

会计人员继续教育系列用书

新企业会计准则(第三辑) 讲解与实务

XINQIYIEKUAIJIZHUN
ZEJIANGJIEYUSHIWU

主编 于长春
黄国成

立信会计出版社

新企业会计准则讲解与实务

(第三辑)

主编：于长春（北京国家会计学院教务部主任 教授）
黄国成（北京国家会计学院教务部 CPA 培训中心主任）

编委：聂兴凯（北京国家会计学院 教师）
刘 玮（北京国家会计学院 教师）
王峰娟（北京工商大学会计学院 副教授）
穆林娟（北京工商大学会计学院 副教授）
许敏敏（北京工商大学经济学院 教师）
曾 诚（财政部财政科学研究所 博士）
王 伟（中央财经大学会计学院 博士）
张文荣（中央财经大学会计学院 博士）

立信会计出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

新企业会计准则讲解与实务. 第三辑/于长春, 黄国成主编. —上海: 立信会计出版社, 2007. 6

会计人员继续教育系列用书

ISBN 978-7-5429-1878-9

I. 新... II. ①于...②黄... III. 企业—会计制度—基本知识—中国 IV. F279.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 080533 号

新企业会计准则讲解与实务 (第三辑)

出版发行: 立信会计出版社

地 址: 上海市中山西路 2230 号

邮政编码: 200235

电 话: (021) 64411389

传 真: (021) 64411325

网 址: www.lixinaph.com E-mail: lxaph@sh163.net

网上书店: www.lixinbook.com Tel: (021) 64411071

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京奥隆印刷厂

开 本: 880 毫米×1230 毫米 1/32

印 张: 16.375

字 数: 425 千字

版 次: 2007 年 6 月第 1 版

印 次: 2007 年 6 月第 1 次

印 数: 1—20 000

书 号: ISBN 978-7-5429-1878-9/F·1662

定 价: 36.00 元

如有印订差错, 请与本社联系调换

前 言

2006年2月15日,财政部发布了修订后的《企业会计准则——基本准则》(财政部第33号令),并根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则——基本准则》等有关法律和行政法规,制定并发布了《企业会计准则第1号——存货》等38项具体会计准则(财会[2006]3号),基本准则及38项具体准则的发布,标志着适应我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正式建立。

从此次发布的企业会计准则体系,不少内容都是涉及近年来在经济发展中出现的新事物、新业务的事项。新的企业会计准则不仅仅规范工商企业的会计确认、计量和报告行为,还扩展到金融、保险、农业等众多领域,特别是股份支付、金融资产转移、企业年金基金、投资性房地产等准则的发布,使得我国会计准则体系覆盖了各类企业的经济业务,填补了我国市场经济条件下新型经济业务会计处理规范的空白。

财政部规定新的企业会计准则自2007年1月1日起在上市公司范围内施行,鼓励其他企业执行。国务院国有资产监督管理委员会也发文要求中央直属国有企业应在2008年底之前全面执行新的企业会计准则。由此可见,全面实施新的企业会计准则体系将是必然趋势。

我国企业会计准则体系的发布和实施,使中国企业会计准则和国际会计准则之间实现了实质性趋同,有利于中国企业参与国际竞争,有利于提高我国企业会计信息质量,有利于促进资本市场的发展。但与此同时,新企业准则体系的实施也给广大企业及会

计、财务人员提出了严峻的挑战：就是要求广大企业会计、财务工作者尽快掌握新企业会计准则的内容，全面提高新会计准则的实务操作技能；要求企业财务负责人及其他管理者了解新准则的深刻变化以及由此给企业经营管理带来的深远影响。

为了便于企业广大会计、财务及其他相关人员系统、深入地学习和掌握新企业会计准则，并指导具体实务工作，我们编写了这套《新企业会计准则讲解与实务》丛书，以配合新企业会计准则的贯彻、实施和培训工作。为了最大限度地方便读者有针对性、有目的地进行阅读和学习，本书在编排上每章讲解一个准则，每个准则基本都包括五个部分：(1)准则图解；(2)准则制定或修订背景；(3)与此前执行的旧准则(或制度、其他规范规定)的比较；(4)准则内容的深度讲解及操作；(5)准则实施可能带来的影响。在进行准则讲解时，我们紧扣准则条文，力求全面、深入，并大量运用举例的阐释方式，既有利于读者对准则内容的理解，也尽可能地会计工作者的实务操作提供指引蓝本。本套丛书内容全面、注重操作性，不仅是广大企业会计人员的理想参考书和培训教材，也是企业非财务工作者、注册会计师及高等院校师生等人员学习研究新企业会计准则的有益参考。

本书的编写过程中，参考了众多专家的相关资料，也有众多同仁给予了大量有益的建议，在此一并表示感谢。由于作者水平有限，书中欠妥和不足之处在所难免，欢迎广大读者批评指正。

