

房地产企业CEO、CFO和
财务人员的必备工具书

刘玉章/著

建筑业、房地产业的『营改增』将在2015年完成
本书为适应『新政策』而著

Finance & Tax
Technology for Real Estate
[第4版]

房地产企业 财税操作技巧



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

房地产企业CEO、CFO和
财务人员的必备工具书

房地产企业

财税操作技巧

Finance & Tax
Technology for Real Estate
[第4版]

刘玉章 / 著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

根据税务总局的安排,建筑业、房地产业的“营改增”将在2015年完成。房地产企业面临的问题是如何执行“营改增”政策,如何做好“营改增”准备。近年来,不断深化的财税制度改革和严格的税收征管对房地产企业的财税操作提出新的、更高的要求。本书针对房地产企业面临的问题而写,内容实用、可操作性强,将房地产开发经营业务流程与会计核算、纳税操作实务融为一体,按照投资决策、前期准备、开发建设、竣工销售四阶段,结合房地产企业涉及的诸税种讲解财税操作实务和纳税筹划技巧,是房地产企业财务总监和财务人员的必备工具书,也是税务人员的参考书,还可以作为房地产企业财会专业的培训教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业财税操作技巧/刘玉章著. —4版. —北京:机械工业出版社, 2015. 1

ISBN 978-7-111-49038-8

I. ①房… II. ①刘… III. ①房地产企业—财务管理—中国 ②房地产企业—税收管理—中国 IV. ①F299.233.3 ②F812.423

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第306815号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

责任编辑:任淑杰 责任校对:舒莹

责任印制:乔宇

北京铭成印刷有限公司印刷

2015年1月第4版·第1次印刷

180mm×250mm·39.75印张·2插页·795千字

标准书号:ISBN 978-7-111-49038-8

定价:88.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010) 88361066

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售一部:(010) 68326294

机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010) 88379649

机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线:(010) 88379203

封面无防伪标均为盗版

第4版前言



本书第3版于2011年8月出版,自出版以来,得到了广大读者的喜爱,共印7次,销量过万册。近三年正是我国改革创新的关键时期,财税制度改革不断推进,新的税收法规相继出台。现在,《企业产品成本核算制度(试行)》已经在除金融保险业以外的大中型企业范围内施行,《企业会计准则》已经开始修订并实施,“营改增”试点已经在交通运输等“3+7”行业完成,2015年试点将推进到建筑业和房地产开发企业。财税制度的改革已经使得本书第3版的部分内容显得相对落后。

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》中“税务部门要严格按照税法和有关政策规定,认真做好土地增值税的征收管理工作”的要求发出之后,各地税务机关已经开始全面彻底地对房地产企业土地增值税进行清算。国家税务总局《关于加强企业所得税后续管理的指导意见》已经把房地产开发企业列为今后常态化监管的重点。严格的税收监管对房地产企业压力很大。

为适应财税制度改革和房地产企业税收监管的新形势,作者完成了《房地产企业财税操作技巧 第4版》的编写,奉献给广大读者。本书有下列新意:

(1) 根据财政部《企业产品成本核算制度(试行)》(以下简称《核算制度》)对房地产开发产品成本核算的新规定,重新编写了第四章“开发产品成本的会计核算”。分析了《核算制度》与《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》对成本核算要求的差异,改进了已售开发产品成本结转的操作方法,增加了开发产品成本核算的实际案例,对读者更具实用性。

(2) 根据新修订的《企业会计准则第2号——长期股权投资》重新编写了第七章“长期股权投资的会计核算”,分析长期股权投资的初始计量、后续计量、股权转让等业务的财税差异,给出合理的调整方法,使企业依法纳税、不漏税或误交税,降低企业的涉税风险。

(3) 随着“营改增”试点的推进,营业税的征收范围在缩小,现在只对五个行业七个税目征收营业税。但是,房地产行业试行“营改增”之后,还需要保留一个较长的过渡期,对“营改增”之前的开发项目过渡期内仍然要征收营业税。本书根据新税收文件对营业税章节进行了增补,以适应“营改增”过渡期的需要。

(4) 根据“营改增”方案的统一部署,房地产开发企业和建筑施工企业的“营改增”将在2015年完成。为了使房地产企业提前做好“营改增”的准备,第十章“增值税的纳税操作技巧”写得更加详细,介绍了“营改增”试点实施办法,分析了“营改增”对房地产企业的影响,讲解房地产企业如何做好“营改增”的准备工作。



