

# 第二章 资产负债表 ——投资性房地产

清华大学经管学院 陈武朝

电话：62772083

Email: [chenwzh2@sem.tsinghua.edu.cn](mailto:chenwzh2@sem.tsinghua.edu.cn)

2021年9月

# 合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：中航地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	五、1	2,070,669,048.72	1,958,135,198.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、2	1,377,000.00	515,000.00
应收账款	五、3	510,903,067.79	560,980,378.27
预付款项	五、4	111,758,469.38	112,598,980.91
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、5	700,022,892.58	3,209,695,783.40
存货	五、6	5,127,980,374.95	6,368,496,022.80
持有待售资产	五、7	2,289,177,548.51	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、8	289,434,311.31	234,309,660.78
流动资产合计		11,101,322,713.24	12,444,731,025.06
非流动资产：			
可供出售金融资产	五、9	5,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
设定受益计划净资产			
长期股权投资	五、10	167,196,664.29	162,201,663.08
投资性房地产	五、11	7,105,144,615.46	8,405,608,568.82
固定资产	五、12	629,658,099.25	637,036,271.94
在建工程	五、13	24,301,585.55	22,860,827.01
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、14	11,176,466.28	11,514,910.20
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、15	57,552,051.44	39,504,850.72
递延所得税资产	五、16	12,745,459.98	12,126,865.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,012,774,942.25	9,290,853,957.24
资产总计		19,114,097,655.49	21,735,584,982.30

# 投资性房地产

- 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者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

# 投资性房地产的计量

- 初始计量
  - 投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。
- 后续计量
  - 企业通常应当采用成本模式对投资性房地产进行计量。
    - 在成本模式下，要对已出租的建筑物或土地使用权按历史成本进行计量，并计提折旧或摊销；如果存在减值迹象的，应当进行减值测试，计提相应的减值准备。投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更，只有存在确凿证据表明其公允价值能够持续可靠取得的，才允许采用公允价值计量模式。
  - 在满足特定条件情况下，也可以采用公允价值模式计量的投资性房地产。
    - 采用公允价值模式计量的，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为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

# 投资性房地产的后续计量

采用成本模式计量的投资性房地产比照固定资产或无形资产进行会计处理；采用公允价值模式计量时，

期末公允价值上升时

期末公允价值下降时

## 资产负债表

(20\*\*年12月31日 单位：百万元)

资产

负债和股东权益

投资性房地产



股东权益

未分配利润

## 利润表

(20\*\*年度 单位：百万元)

公允价值变动净损益



净利润



# 合并利润表

2017 年度

编制单位：中航地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、36	5,893,494,037.93	6,329,037,045.51
减：营业成本	五、36	4,642,370,157.00	5,046,643,527.82
税金及附加	五、37	201,643,328.20	380,907,523.12
销售费用	五、38	139,771,022.81	321,263,507.26
管理费用	五、39	433,835,450.79	346,142,245.69
财务费用	五、40	374,742,578.28	443,759,136.91
资产减值损失	五、41	551,943,927.59	138,581,400.80
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、42	709,931,216.76	251,563,047.40
投资收益(损失以“-”号填列)	五、43	31,329,614.76	379,988,213.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、43	31,329,614.76	-134,780.39
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、44	-284,055.96	-86,020.86
其他收益	五、45	11,023,882.22	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		301,188,231.04	283,204,944.08
加：营业外收入	五、46	8,481,188.18	18,890,626.42
减：营业外支出	五、47	49,797,473.81	5,782,780.39
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		259,871,945.41	296,312,790.11
减：所得税费用	五、48	294,600,034.00	158,913,850.42
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-34,728,088.59	137,398,939.69
(一) 按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-34,728,088.59	137,398,939.69
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类：			
其中：少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-185,315,843.59	-24,077,886.82
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		150,587,755.00	161,476,826.51

# 投资性房地产公允价值变动的影响——中航地产

## 42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	709,931,216.76	251,563,047.40
其 他		
合 计	709,931,216.76	251,563,047.40

# 投资性房地产——中航地产2016年报表附注

本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据：

(1) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②公司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。

(2) 对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。投资性房地产公允价值确定原则

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，采用以下不同的估价方法：

A.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商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

B.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商业物业经营部进行市场调研，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。

C.公司估价时，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。

D.对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，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。公司对可比项目估价时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、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。



# 按成本模式对投资性房地产计量——万科A

## • 万科A 2019年资产负债表投资性房地产项目附注：

按成本计量的投资性房地产

	已完工	在建	合计
原值			
年初余额	27,188,918,795.83	30,239,803,069.19	57,428,721,865.02
本年增加			
- 存货等其他转入	6,210,463,418.05	2,372,279,337.47	8,582,742,755.52
- 建筑成本	-	7,268,422,812.88	7,268,422,812.88
- 完工转入	13,659,010,933.23	(13,659,010,933.23)	-
- 合并范围变化	358,596,322.89	5,280,993,288.23	5,639,589,611.12
汇兑调整	94,189,816.86	-	94,189,816.86
年末余额	47,511,179,286.86	31,502,487,574.54	79,013,666,861.40
累计折旧			
年初余额	2,258,901,922.73	-	2,258,901,922.73
本年计提	1,551,379,188.13	-	1,551,379,188.13
汇兑调整	7,252,525.07	-	7,252,525.07
合并范围变化	5,336,481.58	-	5,336,481.58
年末余额	3,822,870,117.51	-	3,822,870,117.51
投资性房地产减值			
年初余额	131,140,472.72	982,894,718.07	1,114,035,190.79
本年计提	-	512,083,483.99	512,083,483.99
年末余额	131,140,472.72	1,494,978,202.06	1,626,118,674.78
账面价值			
年末账面价值	43,557,168,696.63	30,007,509,372.48	73,564,678,069.11
年初账面价值	24,798,876,400.38	29,256,908,351.12	54,055,784,751.50

# 投资性房地产的计价

- 2014年年报中上市公司投资性房地产的计价方式：

- 1、独立评估

600759.SH 正和股份、601992.SH 金隅股份、000656.SZ 金科股份、601777.SH 力帆股份、000560.SZ 昆百大A、600234.SH \*ST山水、002102.SZ冠福家用、000632.SZ、三木集团、600880.SH 博瑞传播、002072.SZ 德棉股份、002162.SZ \*ST上控、000043.SZ 中航地产、600240.SH 华业地产、000659.SZ 珠海中富、600721.SH 百花村、000712.SZ 锦龙股份、000056.SZ \*ST国商、600221.SH 海南航空、000063.SZ 中兴通讯、600280.SH 中央商场、601988.SH 中国银行、601336.SH 新华保险、600030.SH 中信证券、601328.SH 交通银行、601901.SH 方正证券、000402.SZ 金融街等。

- 2、市场成交价格修正

000402.SZ 金融街、600688.SH 上海石化等。