

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

投资性房地产公允价值计量管理办法

第一章 总 则

第一条 深圳市皇庭国际企业股份有限公司（下称“公司”）自 2012 年 1 月 1 日起对投资性房地产采用公允价值模式计量，为保证投资性房地产计量结果的合理与公允，以及计量过程中所采用方法的一致性，根据财政部发布的《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》，制定本办法。

第二章 投资性房地产公允价值计量会计处理原则

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；所在地，通常是指投资性房地产所在的城市。对于大中型城市，应当为投资性房地产所在的市区。

（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 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，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

对于在建投资性房地产，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其完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

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，应当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。

第六条 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。

第七条 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。

第八条 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。

第三章 投资性房地产公允价值确定原则

第九条 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。

第十条 公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司商业物业经营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。

第十一条 公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司商业物业经营管理部门或聘请房地产专业中介机构进行市场调研评估，并出具市场调研报告或评估报告，以市场调研报告或评估报告的估价结论确定其公允价值。

第十二条 公司商业物业经营管理部门或聘请的房地产专业中介机构出具市场调研报告或评估报告时，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。

第十三条 在确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格（市场公开报价）；无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；也可以基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计算。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 公司应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。

第十七条 公司商业物业经营管理部门或聘请的房地产专业中介机构，每年度末须对投资性房地产公允价值进行估价，并出具市场调研报告或评估报告，市场调研报告或评估报告表明公司投资性房地产公允价值发生大幅变动，经公司董事会批准后，公司财务管理部门根据市场调研报告或评估报告的估价结论进行会计处理。

第十八条 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，包括可比市场交易价格、交易数量、交易市场活跃度的变化；
- （二）投资性房地产发生重大更新改造或成新率发生重大变化；
- （三）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；
- （四）投资性房地产的租赁情况发生重大变化，包括租金、空置率的重大变化导致的未来净现金流量的变化；
- （五）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。

第四章 投资性房地产公允价值确定方法

第十九条 公司商业物业经营管理部门在出具市场调研报告或评估报告时，应对项

目进行实地调研，或聘请专业中介机构进行调研或评估，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、装修标准等相关况，并撰写调研报告或评估报告。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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，扣除合理预计的营业税及附加、土地增值税后，作为投资性房地产的公允价值。

第二十三条 无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，也可以基于预计未来获得的租金收益和相关现金流量的现值计量投资性房地产的公允价值。

第五章 附 则

第二十四条 本办法由公司董事会负责解释。

第二十五条 本办法自公司董事会批准后生效。