



老康  
来自雪球 发布于 2014-09-05 10:58

关注

## 手把手教你读财报11：投资性房地产和买入返售

提醒,文末有重要通知!

本篇谈另外两种常见的投资品种：投资性房地产和买入返售金融资产,都不难理解。

投资性房地产

1) 企业有栋房产,地皮,可能不以自用为目的,而是为了赚取租金,获取升值,这栋房地地,就会被放进投资性房地产科目内,出租带来的租金收入,计入其他业务收入,进入当期利润表。

2) 投资性房地产,可以选择用成本模式计量,也可以选择用公允价值模式(简单理解为市价吧)计量,但只能二选一,不可并存,选择公允价值计量的,不允许改为成本模式,选择成本模式计量的,可以改为公允价值计量。

3) 一般来说,会计准则建议企业“通常应当”采用成本模式计量投资性房地产,如果采用公允价值计量的,需要满足两大条件: A.投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场,“所在地”一般指大中型城市的城区;B.企业可以从活跃的房地产交易市场获得同类或类似房地产的市场价格及相关信息,同类或类似指区域位置,地理环境相似,房子性质结构相似,新旧程度相近等。

4) 投资性房地产以公允价值模式计量,则不计提折旧和摊销,直接将其公允价值变动计入当期损益,影响当期利润表,而成本模式计量,是计提折旧,并没有收到租金,税务上也不认这笔收入,不对它的利润征税,不允许它的亏损抵扣,这也是产生报表上的“递延所得税资产(负债)”的重要原因之一。

5) 投资性房地产以成本模式计量,和普通的存货或者固定资产没区别,按时计提折旧,并将当期收到租金计入利润表的其他业务收入即可,这属于比较谨慎的会计政策。

6) 因而,对某些同行业公司之间(尤其是房地产公司)进行比较的时候,如果简单的比较市盈率,市净率,很可能踩进一口巨大的陷阱里,某号称上市市盈率,市净率很低的企业,是因为采用公允价值模式计量其拥有的大量投资性房地产,从而使得每年房价的涨幅,体现在当年的净利润和净资产里,“虚”的获利能力很强,净资产很高而已。

7) 事实上,公允价值模式的增值,很可能只是存在于幻觉中的虚拟财富,如同你打高1万块钱买100股中石油,总投入800元,却能使中石油公司市值增加超过18亿(接着你又可以以100股中石油,使中石油的市值减少18亿,过瘾,一笑),其他上市公司,尤其是香港上市的某些房地产企业,大量持有公允价值计量的投资性房地产,也喜欢玩800元“赚”18亿纸上富贵把戏。

8) 如果公司将投资性房地产改作自用,报表上会从投资性房地产转为固定资产或无形资产,如果投资性房地产原本就是用成本模式计量的,那很简单,基本上原数替换个科目即可,如果投资性房地产是用公允价值模式计量的,用转换日的公允价值,做转换后的账面价值,差额计入当期利润表。

9) 作为存货或者自用的房地产,转换为成本模式计量的投资性房地产,报表上会从存货转为投资性房地产,都是成本模式计量,所以也很简单,基本上也是换个科目即可,对利润表没有影响。

10) 作为存货或者自用的房地产,转换为公允价值模式计量的投资性房地产,转换日的公允价值减去投资性房地产的成本,公允价值小于账面价值的,差额以“公允价值变动损益”进入利润表,减少当期利润,公允价值大于账面价值的,差额部分计入资本公积。

买入返售金融资产

11) 买入返售金融资产,大致有个了解即可,它的实质就是一条抵押借款,亦现在有价值100万债券,如将整个借款协议,你用它抵押,从该处借了70万现金用1个月,约定利息1万元,这个抵押借款,整个高大上的名头,你价值100万的债券,作价70万卖给我,同时签一份在下一份协议生效基础上的新协议,约定下个月今天,我71万卖回给你,这笔债券在我的账上的时候,它就叫买入返售金融资产,按照70万入账(假设不产生相关交易费用)。

12) 买入返售金融资产,交易的对象通常为票据,证券,贷款等,如果借钱的违约了,到期没有按“返售”,那么放款人有拥有这些抵押品,由于买入返售多在信用良好的机构间交易,且通常抵押品通常会打折,所以这种情况少见。

