



石家莊鐵道大學  
SHIJIAZHUANG TIEDAO UNIVERSITY

在线开放课程

# 资产负债表解读与 分析

## 非金融性长期资产质 量分析

主讲：齐荣光

# 1. 投资性房地产

【1】持有目的：赚取租金或增值，而非自用。

【2】分析

①与固定资产的区别，分类是否恰当

②会计处理是否恰当：初始计量与后续计量

2008年，1570家上市公司中存在“投资性房地产”的有630家，但仅有18家上市公司采用公允价值对其进行了后续计量。

注意：房地产开放商开发的商品房属于什么？

# 2. 固定资产

【1】何为固定资产：

- ①为生产商品、提供劳务、或经营管理而持有；
- ②使用寿命超过1年；
- ③有形资产

【2】固定资产数量及构成分析：总资产占比，结合行业特点、企业生产经营规模、生命周期等综合分析。

【3】固定资产更新程度分析

更新程度=（固定资产期末数-期初数）/期初数

## 【4】 折旧政策分析

- ① 预计使用寿命及预计残值是否合理；
- ② 折旧方法是否恰当；
- ③ 折旧政策是否保持一致

## 【5】 关注在建工程的数量及在建工程的竣工结转

- ① 结合所在行业的发展形势及企业自身经营状况和发展规划对企业“大兴土木”的合理性及前景进行考察
- ② 达到预计可使用状态即转入固定资产，计提累计折旧

## 【6】 关注减值准备的计提（一经计提，不得冲回）

# 3.无形资产



在线开放课程

**【1】** 关注无形资产的确认标准：

企业拥有或控制、没有实物形态、可辨认性非货币资产。

主要包括各种商标、专利、专有技术、著作权、特许使用权、土地使用权、采矿权、探矿权等等。

**【2】** 规模和构成分析： 知识经济时代无形资产

【3】研究支出与开发支出确认的正确性

【4】摊销政策分析：合同规定受益年限、法律规定受益年限，均无规定

【5】减值准备分析：一经计提，不得冲回

# 4. 长期待摊费用

**【1】** 长期待摊费用是指企业已经支出，但摊销期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用不能全部计入当年损益，应当在以后年度内分期摊销，具体包括租入固定资产的改良支出及摊销期限在一年以上的其他待摊费用。

注意：开办费和修理费均一次性计入当期损益。其中开办费计入当期管理费用，修理费计入销售费用或管理费用（即修理费一律费用化）。其中开办费是指企业在筹建期间内所发生的费用，包括员工薪酬、办公费用、培训支出、差旅费、印刷费、注册登记费以及不计入固定资产价值的借款费用等。

摊销期限在一年以上的待摊费用，都在本科目按规定进行摊销。其在资产负债表中的数额，反映的是企业各项尚未摊销完的长期待摊费用的摊余价值。

【2】本质：权责发生制，费用的资本化

【3】简单处理：在分析资产质量时应该将其剔除。

?? 巨额广告费摊销



# 5. 其他非流动资产

【1】数量分析：数额不应过大

【2】质量分析：能变现吗？？

安全的：“特种储备物资：--企业只有保管权，没有使用权

不安全的：待处理海关罚没、税务纠纷冻结款、未决诉讼冻结资产

the end