(5) 在土地增值税一章,增加了“房地产开发企业土地增值税清算”一节。使读者进一步了解如何确定土地增值税的清算项目、清算条件、清算单位,如何计算销售收入总额和扣除项目金额,以便正确计算“增值额”,依法进行土地增值税的清算管理。

(6) 房地产开发企业是资金密集型企业,需要筹集大量资金,在当前大的经济环境中如何筹集资金,是房地产企业十分关心的问题。本书根据国家财税政策,介绍了房地产企业怎样运用增资扩股、合作开发、售后回购、融资性售后回租、混合性投资等方法为企业筹集资金。

(7) 本书编辑期间,恰逢国家税务总局发布了《中华人民共和国企业所得税年度纳税申报表(A类,2014年版)》的公告(国家税务总局公告2014年第63号),对于与房地产企业纳税相关的报表,介绍了填报方法及所得税会计的处理。

作者在多年的房地产企业财税知识讲学和指导企业进行纳税筹划实践中,不断总结、修改本书,力争使其切合房地产企业的财税操作实务,但由于知识所限书中难免有疏漏之处。如果读者发现本书有不当之处,欢迎提供给作者,以便第5版更正,作者在此表示衷心感谢!

刘玉章

2014年12月30日于北京

目 录



第4版前言

上篇 会计核算实务

第一章 房地产企业会计核算	3
第一节 会计基本假设与会计基础	3
第二节 会计信息的质量要求	6
第三节 会计要素及其确认与计量原则	9
第四节 会计科目与财务报告	17
第二章 房地产企业初设阶段的会计核算	22
第一节 房地产企业设立阶段的会计核算	22
第二节 开发准备阶段的会计核算	28
第三章 房地产企业负债的会计核算	37
第一节 流动负债的会计核算	37
第二节 非流动负债的会计核算	46
第四章 开发产品成本的会计核算	54
第一节 开发产品的分类	54
第二节 开发成本的会计核算	57
第三节 土地开发成本的核算	67
第四节 配套设施开发成本的核算	70
第五节 房屋开发成本的核算	74
第六节 开发间接费的核算	77
第七节 借款费用的核算	79
第八节 开发产品成本的分配计算	82
第九节 BOT 项目的会计核算	102
第十节 代建工程的核算	106
第五章 固定资产的会计核算	109
第一节 固定资产的确认和初始计量	109
第二节 固定资产的后续计量	113
第三节 固定资产的处置	119
第六章 投资性房地产的会计核算	122
第一节 投资性房地产的特征与范围	122



第二节 投资性房地产的确认和初始计量	126
第三节 投资性房地产的后续计量	128
第四节 投资性房地产的转换和处置	131
第七章 长期股权投资的会计核算	139
第一节 长期股权投资的初始计量	139
第二节 长期股权投资的后续计量	145
第三节 长期股权投资核算方法的转换及处置	156
第八章 收入、费用和利润的会计核算	161
第一节 收入的会计核算	161
第二节 费用的会计核算	189
第三节 利润的会计核算	191

