

对新会计准则中投资性房地产估价的探讨土地估价师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/554/2021_2022__E5_AF_B9_E6_96_B0_E4_BC_9A_E8_c51_554820.htm 2006年财政部发布了新的会计审计准则体系，共39项企业会计准则和48项注册会计师审计准则，这标志着适应中国市场经济发展要求、与国际惯例趋同的企业会计准则体系和注册会计师审计准则体系正式建立。新的企业会计准则体系，由1项基本准则、38项具体准则和相关应用指南构成。此次发布的企业会计准则体系强化了为投资者和社会公众提供决策有用会计信息的新理念，实现了与国际惯例的趋同，首次构建了比较完整的有机统一体系，并为改进国际财务报告准则提供了有益借鉴。企业会计准则体系（中华人民共和国财政部令第33号），自2007年1月1日起在上市公司施行。

一、投资性房地产准则介绍 《企业会计准则第3号投资性房地产》（以下简称准则）是本次企业会计准则体系中新增的一项重要内容，是为了规范投资性房地产的确认、计量和相关信息的披露而制定。所谓投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。主要包括已出租的土地使用权；持有并准备增值后转让的土地使用权以及企业拥有并已出租的建筑物。但不包括为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的自用房地产和作为存货的房地产。

（一）如何对投资性房地产进行确认，计量和相关信息披露

1、准则第二章第七条规定：投资性房地产应当按照成本进行初始计量。（1）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。（2）自

行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。此条规定进行投资性房地产初始计量的方法是用评估方法中类似成本法计算各项支出的方法进行初始确认，达到企业会计初始计量的目的。

2、准则第三章第九条规定：企业应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，但本准则第十条规定的除外。准则第三章第十条规定：有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（2）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。在进行投资性房地产后续计量中，采用公允价值模式和成本模式两种方法进行计量。达到相关条件公允价值模式应优先成本模式。所谓“公允价值”是指买卖双方均自愿地在对被交易资产相关情况拥有合理理解的情况下进行公平交易而成交的金额。公允价值模式类似房地产估价中通常所讲的市场比较法。

3、准则第十九条规定：企业应当在附注中披露与投资性房地产有关的下列信息：（1）投资性房地产的种类、金额和计量模式；（2）采用成本模式的，投资性房地产的折旧或摊销，以及减值准备的计提情况；（3）采用公允价值模式的，公允价值的确定依据和方法，以及公允价值变动对损益的影响；（4）房地产转换情况、理由，以及对损益或所有者权益的影响；（5）当期处置的投资性房地产及其对损益的影响。此条规定表明企业在披露投资性房地产信息时，应提供成本模式或公允价

值模式的计提资料和相关信息。此内容类似于为企业提供一个完整的投资性房地产估价报告并叙述处置的影响因素。百考试题土地估价师站点，值得您收藏！（二）投资性房地产准则的意义

1、采用新会计准则对投资性房地产公允计价与国际准则接轨，更加方便了国际投资者横向对比国内、国外企业的价值。对公司的资产增值信息更加透明，有利于公司在资本市场获得正确的定价，从而有利于公司再融资，获得资本市场的种种便利。从这个角度公允计价，可帮助企业更好的借助资本市场的力量来获得发展。新会计准则的施行，通过物业重新估值将为上市房地产公司带来数亿甚至更多的帐面利润，部分开发商对此欢欣鼓舞。相反假如当年房地产市道欠佳，公司的物业估值下跌，这都将直接拖累盈利，公司所能筹集的资金便捉襟见肘了，将产生诸多负面影响。所以投资性房地产重新的估值至关重要，对公司的发展将起到双刃剑的作用。

2、新准则引入的公允价值计算法，对股票投资者意义重大。公允价值计算，更符合公司实际情况，而且能够产生利润。例如：某上市公司持有上海市某处房产，在1999年买入时价值8000万元。随着近几年上海房地产价格的大幅飙升，该房产的市值已高达1.8亿元。现在该上市公司将该房产换出，如果按照原来的会计准则，仍将以8000万元的账面价值来计算。现在，若采用新准则的公允价值计算，则会产生1亿元的利润。对投资者而言，这是非常有好处的。

3、其中用成本法计价的方法，虽然要提取折旧或按期摊销，减少了企业的账面盈利，但却可起到抵税的效果，减少了企业现金流的支出。从而将价值保留在了公司内，有利于股东利益。

4、国际会计准则（国际会计准则第40号投资性房地产

，香港会计准则第40号投资物业）要求企业经常对资产进行重估，以使其帐面金额不至于与资产负债表日以公允价值确定的该项资产价值相差太大，投资性房地产的公允价值一旦变化，上市公司的财务报表将体现这一变化。对投资者而言，这样做有以下好处：（1）土地和建筑物的公允价值通常是其市场价值，而国际会计准则要求的评估系由专业评估人士进行，有助于投资者了解企业资产最近的真实价值。（2）固定资产按评估值计提折旧，可以衡量企业真实的经营水平，有助于公司管理层和投资者做出明智的决策。新会计准则有诸多优点，但如何具体操作？部分人士担忧：“公允价值不容易取得，关键看评估机构如何评估。在新的会计准则实施后，如何规范评估市场，成为重中之重。千万不能想怎么评就怎么评，一定要做到真正公允”。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com