作者

2007年3月28日

目 录

第一章 投资性房地产.....	1
第一部分 准则原文.....	1
第二部分 准则背景.....	5
第三部分 准则图解.....	6
第四部分 新旧变化.....	6
第五部分 准则阐释.....	7
第六部分 准则影响	43
第二章 生物资产	45
第一部分 准则原文	45
第二部分 准则背景	51
第三部分 准则图解	52
第四部分 新旧变化	53
第五部分 准则阐释	54
第六部分 准则影响	73
第三章 企业年金基金	75
第一部分 准则原文	75
第二部分 准则背景	81
第三部分 准则图解	82
第四部分 准则阐释	82
第五部分 准则影响.....	119
第四章 外币折算.....	121
第一部分 准则原文.....	121
第二部分 准则背景.....	125
第三部分 准则图解.....	126

第四部分	新旧变化	127
第五部分	准则阐释	128
第六部分	准则影响	157
第五章	金融工具确认和计量	158
第一部分	准则原文	158
第二部分	准则背景	177
第三部分	准则图解	178
第四部分	新旧变化	179
第五部分	准则阐释	181
第六部分	准则影响	251
第六章	金融资产转移	255
第一部分	准则原文	255
第二部分	准则背景	262
第三部分	准则图解	267
第四部分	新旧变化	268
第五部分	准则阐释	268
第六部分	准则影响	287
第七章	套期保值	291
第一部分	准则原文	291
第二部分	准则背景	300
第三部分	准则图解	301
第四部分	新旧变化	302
第五部分	准则阐释	303
第六部分	准则影响	329
第八章	原保险合同	331
第一部分	准则原文	331
第二部分	准则背景	338
第三部分	准则图解	339
第四部分	新旧变化	340

第五部分 准则阐释	344
第六部分 准则影响	377
第九章 再保险合同	381
第一部分 准则原文	381
第二部分 准则背景	385
第三部分 准则图解	387
第四部分 新旧变化	387
第五部分 准则阐释	393
第六部分 准则影响	428
第十章 石油天然气开采	430
第一部分 准则原文	430
第二部分 准则背景	436
第三部分 准则图解	437
第四部分 新旧变化	438
第五部分 准则阐释	439
第六部分 准则影响	464
第十一章 金融工具列报	466
第一部分 准则原文	466
第二部分 准则背景	478
第三部分 准则图解	479
第四部分 新旧变化	479
第五部分 准则阐释	480
第六部分 准则影响	512

第一章 投资性房地产

第一部分 准则原文

企业会计准则第 3 号——投资性房地产

第一章 总 则

第一条 为了规范投资性房地产的确认、计量和相关信息的披露,根据《企业会计准则——基本准则》,制定本准则。

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。

投资性房地产应当能够单独计量和出售。

第三条 本准则规范下列投资性房地产:

- (一) 已出租的土地使用权。
- (二) 持有并准备增值后转让的土地使用权。
- (三) 已出租的建筑物。

第四条 下列各项不属于投资性房地产:

- (一) 自用房地产,即为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产。
- (二) 作为存货的房地产。

第五条 下列各项适用其他相关会计准则:

- (一) 企业代建的房地产,适用《企业会计准则第 15 号——建造合同》。

(二) 投资性房地产的租金收入和售后租回, 适用《企业会计准则第 21 号——租赁》。

第二章 确认和初始计量

第六条 投资性房地产同时满足下列条件的, 才能予以确认:

- (一) 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业;
- (二) 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

第七条 投资性房地产应当按照成本进行初始计量。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 以其他方式取得的投资性房地产的成本, 按照相关会计准则的规定确定。

第八条 与投资性房地产有关的后续支出, 满足本准则第六条规定的确认条件的, 应当计入投资性房地产成本; 不满足本准则第六条规定的确认条件的, 应当在发生时计入当期损益。

第三章 后续计量

第九条 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。

采用成本模式计量的建筑物的后续计量, 适用《企业会计准则第 4 号——固定资产》。

采用成本模式计量的土地使用权的后续计量, 适用《企业会计准则第 6 号——无形资产》。

第十条 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：

(一) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(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。

第十一条 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。

第十二条 企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。

已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

第四章 转 换

第十三条 企业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) 作为存货的房地产，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。

第十四条 在成本模式下，应当将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

第十五条 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。

第十六条 自用房地产或存货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。

第五章 处 置

第十七条 当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。

第十八条 企业出售、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 披 露

第十九条 企业应当在附注中披露与投资性房地产有关的下列信息：

- (一) 投资性房地产的种类、金额和计量模式。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 房地产转换情况、理由，以及对损益或所有者权益的影响。
- (五) 当期处置的投资性房地产及其对损益的影响。

