，因而也不能据以作出贷款决策。报告的使用者，包括投资者、债权人、经营者和其他报告使用者，都应当根据自己的需要，运用各种专门的分析方法，对财务会计报告提供的数据资料进行进一步加工、整理、分析和研究，从中取得必要的、有用的信息，为决策提供正确的依据。

二、小房地产企业财务会计报告评析的对象是什么？

小房地产企业财务会计报告评析的对象的对象是小房地产企业的基本活动，主要包括筹资活动、投资活动和经营活动。由于小房地产企业的主要目标是为股东增加财富，为扩大股东财富，小房地产企业必须在市场上进行经营活动。经营活动以资产为物质条件，为取得经营所需资产必须进行投资活动。投资活动需要使用资金，为取得投资所需资金必须进行筹资活动。因此，任何企业都必然要从事经营、投资和筹资三项基本活动，其他活动是为三项基本活动服务的，或者说是这三项活动的从属部分。

小房地产企业财务会计报告评析的对象（见表 1-）：

表 1-

小房地产企业财务会计报告评析的对	经营活动	经营活动是在必要的筹资和投资前提下，运用资产赚取收益的活动，它至少包括研究与开发、采购、生产、销售和人力资源几项活动。经营活动的关键是适当组合前述几项活动，使之适合小房地产企业的类型和市场定位。小房地产企业的类型是指提供产品或服务的具体特
------------------	------	---

象	<p>征。不同的企业类型需要不同的资产，而小房地产企业拥有的资产是投资决策的结果。经营活动要与小房地产企业的类型配合。小房地产企业的市场定位是指选择供应商市场、技术市场、劳动力市场和消费市场。管理层要确定最具效率和效益的市场定位组合，并且应结合其拥有的资产，以使小房地产企业取得竞争优势。</p> <p>经营活动是小房地产企业收益的主要来源。收益计量了小房地产企业作为一个整体，在与市场进行交换时投入与产出的业绩。投资和筹资的效果，最终也要在经营收益中体现出来。因此，经营活动的分析是财务分析最重要的领域之一。</p>
筹资活动	<p>筹资活动是指筹集小房地产企业投资和经营所需要的资金，包括取得借款及利用内部积累资金等。</p> <p>小房地产企业在筹集资金时需要考虑以下问题：需要筹集的资金数额、筹资的来源（所有者还是债权人）、偿还期限及筹资契约的主要条款等。</p> <p>筹资决策关系到小房地产企业的风险和成长能力，决定了小房地产企业决策受外部力量牵制的程度。</p>
投资活动	<p>投资活动是指将所筹集到的资金分配于资产项目，包括购置各种长期资产和流动资产。</p> <p>小房地产企业在投资时需要考虑以下问题：投资项目有什么技术或经营的创新、需要多少资金、使用资金的时间、资产的地点等。资产代表小房地产企业提供产品或服务的能力，目的是将来运用这些能力赚取收益。资产的效益在将来才能实现，而未来效益不能确知，所以投资必然包含风险。因此，投资决策的关键是报酬和风险的衡量。</p> <p>投资是小房地产企业基本活动中最重要的部分。筹资的目的是投资，应根据投资需要来筹资，甚至可以把筹资看成是投资活动的“前置”部分。经营活动是投资所形成的生产经营能力的运用，投资决定了经营活动的规模、类型和具体方式，可以把经营活动看成是投资活动的“延续”部分。因此，投资活动决定了小房地产企业持有资产的总量及其构成，影响小房地产企业的生产经营能力、组织结构、成长能力和经营风险，并制约筹资和经营活动。</p>

小房地产企业的三项基本活动是相互联系的，在业绩评价时不应把它们割裂开来。例如，利润是经营活动的结果，而经营业绩的评价不能孤立地看到利润大小，需要把利润和赚取利润所占用的资产联系起来，用资产利润率来评价。

三、要看懂、看透、看活小房地产企业财务会计报告，应遵循什么原则？

要看懂、看透、看活小房地产企业财务会计报告，应遵循的原则可以概括为：

表 1-

“看懂、看透、看活小房地产企业	目的明确原则	目的明确原则是指报表使用者在计算和分析之前，必须清楚地理解分析目的即要解决的问题。否则，即使由于计算机和数据库技术的发展大大减少了分析的工作量，也会使整个分析过
-----------------	--------	--

