

招商局积余产业运营服务股份有限公司 投资性房地产公允价值计量管理规范

(2020 年 12 月修订)

第一章 总则

第一条 根据财政部《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》及《关于印发<企业会计准则第 39 号—公允价值计量>文件的通知》（财会【2014】6 号）的要求，结合公司采用投资性房地产公允价值计量模式的工作实践，为进一步明确并规范公司相关账务处理及公允价值确认方法，特对公司《投资性房地产公允价值计量管理办法》进行修订。

第二章 投资性房地产公允价值计量基本概念

第二条 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，主要包括已出租的建筑物、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。

第三条 公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足下列条件：

一、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，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。

二、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。

同类或类似的房地产，对建筑物而言，是指所处地理位置和地理环境相同、性质相同、结构类型相同或相近、新旧程度相同或相近、可使用状况相同或相近的建筑物；对土地使用权而言，是指同一城区、同一位置区域、所处地理环境相同或相近、可使用状况相同或相近的土地。

第四条 以公允价值计量的相关资产可以是单项资产，也可以是资产组合。公司是以单项还是以组合的方式对相关资产进行公允价值计量，取决于该资产的计量单元。计量单元，是指相关资产以单独或者组合方式进行计量的最小单位。

第五条 公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，经董事会出具相关决议并公告后，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

- 一、投资性房地产开始自用；
- 二、作为出售的房地产，改为出租；
- 三、自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- 四、自用建筑物停止自用，改为出租。

第三章 投资性房地产公允价值确定原则

第六条 公司采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价，并针对不同物业市场交易情况，采用不同的估价方法。

第七条 在计量日能够取得的相同资产在活跃市场上未经调整的报价。

公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

第八条 公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。

公司投资性房地产管理部门出具市场调研报告时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或信誉良好的房地产中介服务机构获取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做出合理的估计。

对本身无交易价格的投资性房地产，采用可比项目成交价格类比法作为估价方法确定投资性房地产的公允价值。

一、可比项目成交价格类比法是指，参照市场上类似物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础最终确定标的物业的公允价值。

二、一般情况下，公司至少选取 5 个以上同类或类似房地产项目作为可比项目；同类或类似房地产项目较少时，可比项目不得少于 3 个。

三、公司对投资性房地产的公允价值进行持续估价，原可比项目在交易时间上不具备可比性时，可以选取新的可比项目。

四、公司应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、周边环境等确定调整系数范围。

五、公司应在调整因素标准表界定的范围内进行系数修正。调整因素本身发生变化时，公司可以对调整系数及其范围进行调整。

第九条 在符合第三条款情况下，当相关资产因某种特殊因素限制，导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才能使用不可观察输入值。公司在确定不可观察输入值时，应当使用在当前情况下可合理取得的最佳信息，包括所有可合理取得的市场参与者假设。

第十条 公司采用公允价值计量使用的估值技术一经确定，不得随意变更，但变更估值技术或其应用能使计量结果在当前情况下同样或者更能代表公允价值的情况除外，包括但不限于下列情况：

- 一、出现新的市场。
- 二、可以取得新的信息。
- 三、无法再取得以前使用的信息。
- 四、改进了估值技术。
- 五、市场状况发生变化。

第十一条 公司投资性房地产管理部门应对各季度末投资性房地产的公允价值进行估价，并出具市场调研报告，变动幅度超过 5%的，还应出具变动分析报告，公司财务管理中心根据市场调研报告的估价结论编制投资性房地产公允价值处理的议案，经公司总经理办公会审批后进行账务处理。同时，在第四季度末或因公司重大事项需由中介机构出具资产评估报告时，还应配合公司聘请的信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值进行估价，复核中介机构出具的资产评估报告，公司财务管理中心根据市场调研报告及资产评估报告的估价结论编制投资性房地产公允价值处理的议案，经公司总经理办公会审批后进行账务处理。

第十二条 当存在下列迹象时，表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动：

一、投资性房地产所处的市场在当期发生重大变化，以公司总经理办公会认定的某地区相关价格指数季度末与上年度末相比，变化幅度大于 5%时；

二、有证据表明投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏，从而影响投资性房地产的正常使用，并将大幅减少投资性房地产所带来的净现金流量或者营业利润；