13) 买入返售金融资产,主要是银行用的多,因为贷款要按存贷比和贷款规模的约束,而买入返售资产则不受这两项约束,因而成为银行规避监管扩大生意规模的手段,所谓存贷比,就是监管机构规定银行放贷上限指标,例如存贷比是75%,意味着你纳100亿存款,最多可以放贷75亿出去。

所谓贷款限额,则是央行的计划性指令管理,大致相当于一家银行本期内最高可以放贷的一个额度,当然,存贷比和贷款限额两个控制性指标,监管机构是就低不就高的,当放贷额度紧张时,银行可能通过其他手段,变相放贷,买入返售就是手段之一,除了规避存贷比和贷款限额之外,收入返售也可以规避对资本金的要求,(买入返售算同业资产,规则上需要银行对应的资本金少于贷款)

14) 近两年,银行买入返售业务发展比较迅速的是信托受益权买入返售,银行利用这个手段,向一般监管效率上禁止或控制放贷的行为,变相提供贷款,赚取高于正常贷款的利息收入,监管机构于2014年5月发布了《关于规范金融机构同业业务的通知》,以信托受益权流动性较低为由,不允许其作为买入返售资产标的物,该项业务暂时受挫。

15) 由于买入返售金融资产,主要是银行行业使用,银行业投资者如果想深入了解这块知识,雪球上深入研究行业的投资者不少,例如@东博老股民 @章帽路飞 @处魏初 @Mario T型骨头@vvv881 等等,各位看官可自行关注学习。

文末通知

在各位朋友的支持下,在四位编辑的鼓励下,老康决定将本系列重新编辑,扩充内容,出一本书,目前已经确定,本书将在中国经济出版社熊墨墨博士(雪球ID@jesscia)的指导下写作。

必须感谢其他三位编辑,你们的邀请和鼓励给了老康莫大的动力,虽然刚刚在微信上已经逐一通知并感谢了,但必须要在哪里再感谢一次,感谢你们的奉献精神,感谢你们对老康做的出版业科普,谢谢你们,你们都很优秀,也许以后我们还有合作机会,谢谢。

相对于原计划雪球的内容,图书内容可能会扩充超过一倍,将讲解的更加详细,更加易懂,但也会保持老康一贯的尽量避免专业术语,追求让我小白能看懂的风格,且只讲阅读财报所必须的内容,摒弃与理解财报无关的会计知识。

老康已经拉出框架和目录,计划从今日起两个月左右,写完它,力争在元旦前让各位朋友拿到书学习完毕,正好是2014年上市公司年报季。

必须告诉大家的是,一有由于出版社的版权约束的原因,二有由于时间进度安排的原因,本系列自今后,可能不会继续更新了,但老康承诺,等书出版以后,会专门安排一段时间,尽自己所能在雪球上集中回答所有读者阅读中遇到的问题,力争让读者不要反复烧钱买书,能够一次性解决财报入门问题,进入公司研究的层面,同时,也会和出版社沟通,在合适的时间,继续在雪球上连载,回报各位的鼓励。

谢谢大家!

手把手教你读财报 系列文章目录地址

<http://xueqiu.com/8290096439/30887463>

暂定的图书目录

<http://xueqiu.com/8290096439/31338594>

老康的原创专栏

已收录文章: 254175,人关注

进入专栏 >

打赏

140 赞赏 250 评论 3 赞 举报

评论

全部评论 (250)

学习心得：  
投资性房地产用公允价值计量的更谨慎，有可能存在瑕疵，但增加利润。  
买入返售金融资产：有点类似当铺从事的业务，把票据给当铺，拿到票据上金额的部分现金；约定日期拿现金赎回票据；没有赎回的票据归当铺所有。  
谢谢老康

马甲C

2015-05-27 23:46

会推荐。我的书叫《手抄本教你读财报》。作者名称用的唐蔚川。@当富、京东、亚马逊都有。

果里入手，修德、建强建议买kindle版的书——

👍 赞 1 打滚 0 回复

唐蔚川

2015-05-27 23:38

@马甲C: 最近接触到的这一本财经，明明明白白看半年，因为不知道唐老师本人所以不知道是否靠谱，而发朋友圈唐老师也不是很熟唐老师，没看到广告，也找不到广告，能否麻烦问一下购买渠道？不付费版。