<p>财务会计报告”的原则</p>	<p>程变成毫无用处的数字游戏。</p> <p>看懂、看透、看活小房地产企业财务会计报告的过程，可以说是“为有意义的问题寻找有意义的答案”的过程。要解决的“问题”必须是有意义的，并且是明确的。如果给你一个企业的财务报表，请你分析一下，而不出于什么目的，你肯定会不知道从何着手。分析目的决定了它所需要的资料，分析的步骤、程序和技术方法及需要的结果。</p> <p>分析的深度和质量在很大程度上依赖于对问题的认识、问题的相对重要性、所掌握的与特定问题有关的信息类别及其可靠性。</p>
<p>实事求是原则</p>	<p>实事求是原则是指在分析时应从实际出发，坚持实事求是，反对主观臆断和“结论先行”，不能搞数字游戏。</p> <p>报表分析人，尤其是专业分析人员，不能为达到既定目的而利用数据拼凑理由。一切结论应产生于分析之后，而不是在此之前。</p>
<p>定量分析和定性分析相结合原则</p>	<p>定量分析与定性分析相结合原则是指定性的判断和定量的计算同样重要，都要引起充分注意。</p> <p>分析人应认识到，定性分析是基础和前提，没有定性分析就弄不清本质、趋势及其与其他事物的联系；定量是工具和手段，没有定量分析就弄不清数量界限、阶段性和特殊性。财务分析要透过数字看本质，无法定性的数字必然得不出结论。</p> <p>许多报表分析人尤其是新手，往往过分热衷于定量分析的技术方面，忽视定性分析。</p>
<p>相关性原则</p>	<p>不同财务指标具有不同的用途，而不同的报表使用者各有自己的分析目的。</p> <p>相关性原则是指小房地产企业提供的财务指标应能满足各类报表使用者的共同需要，而作为不同的报表使用者应从自身的需要出发选择不同的财务指标。如股东最关心小房地产企业的获利能力指标，债权人则更重视小房地产企业的偿债能力指标。</p>
<p>全面分析原则</p>	<p>全面分析原则是指分析人要全面看问题，坚持一分为二。财务指标是一种价值指标，它涉及小房地产企业经营管理的各个方面，而小房地产企业的经营活动是互相联系、错综复杂的，所以报表分析人应当将各种财务指标有机地联系起来，同时将财务问题与非财务问题、有利因素与不利因素、主观因素与客观因素、经济问题与技术问题、外部问题与内部问题进行有机的结合，谨慎和全面地得出结论。</p>
<p>动态分析原则</p>	<p>动态分析原则是指应发展地看问题，反对静止地看问题。</p> <p>两个企业的收益率一致，并不表明它们的收益能力一样，这就如同从解剖学角度看，两个人可能没有太大的区别，但运动起来可能差别很大。动态分析原则要求对事物进行“动态的观察”，在运动中看局部和全局的关系，寻找过去和未来的联系。</p> <p>分析人要注意过去、现在和将来的关系。财务报表本身是过去经济业务的综合反映，人们的决策是关于未来的。未来不会是</p>

		历史的简单重复，但是历史的延续。过去可以告诉未来许多有用的东西。
	谨慎性原则	<p>谨慎性原则要求报表分析人在进行报表分析时，宁可低估（不能高估）小房地产企业的变现能力、获利能力和偿债能力，宁可高估（不能低估）小房地产企业的财务风险和经营风险。</p> <p>在贯彻谨慎性原则时，要做到两点：一是要采用谨慎的会计处理方法；二是要采用谨慎的财务指标计算方法。一种财务指标通常会有多种计算方法，如速动比率，可以用流动资产减去存货的余额与流动负债相比计算，也可以用现金、银行存款、短期投资和短期应收账款的总额与流动负债相比。二者相比，后者较为谨慎。谨慎性原则以上述各原则为前提，因此决不意味着小房地产企业可以任意歪曲事实真相和隐瞒利润。</p>
	成本效益原则	<p>成本效益原则是指将最大的精力应用于能取得最大效益的地方。</p> <p>分析人应当注意几点：要分析和解决的问题是否具有足够的重要性，值得花多少成本；相对于问题的重要性，其分析结果需要的精确程度如何，是否值得下工夫使其更精确；不确定性分析是否必要，需要多少成本等。</p>

……（试读结束啦。欢迎购买！“投资到大脑的钱可以给您今后带来更多的钱，早投资早获益，机遇只钟情于有准备的头脑”。）