

财务会计

Financial Accounting

张昕

Email: xzhang@nsd.pku.edu.cn

财务报表附注

(Notes to Financial Statements)

附注是财务报表不可或缺的组成部分，是对在资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表等报表中列示项目的文字描述或明细资料，以及对未能在这些报表中列示项目的说明等

财务报表附注

附注通常包括

- ◆ 企业的基本情况
- ◆ 财务报表的编制基础（持续经营）
- ◆ 遵循企业会计准则的声明
- ◆ 重要会计政策和会计估计
- ◆ 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明
- ◆ 财务报表项目附注
- ◆ 其他需要说明的事项：股份支付、关联方及关联交易

万科公司2023年财务报表附注——折旧方法

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件。各类固定资产的使用寿命、年折旧率和残值率分别为：

	使用寿命	年折旧率	残值率
酒店、房屋及建筑物	可使用年限 - 70 年	1.36%以上	0% - 5%
装修费*	5 年	20.00%	0%
机器设备及运输工具	5 - 20 年	4.75% - 20.00%	0% - 5%
电子设备	3 - 5 年	19.00% - 33.33%	0% - 5%
其他设备	3 - 10 年	9.50% - 33.33%	0% - 5%

万科公司2023年财务报表附注——固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备及 运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
年初余额	17,947,726,375.68	240,951,776.06	2,612,990,331.95	1,051,663,543.64	934,030,337.76	22,787,362,365.09
本年增加	3,363,950,553.52	22,233,966.11	772,345,013.99	61,361,738.01	126,294,764.13	4,346,186,035.76
- 购置	-	22,233,966.11	334,129,133.03	61,361,738.01	126,294,764.13	544,019,601.28
- 在建工程等其他 转入	3,363,950,553.52	-	438,215,880.96	-	-	3,802,166,434.48
本年减少	(1,036,238,391.64)	(9,824,431.06)	(116,441,283.19)	(55,852,312.97)	(38,768,822.53)	(1,257,125,241.39)
- 本年处置或报废	(1,036,238,391.64)	(9,824,431.06)	(116,441,283.19)	(55,852,312.97)	(38,768,822.53)	(1,257,125,241.39)
合并范围变化	84,844,113.21	(41,222,469.42)	(19,975,728.22)	(5,622,078.47)	37,086,695.25	55,110,532.35
汇兑调整	(1,849,106.48)	645,464.80	(67,189.22)	93,566.73	3,324,695.93	2,147,431.76
年末余额	20,358,433,544.29	212,784,306.49	3,248,851,145.31	1,051,644,456.94	1,061,967,670.54	25,933,681,123.57
累计折旧						
年初余额	4,108,043,921.85	175,370,959.07	873,631,463.52	745,223,448.79	464,827,436.90	6,367,097,230.13
本年计提	619,441,636.10	15,669,202.81	372,564,563.94	116,921,834.96	80,395,171.83	1,204,992,409.64
本年减少	(699,902,693.59)	(8,850,061.29)	(71,987,715.44)	(47,966,000.73)	(32,190,126.21)	(860,896,597.26)
- 本年处置或报废	(699,902,693.59)	(8,850,061.29)	(71,987,715.44)	(47,966,000.73)	(32,190,126.21)	(860,896,597.26)
合并范围变化	11,808,063.89	(39,523,586.50)	(15,099,899.09)	(4,200,661.65)	35,267,700.18	(11,748,383.17)
汇兑调整	(344,771.64)	417,516.78	(66,811.92)	74,938.16	1,120,647.97	1,201,519.35
年末余额	4,039,046,156.61	143,084,030.87	1,159,041,601.01	810,053,559.53	549,420,830.67	6,700,646,178.69
账面价值						
年末账面价值	16,319,387,387.68	69,700,275.62	2,089,809,544.30	241,590,897.41	512,546,839.87	19,233,034,944.88
年初账面价值	13,839,682,453.83	65,580,816.99	1,739,358,868.43	306,440,094.85	469,202,900.86	16,420,265,134.96

万科公司2023年财务报表附注——长期借款

种类	2023年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	144,229,353,249.06	1.0000	144,229,353,249.06	信用*1
	11,086,020,013.89	1.0000	11,086,020,013.89	抵押*2
	723,540,700.00	1.0000	723,540,700.00	质押*3
港币	33,624,684,025.73	0.9136	30,719,511,325.91	信用*1
	2,161,950,000.00	0.9136	1,975,157,520.00	抵押*2
	7,452,257,984.26	0.9136	6,808,382,894.42	质押*3
英镑	88,785,000.00	9.0704	805,315,464.00	信用*1
小计			196,347,281,167.28	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	37,549,743,747.39	1.0000	37,549,743,747.39	信用*1
	188,100,000.00	1.0000	188,100,000.00	抵押*2
港元	652,260,000.00	0.9136	595,904,736.00	信用*1
	389,984,676.01	0.9136	356,290,000.00	质押*3
小计			38,690,038,483.39	
其他借款				
其中：人民币	43,411,900,000.00	1.0000	43,411,900,000.00	信用*4
小计			43,411,900,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	3,305,000,000.00	1.0000	3,305,000,000.00	信用*4
小计			3,305,000,000.00	
合计			197,764,142,683.89	