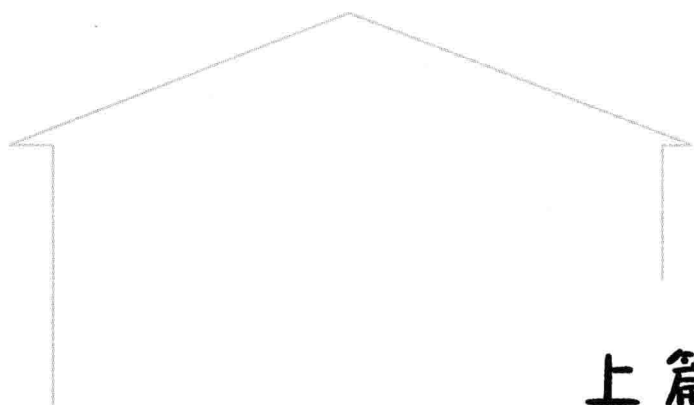
下篇 纳税操作技巧

第九章 营业税的纳税操作技巧	197
第一节 纳税义务人与扣缴义务人	197
第二节 营业税的税目和税率	198
第三节 营业税的计税依据	201
第四节 应纳税额的计算	206
第五节 营业税的优惠政策	212
第六节 营业税的征收管理	219
第七节 营业税的纳税操作技巧	223
第八节 营业税的会计核算	236
第十章 增值税的纳税操作技巧	241
第一节 征税范围及纳税义务人	243
第二节 一般纳税人和小规模纳税人的认定及管理	253
第三节 增值税的税率与征收率	259
第四节 应纳税额的计算	264
第五节 简易计税方法应纳税额的计算	281
第六节 特殊经营行为的税务处理	282
第七节 增值税的征收管理	285
第八节 “营改增”对房地产开发企业的影响	287
第十一章 土地增值税的纳税操作技巧	294
第一节 纳税义务人、征税范围和税率	294
第二节 应税收入和扣除项目的确定	298
第三节 应纳税额的计算	305
第四节 房地产开发企业土地增值税的清算	308

第五节 土地增值税的优惠政策及其运用	312
第六节 土地增值税的征收管理	328
第十二章 城市维护建设税及教育费附加的纳税操作技巧	336
第一节 城市维护建设税税法解读	336
第二节 城市维护建设税的纳税操作技巧	339
第三节 教育费附加和地方教育附加的有关规定	339
第十三章 城镇土地使用税和耕地占用税的纳税操作技巧	341
第一节 城镇土地使用税税法解读	341
第二节 城镇土地使用税的纳税操作技巧	350
第三节 耕地占用税税法解读	352
第十四章 房产税的纳税操作技巧	356
第一节 房产税税法解读	356
第二节 房产税的纳税操作技巧	363
第十五章 契税的纳税操作技巧	371
第一节 契税法解读	371
第二节 契税的纳税操作技巧	378
第十六章 印花税的纳税操作技巧	382
第一节 印花税法解读	382
第二节 印花税的纳税操作技巧	395
第十七章 车辆购置税和车船税的纳税操作技巧	399
第一节 车辆购置税的纳税操作技巧	399
第二节 车船税的财税操作技巧	407
第十八章 企业所得税的纳税操作技巧	415
第一节 纳税义务人、征税对象与税率	416
第二节 应纳税所得额的计算	419
第三节 资产的税务操作技巧	438
第四节 税收优惠	447
第五节 应纳税额的计算	472
第六节 源泉扣除	477
第七节 特别纳税调整	481
第八节 征收管理	485
第九节 开发产品销售确认的纳税操作技巧	498
第十节 开发产品视同销售的纳税操作技巧	517
第十一节 房地产开发经营业务所得税的纳税操作技巧	526
第十二节 长期股权投资的财税操作技巧	547



第十三节	资产损失税前扣除的纳税操作技巧	571
第十四节	销售费用税前扣除的财税操作技巧	582
第十五节	管理费用税前扣除的财税操作技巧	583
第十六节	财务费用税前扣除的财税操作技巧	601
第十七节	企业所得税的汇算清缴	618
附录	企业所得税年度纳税申报表	623



上篇

会计核算实务

第一章

房地产企业会计核算

第一节 会计基本假设与会计基础

一、会计机构的设置

会计工作是一项复杂细致的综合性工作，会计工作的质量对企业加强经济管理、提高经济效益有着直接的影响。为完成会计工作任务，更好地发挥会计在企业管理中的作用，就必须把会计工作组织好。科学有效地组织会计工作，是做好会计工作的前提。会计组织工作的主要内容，是根据企业的实际情况设置会计机构，配备会计人员，明确职责权限，制定会计工作规章制度，不断提高会计业务操作的技术水平。

我国会计法规定，各单位应当根据会计业务的需要，设置会计机构。会计机构是由专职的会计人员组成，负责组织和从事会计工作的职能部门。由于会计工作与财务管理有着密切的联系，所以大多数的房地产开发企业把会计与财务合在一起，近些年由于税收征管的加强，房地产开发企业的纳税业务也由财务会计部门负责，设置财务会计机构，统一办理财务、会计和纳税工作。单独设置财务会计机构，有利于加强财务会计工作，依法办理纳税事项，更好地发挥财务会计机构的职能作用。规模较大的企业可以设置总会计师，建立总会计师责任制；规模较小的企业如果不需要设置财务会计机构，也应当配备专职财务会计人员，或者指定专人负责办理财务会计和纳税工作。

为了加强财会人员的责任感和自觉遵守有关规章制度，不断提高业务水平和工作效率，应当建立会计工作岗位责任制，规定每一个财会工作岗位的职责范围、工作标准、质量要求，对会计工作进行合理、明确的分工，做到事事有人管，人人有专责。