我的书叫《手抄本教你读财报》，作者名称用的唐蔚川。@当富、京东、亚马逊都有。

👍 赞 1 打滚 0 回复

马甲C

2015-05-27 23:54

@唐蔚川: 书已经上市销售了五个月了，现在在讲谈社，晚了点😓不过，还是靠谱了。

最近接触到的一本财经，明明明白白看半年，因为不知道唐老师本人所以不知道是否靠谱，而发朋友圈唐老师也不是很熟唐老师，没看到广告，也找不到广告，能否麻烦问一下购买渠道？不付费版。

👍 赞 1 打滚 0 回复

唐蔚川

2015-05-27 23:31

@马甲C: 说实话，看完之后还是有点迷糊，但书只是看了一次而已，还是没弄头绪，不过至少觉得唐老师没有那么恐怖，感觉知识的部分会更加靠谱，所以建议唐老师唐老师本来能增加插图和解释

书已经上市销售了五个月了，现在在讲谈社，晚了点😓不过，还是靠谱了。

👍 赞 1 打滚 0 回复

马甲C

2015-05-27 17:27

说实话，看完之后还是有点迷糊，估计只是看了一次而已，还没理清头绪，不过至少觉得唐老师没有那么恐怖，感觉知识的部分会更加靠谱，所以建议唐老师唐老师本来能增加插图和解释

👍 赞 1 打滚 0 回复

Mark16

2015-03-08 19:50

lol

👍 赞 1 打滚 0 回复

Noenemy张仲

2015-01-04 16:12

花了九个小时看了一下，虽然本来就知道，逐渐而知新，感觉还是受益匪浅，但绝大部分内容其实都是新奇的，感觉理解力不够啊，不过从这些内容中看出，恐怕不行，若在每章每节加入一些与日常会计知识相连接的内容，就更有价值。

👍 赞 1 打滚 0 回复

张仲意志中

2014-12-15 12:41

我个人觉得唐老师讲得太，这完全就是中国财务会计了。

👍 赞 1 打滚 0 回复

博生-甄主

2014-12-19 23:14

推荐马老师也👍

👍 赞 1 打滚 0 回复

高成斌

2014-12-17 17:21

支持！买书

👍 赞 1 打滚 0 回复

破晓的墙

2014-09-29 10:08

加油，等等，么么哒。

👍 赞 1 打滚 0 回复

法自然

2014-10-20 18:53

出版后某个论坛，买一本学习

👍 赞 1 打滚 0 回复

阳光8848

2014-10-19 10:43

Jessica-王: 唐老师已老师的前部之章！改革开始经济的高速发展，让绝大多数人的精力与目光点放在经济发展上，说白了就是钱，也就是从那时开始，国人的阅读习惯开始逐渐开始，人们花上千元吃一顿饭甚至买件衣服可以感到不亏，但在当时，一本书从出版到买也不容易得手，就有人出版了一本手，有人爱读，那人，反作。

👍 赞 1 打滚 0 回复

蜗牛慢慢行

2014-10-16 12:33

值得买，预定一本

👍 赞 1 打滚 0 回复

joynew

2014-09-27 22:18

感谢老师的赏识，看完之后受益匪浅

👍 赞 1 打滚 0 回复

唐蔚川

2014-09-24 21:11

@不要还书啦: 唉，那一定要写上人名，买书才靠谱了

👍 赞 1 打滚 0 回复

不要还书啦

2014-09-24 21:06

@唐蔚川: 等出来了，当马马马肯定有定单，到时候会有我在淘宝广告👍

唉，那一定要写上人名，买书才靠谱了

👍 赞 1 打滚 0 回复

唐蔚川

2014-09-24 21:07

@不要还书啦: 老唐，书出来我在淘宝买到

👍 赞 1 打滚 0 回复

不要还书啦

2014-09-24 21:06

老唐，书出来我在淘宝买到

👍 赞 1 打滚 0 回复

2 3 4 5 ... 13 7-8

常见问题 联系方式 加入我们 关于唐蔚川

成为唐蔚川的读者，拥有其特定权益，提供决策所需数据在独立数据库上

联系客服