万科公司2023年财务报表附注——长期借款

- *1 以上信用借款的借款利率处于 2.90% ~ 以同期香港同业拆借利率 (Hibor) 按约定比例上浮之间 (2022 年 : 3.25% ~ 以同期香港同业拆借利率 (Hibor) 按约定比例上浮之间) 。
- *2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押 , 借款利率处于 2.50% ~ Hibor 按约定比例上浮之间 (2022 年 : 3.00% ~ Hibor 按约定比例上浮之间) 。
- *3 以上质押借款由本公司持有的子公司股权和子公司享有的学费及租金提供质押担保 , 借款利率处于 3.40% ~ Hibor 按约定比例上浮之间 (2022 年 : 3.15% ~ Hibor 按约定比例上浮之间) 。
- *4 以上信用借款的借款利率区间为 4.00%至 4.60%之间 (2022 年 : 4.10%至 6.16%之间) 。

会计差错更正

■ 会计差错

在会计核算时，由于确认、计量、记录等方面出现的错误

■ 会计差错产生的原因

- ◆ 会计政策使用上的差错
- ◆ 会计估计上的差错
- ◆ 其他差错，例如错记借贷方向、错记账户；遗漏交易或事项；对事实的忽视和误用

会计差错更正

- 对于会计差错，企业应区别不同情况，分别采用不同的方法进行处理

- ◆ 当期发生的会计差错

对于当期发生的会计差错，应直接调整当期相关项目

会计差错更正

◆当期发生的会计差错

例： **2008年12月31日**， 甲公司发现一台销售部门使用的固定资产当年计提的折旧被确认为“管理费用”， 金额**1,000元**

会计差错更正

- ◆ 前期会计差错可以分为重要的前期差错和不重要的前期差错
 - 不重要的前期差错，调整发现当期与前期相同的相关项目
 - 重要的前期差错要通过“以前年度损益调整”进行追溯更正

会计差错更正

例：2008年12月31日，甲公司发现2007年度的一台管理用设备少计提折旧3,000元。（甲公司资产总额超亿元）

会计差错可以作为操纵利润的手段
在**1999-2001**年间，共有**402**家公司披露以前年度报表存在重大会计差错并进行了追溯调整，去除**5**家未披露调整金额的上市公司，在余下的**397**家公司中，**12**家只涉及账目之间的调整，不影响损益；**42**家公司的会计差错是以前年度少计了利润；而**343**家公司的会计差错都是以前年度高报了盈余，占样本总数**86.4%**

“中国上市公司会计差错的动因分析”

张为国、王霞

会计研究学术期刊

- 国内：会计研究；中国会计评论；
经济研究；管理世界
- 国外：The Accounting Review; Journal of Accounting and Economics; Journal of Accounting Research; Contemporary Accounting Research

财务会计的局限

- 不够精确，存在主观估计判断，例如计提折旧、资产减值
- 大部分资产采用历史成本计价，对于经营时间比较长的公司资产账面价值与实际价值可能会出现严重偏离，例如土地
- 选用不同会计政策导致各期业绩有所不同
- 一些资产没有得到反映，例如品牌价值
- 只能够反映以货币计量的经济业务，反映内容不够全面，例如无法反映客户满意度

2015年巴菲特致股东的信

- 我们接手伯克希尔的前几十年，公司账面价值与内在价值之间的关联性远比现在要强
- 今天，我们的重心已经发生重大变化，转向拥有和运营大型商业资产。这其中不少企业的价值要远远超过他们基于成本计算的账面价值。结果就是，伯克希尔公司内在价值与账面价值的差距实质上拉大

期末考试（Final Exam）

- 考试时间：2025年1月4日08:30—10:30

共2个小时，“时间紧，任务重”

- 考试范围：本学期讲过的全部内容，讲义handout1至handout14，重点是期中之后的内容

- 题型

- ◆ 单选题
- ◆ 判断题
- ◆ 简答题
- ◆ 会计业务题

- 可以带不具有存储功能的计算器

Good Luck !

Don't cheat in the exam!

**You can cheat some
people all the time, and
you can cheat all the
people some time, but
you can't cheat all the
people all the time.**

本学期教学内容到此结束

谢 谢 ！