房地产开发企业财会部门应当根据《企业会计准则》、《企业财务通则》及国家有关规定和本企业的具体情况，制定本企业的会计核算办法和财务管理办法，用以规范企业财务会计工作，保证财务会计工作的顺利进行，依法履行纳税义务。

二、会计基本假设

会计基本假设是企业会计确认、计量和报告的前提，是对会计核算所处时间、空



间环境等所作的合理设定。会计基本假设包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量。

（一）会计主体

会计主体是指企业会计确认、计量和报告的空间范围。为了向财务报告使用者反映企业财务状况、经营成果和现金流量，提供与其决策有用的信息，会计核算和财务报告的编制应当集中于反映特定对象的活动，并将其与其他经济实体区别开来，才能实现财务报告的目标。

在会计主体假设下，企业应当对其本身发生的交易或者事项进行会计确认、计量和报告，反映企业本身所从事的各项生产经营活动。明确界定会计主体是开展会计确认、计量和报告工作的重要前提。

明确会计主体，才能划定会计所要处理的各项交易或事项的范围。在会计工作中，只有那些影响企业本身经济利益的各项交易或事项才能加以确认、计量和报告，那些不影响企业本身经济利益的各项交易或事项则不能加以确认、计量和报告。会计工作中通常所讲的资产、负债的确认，收入的实现，费用的发生等，都是针对特定会计主体而言的。

明确会计主体，才能将会计主体的交易或者事项与会计主体所有者的交易或者事项以及其他会计主体的交易或者事项区分开来。例如，企业所有者的经济交易或者事项是属于企业所有者主体所发生的，不应纳入企业会计核算的范围，但是企业所有者投入到企业的资本或者企业向所有者分配的利润，则属于企业主体所发生的交易或者事项，应当纳入企业会计核算的范围。

会计主体不同于法律主体。一般来说，法律主体必然是一个会计主体。例如，一个房地产公司作为一个法律主体，应当建立财务会计系统，独立反映其财务状况、经营成果和现金流量。但是，会计主体不一定是法律主体。例如，在企业集团的情况下，一家房地产母公司拥有若干个房地产子公司，母、子公司虽然是不同的法律主体，但是母公司对于子公司拥有控制权，为了全面反映企业集团的财务状况、经营成果和现金流量，就有必要将企业集团作为一个会计主体，编制合并财务报表。

（二）持续经营

持续经营是指在可以预见的将来，企业将会按当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模削减业务。在持续经营的前提下，会计确认、计量和报告应当以企业持续、正常的生产经营活动为前提。

企业是否持续经营，在会计原则、会计方法的选择上有很大差别。一般情况下，应当假定企业将会按照当前的规模和状态继续经营下去。明确这个基本假设，意味着会计主体将按照既定用途使用资产，按照既定的合约条件清偿债务，会计人员就可以在此基础上选择会计原则和会计方法。如果判断出企业会持续经营，就可以假定企业的固定资产会在持续经营的生产经营过程中长期发挥作用，并服务于生产经营过程，

固定资产就可以根据历史成本进行记录,并采用折旧的方法,将历史成本分摊到各个会计期间或相关产品的成本中。如果判断出企业不会持续经营,固定资产就不应采用历史成本进行记录并按期计提折旧。

如果一个企业在不能持续经营时还假定企业能够持续经营,并仍按持续经营基本假设选择会计确认、计量和报告原则与方法,就不能客观地反映企业的财务状况、经营成果和现金流量,会误导会计信息使用者的经济决策。

(三) 会计分期

会计分期是指将一个企业持续经营的生产经营活动划分为一个个连续的、长短相同的期间。会计分期的目的,在于通过会计期间的划分,将持续经营的生产经营活动划分成连续、相等的期间,据以结算盈亏,按期编报财务报告,从而及时向财务报告使用者提供有关企业财务状况、经营成果和现金流量的信息。

在会计分期假设下,企业应当划分会计期间,分期结算账目和编制财务报告。会计期间通常分为年度和中期。中期是指短于一个完整的会计年度的报告期间。

根据持续经营假设,一个企业将按当前的规模和状态持续经营下去。但是,无论是企业的生产经营决策还是投资者、债权人等的决策都需要及时的信息,都需要将企业持续的生产经营活动划分为一个个连续的、相同的期间,分期确认、计量和报告企业的财务状况、经营成果和现金流量。明确会计分期假设意义重大,由于会计分期,才产生了当期与以前期间、以后期间的差别,才使不同类型的会计主体有了记账的基准,进而出现了折旧、摊销等会计处理方法。

