

《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 11 号

从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定

第一条 为规范从事房地产开发业务的公司（包括专营房地产业务公司及兼营房地产业务公司，以下简称发行人）公开发行股票的信息披露行为，保护投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规，制定本规定。

第二条 发行人编制财务报表附注时，除应遵循中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）有关财务报表附注的一般规定外，还应遵循本规定的要求。

第三条 发行人在主要会计政策中披露如下内容：

（一）在合并会计报表编制方法中说明对合作开发项目编制合并报表时采用的方法。

（二）在存货的核算方法中增加披露：

开发用土地的核算方法；

披露公共配套设施费用的核算方法；

披露出租开发产品、周转房的摊销方法；

对不同类别存货（如：库存设备、开发成本、开发产品、出租开发产品、周转房）计提跌价准备的比例及依据。

（三）披露维修基金的核算方法。

（四）披露质量保证金的核算方法。

（五）披露各类型业务收入的确认原则及方法：

房地产销售收入的确认原则及方法。应根据行业特点确定具体的确认标准。对采用分期收款方式销售、出售自用房屋、代建房屋和工程业务，应单独披露有关收入确认方法。

出租物业收入的确认原则及方法。

建筑施工收入的确认原则及方法。

物业管理收入的确认原则及方法。

其他业务收入的确认原则及方法。

（六）为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法。

第四条 行人在存货项目注释中应披露：

（一）按性质（如：库存设备、开发成本、开发产品、分期收款开发产品、出租开发产品、周转房）分类列示存货余额。

（二）按下列格式分项目披露“开发成本”：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额
------	------	--------	-------	------	------

合计					

注：对尚未开发的土地，应披露预计开工时间。

（三）按下列格式分项目披露“开发产品”：

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计					

（四）按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计				

（五）应按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：对于开发中项目，可以合并列示。对“停工”、“烂尾”“空置”项目，如果不计提或计提跌价比例较低，应详细说明理由。

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计				

第五条 发行人在预收帐款项目注释中，除按账龄列示余额外，对预售房产收款，应按下列格式分项目披露。

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
合计				

第六条 发行人在主营业务收入项目注释中，应分项目披露报告期内各期间金额。

第七条 发行人的经营业务涉及不同行业和地区时，应按行业和地区披露收入、营业利润、资产的分部资料。行业可以按照房地产、施工、物业管理、商业等分类；地区可以按境内、境外披露，对经营环境存在差异的省、直辖市，也应分别披露。

第八条 发行人为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的，应披露尚未结清的担保金额，并说明风险程度。

第九条 本规则由中国证监会负责解释。

第十条 本规则自发布之日起施行。