三、投资性房地产的租赁情况发生重大变化，如投资性房地产 30%以上面积的空置期达到 6 个月以上；

四、其他表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动的迹象。

第十三条 对当年首次新增投入使用的投资性房地产，应以正式投入使用日为基准日进行估价，聘请信誉良好的资产评估机构对该投资性房地产公允价值做出合理的估计，出具评估报告，经公司董事会批准后，公司财务管理中心根据报告的估价结论在征得公司外部审计机构同意后进行会计处理。

第四章 投资性房地产公允价值确定方法

第十四条 公司以公允价值计量相关投资性房地产，使用的估值技术主要包括市场法、收益法、成本法。公司应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。公司使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

一、市场法，是利用相同或类似的资产、资产组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值的技术。

（一）公司投资性房地产管理部门在出具市场调研报告时，应对项目进行实地调研，调研范围涵盖投资性房地产所在的城区或所在城市的主要城区。对选取项目进行综合调研，深入了解其地理位置和环境、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、结构类型、装修标准等相关情况，并撰写调研报告。

（二）按照标的物业的不同类型，选取样本项目。根据调研结果，重点分析项目的地理位置、周边环境、房屋状况等因素，进一步筛选出与估价标的物最具可比性的项目，作为估价的可比项目。

（三）从独立的第三方获取可比项目在资产负债表日或邻近时间的成交数据。

（四）根据可比项目与标的物业在各项因素上的具体差异，确定不同因素的修正系数，对可比项目的成交价格进行修正，并对修正后的结果进行算术平均，从而得出标的物的估测价格，作为投资性房地产的公允价值。

二、收益法，是将未来金额转换成单一现值的估值技术。

对于签有长期租约的投资性房地产，需采用收益法进行评估。采用预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法确定投资性房地产的公允价值。

三、成本法，是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额（通常指现行重置成本）的估值技术。

四、评估方法的选取

（一）有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，但有长期租约的除外。

（二）收益性房产的估价，应采用收益法。

（三）公司自建投资性房地产，在达到可使用状态前，适用成本法。

第五章 投资性房地产公允价值计量会计处理原则

第十五条 投资性房地产的初始计量

一、外购投资性房地产，应当按照取得时的实际成本进行初始计量。

二、自用房地产或用于出售的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

三、对于自建投资性房地产，需在建造阶段就由公司董事会做出决议并公告确认该项资产系以赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，才能作为自建投资性房地产进行会计处理。

（一）对于会计核算时能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产，直接通过“投资性房地产—成本”科目归集投资性房地产自行建造过程中发生的实际成本。

（二）对于会计核算时不能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产（指因出售房产与出租房产在同一个立项项目下进行开发而导致在建造阶段无法分清出售房产与出租房产各自成本的），先以“开发成本”科目归集所有房地产的开发成本，在投资性房产达到可使用状态时，再按一定方法在出售房产与投资性房地产之间分配各自应承担的成本。将投资性房地产实际发生的成本（达到预定可使用状态前所发生的必要支出）从“开发成本”科目结转至“投资性房地产—成本”科目。

（三）对于自建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

（四）对于自建投资性房地产，其达到预定可使用状态时的公允价值与达到预定可使用状态前所发生的必要支出的差额计入当期损益(公允价值变动损益)。

第十六条 投资性房地产的后续计量

一、公司采用公允价值模式计量投资性房地产，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值进行计量。资产负债表日，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

二、投资性房地产初始计量后,对于投资性房地产的达到可使用状态前预定所发生的必要支出与竣工结算价之间差异,在竣工决算完毕时进行调整。对于投资性房地产的暂估成本与实际成本的差异在报告期调整时调整“公允价值变动损益”科目,同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

三、公司应该采取必要的措施减少预估成本与竣工结算价之间差异。

预估成本的应以基础合同为基础,并合理预估待发生成本。预估成本时应注意以下几点:

- (一) 如果基础合同已经完成最终结算的,必须以最终结算数据为准;
- (二) 如果基础合同未完成最终结算,但已经完成预结算的,必须以预结算数据为准;
- (三) 如果上述均未完成的,应以成本管理部门的提供的最新造价数据为准。

第十七条 投资性房地产转为非投资性房地产

1、采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时,应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

2、采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为存货时,应当以其转换当日的公允价值作为存货的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

第十八条 投资性房地产的处置

公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损,应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

第六章 附则

第十九条 公司授权财务管理中心对本规范进行解释。

第二十条 本规范自公司董事会审议通过后生效实行,原《投资性房地产公允价值计量管理办法》失效。