(四) 货币计量

货币计量是指会计主体在财务会计确认、计量和报告时以货币进行计量,反映会计主体的生产经营活动。

在会计的确认、计量和报告过程中之所以选择货币为基础进行计量,是由货币的本身属性决定的。货币是商品的一般等价物,是衡量一般商品价值的共同尺度,具有价值尺度、流通手段、贮藏手段和支付手段等特点。其他计量单位,如重量、长度、容积,台、件等,只能从一个侧面反映企业的生产经营情况,无法在量上进行汇总和比较,不便于会计计量和经营管理,只有选择货币尺度进行计量,才能充分反映企业的生产经营情况。所以,会计基本准则规定,会计确认、计量和报告选择货币作为计量单位。

在有些情况下,统一采用货币计量也有缺陷,某些影响企业财务状况和经营成果的因素,如企业经营战略、研发能力、市场竞争力等,往往难以用货币来计量,但这些信息对于使用者决策来讲也很重要,为此,企业可以在财务报告中补充披露有关非财务信息来弥补上述缺陷。

三、会计基础

企业会计的确认、计量和报告应当以权责发生制为基础。权责发生制要求,凡是



当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用，无论款项是否收付，都应当作为当期的收入和费用，计入利润表；凡是不属于当期的收入和费用，即使款项已在当期收付，也不应当作为当期的收入和费用。

在实务中，企业交易或者事项的发生时间与相关货币收支时间有时并不完全一致。例如，款项已经收到，但销售并未实现；或者款项已经支付，但并不是为本期生产经营活动而发生的。为了更加真实、公允地反映特定会计期间的财务状况和经营成果，会计基本准则明确规定，企业在会计确认、计量和报告中应当以权责发生制为基础。

收付实现制是与权责发生制相对应的一种会计基础，它是以收到或支付现金作为确认收入和费用的依据。目前，我国的行政单位会计采用收付实现制，事业单位会计除经营业务可以采用权责发生制外，其他大部分业务采用收付实现制。

第二节 会计信息的质量要求

会计信息质量要求是对企业财务报告中所提供会计信息质量的基本要求，是使财务报告中所提供会计信息对投资者决策有用的基本特征，它主要包括可靠性、相关性、可理解性、可比性、实质重于形式、重要性、谨慎性和及时性等。

一、可靠性

可靠性要求企业应当以实际发生的交易或者事项为依据进行确认、计量和报告，如实反映符合确认和计量要求的各项会计要素及其他相关信息，保证会计信息真实可靠、内容完整。

会计信息要有用，必须以可靠为基础，如果财务报告所提供的会计信息是不可靠的，就会给投资者的决策产生误导甚至损失。为了贯彻可靠性要求，企业应当做到：

(1) 以实际发生的交易或者事项为依据进行确认、计量，将符合会计要素定义及其确认条件的资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等如实反映在财务报表中，不得根据虚构的、没有发生的或者尚未发生的交易或者事项进行确认、计量和报告。

(2) 在符合重要性和成本效益原则的前提下，保证会计信息的完整性，其中包括应当编报的报表及其附注内容等应当保持完整，不能随意遗漏或者减少应予披露的信息，与使用者决策相关的有用信息都应当充分披露。

(3) 在财务报告中的会计信息应当是中立的、无偏的。如果企业在财务报告中为了达到事先设定的结果或效果，通过选择或列示有关会计信息以影响决策和判断的，这样的财务报告信息就不是中立的。

二、相关性

相关性要求企业提供的会计信息应当与投资者等财务报告使用者的经济决策需要相关，有助于投资者等财务报告使用者对企业过去、现在或者未来的情况做出评价或

者预测。

会计信息是否有用，是否具有价值，关键是看其与使用者的决策需要是否相关，是否有助于决策或者提高决策水平。相关的会计信息应当能够有助于使用者评价企业过去的决策，证实或者修正过去的有关预测，因而具有反馈价值。相关的会计信息还应当具有预测价值，有助于使用者根据财务报告所提供的会计信息预测企业未来的财务状况、经营成果和现金流量。例如，区分收入和利得、费用和损失，区分流动资产和非流动资产、流动负债和非流动负债以及适度引入公允价值等，都可以提高会计信息的预测价值，进而提升会计信息的相关性。

会计信息质量的相关性要求，需要企业在确认、计量和报告会计信息的过程中，充分考虑使用者的决策模式和信息需要。但是，相关性是以可靠性为基础的，两者之间并不矛盾，不应将两者对立起来。也就是说，会计信息在可靠性前提下，尽可能地做到相关性，以满足投资者等财务报告使用者的决策需要。

三、可理解性

可理解性要求企业提供的会计信息应当清晰明了，便于投资者等财务报告使用者理解和使用。

企业编制财务报告、提供会计信息的目的在于使用，而要让使用者有效使用会计信息，应当能让其了解会计信息的内涵，看懂会计信息的内容，这就要求财务报告所提供的会计信息应当清晰明了，易于理解。只有这样，才能提高会计信息的有用性，实现财务报告的目标，满足向投资者等财务报告使用者提供决策有用信息的要求。

会计信息毕竟是一种专业性较强的信息产品，在强调会计信息的可理解性要求的同时，还应假定使用者具有一定的有关企业经营活动和会计方面的知识，并且愿意付出努力去研究这些信息。对于某些复杂的信息，如交易本身较为复杂或者会计处理较为复杂，但其对使用者的经济决策相关，企业就应当在财务报告中予以充分披露。

四、可比性

可比性要求企业提供的会计信息应当相互可比。主要包括两层含义：

（一）同一企业不同时期可比

为了便于投资者等财务报告使用者了解企业财务状况、经营成果和现金流量的变化趋势，比较企业在不同时期的财务报告信息，全面、客观地评价过去、预测未来，从而作出决策。会计信息质量的可比性要求同一企业不同时期发生的相同或者相似的交易或者事项，应当采用一致的会计政策，不得随意变更。但是，满足会计信息可比性要求，并非表明企业不得变更会计政策，如果按照规定或者在会计政策变更后可以提供更可靠、更相关的会计信息的，可以变更会计政策。有关会计政策变更的情况，应当在附注中予以说明。



（二）不同企业相同会计期间可比

为了便于投资者等财务报告使用者评价不同企业的财务状况、经营成果和现金流量及其变动情况，会计信息质量的可比性要求不同企业同一会计期间发生的相同或者相似的交易或者事项，应当采用规定的会计政策，确保会计信息口径一致、相互可比，以使不同企业按照一致的确认、计量和报告要求提供有关会计信息。

五、实质重于形式

实质重于形式要求企业不仅仅以交易或者事项的法律形式为依据，还应当按照交易或者事项的经济实质进行会计确认、计量和报告。

企业发生的交易或事项在多数情况下，其经济实质和法律形式是一致的。但在有些情况下，会出现不一致。例如，以融资租赁方式租入的资产，虽然从法律形式来讲企业并不拥有其所有权，但是由于租赁合同中规定的租赁期相当长，接近于该资产的使用寿命，租赁期结束时承租企业有优先购买该资产的选择权，在租赁期内承租企业有权支配资产并从中受益等。因此，从其经济实质来看，企业能够控制融资租入资产所创造的未来经济利益，在会计确认、计量和报告上就应当将以融资租赁方式租入的资产视为企业的资产，列入企业的资产负债表。

又如，企业按照销售合同销售商品但又签订了售后回购协议，虽然从法律形式上实现了收入，但如果企业没有将商品所有权的主要风险和报酬转移给购货方，没有满足收入确认的各项条件，即使签订了商品销售合同或者已将商品交付给购货方，也不应当确认销售收入。

六、重要性

重要性要求企业提供的会计信息应当反映与企业财务状况、经营成果和现金流量有关的所有重要交易或事项。

在实务中，如果某会计信息省略或者错报会影响投资者等财务报告使用者据此作出决策，那么该信息就具有重要性。重要性的应用需要依赖职业判断，企业应当根据其所处环境和实际情况，从项目的性质和金额大小两方面加以判断。

例如，我国上市公司要求对外提供季度财务报告，考虑到季度财务报告披露的时间较短，从成本效益原则考虑，季度财务报告没有必要像年度财务报告那样披露详细的附注信息。因此，《中期财务报告准则》规定，公司季度财务报告附注应当以年初至本中期末为基础编制，披露自上年度资产负债表日之后发生的、有助于理解企业财务状况、经营成果和现金流量变化情况的重要交易或者事项。这种附注披露，就体现了会计信息质量的重要性要求。

七、谨慎性

谨慎性要求企业对交易或者事项进行会计确认、计量和报告应当保持应有的谨慎，