第二部分 准则背景

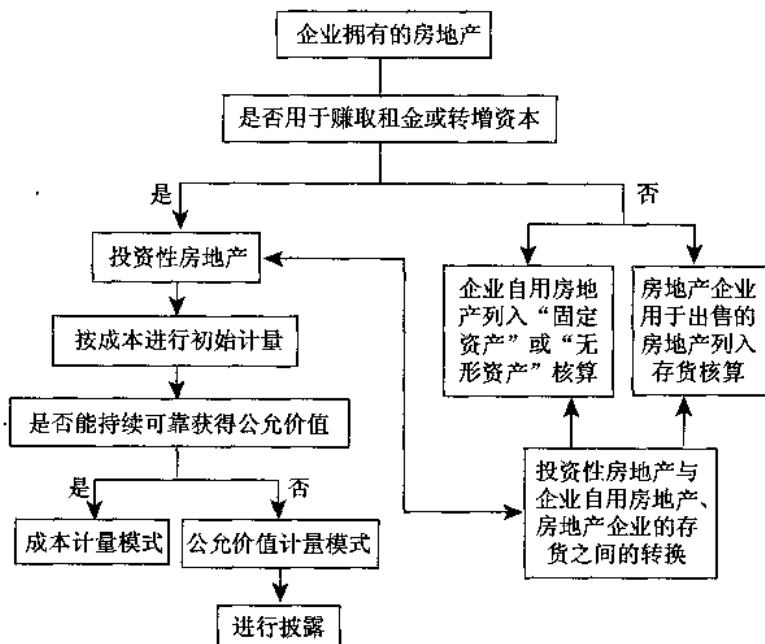
1986年，原国际会计准则委员会（IASC）批准了国际会计准则第25号“投资会计”（IAS25），允许将投资性房地产按长期投资核算，或根据IAS16“不动产、厂场和设备”按不动产核算。2001年1月1日，IAS25被废止，IAS40“投资性房地产”正式开始实施。2001年国际会计准则委员会改组，新成立的国际会计准则理事会（IASB）修订了IAS40，并于2005年1月1日生效。

随着我国社会主义市场经济的发展和完善，房地产市场日益活跃，企业拥有的房地产除了用作自身管理、生产经营活动场所和对外销售之外，甚至个别企业的主营业务，出现了将房地产用于赚取租金或增值收益的活动。用于出租或增值的房地产就是投资性房地产，它在用途、状态、目的等方面与企业自用的厂房、办公楼等作为生产经营场所的房地产和房地产开发企业用于销售的房地产是不同的。因此，将投资性房地产作为固定资产、无形资产或者存货来看待都是不合适的，不能如实的反映投资性房地产的真实价值。

修订前的《企业会计准则》（以下简称旧准则）在业务上并未对投资性房地产进行规范，有关业务通过《企业会计制度》和相关规定进行处理。为了规范投资性房地产的确认、计量和相关信息的披露，在借鉴国际会计准则的基础上，2006年2月，财政部根据《企业会计准则——基本准则》，发布了《企业会计准则第3号——投资性房地产》（以下简称新准则或本准则）。新准则将投资性房地产作为单独的一项资产予以确认和披露，有助于提供更加真实、可靠的会计信息。

第三部分 准则图解

本准则基本框架如下图所示：



投资性房地产准则基本框架

第四部分 新旧变化

新准则与《企业会计制度》有关规定（以下简称原制度）相比，主要差异如下：

1. 要求单独核算和反映投资性房地产

原制度不要求单独核算投资性房地产，相关资产作为固定资

产或无形资产核算，新准则将投资性房地产单独作为一项资产核算和反映，与自用房地产和作为存货的房地产加以区别，从而更加清晰地反映企业所持有房地产的构成情况和盈利能力。

2. 适度引入了投资性房地产公允价值后续计量模式

原则制度对于投资性房地产的后续计量只允许在满足特定条件的情况下，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

第五部分 准则阐释

一、投资性房地产概述

(一) 投资性房地产的概念

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。其中：

(1) 已出租的建筑物是指企业拥有产权并以经营租赁（不含融资租赁）方式出租的建筑物，包括自行建造或开发完成后用于出租的房地产。

(2) 已出租的土地使用权是指企业通过受让方式取得并以经营租赁（不含融资租赁）方式出租的土地使用权。

(3) 持有并准备增值后转让的土地使用权是指企业通过受让方式取得的、准备增值后转让的土地使用权。

特别需要注意的是，投资性房地产是企业的一项特殊资产，与企业自用房地产和作为存货的房地产是严格区分的不同资产。其中，自用房地产是指企业用于商品生产或劳务的提供，或用于管理目的而持有的房地产，如企业的厂房和办公楼，企业生产经营用的土地使用权等。作为存货的房地产是指房地产开发企业销售的或为销售而正在开发的商品房和土地，这部分房地产属于房

地产开发企业的存货。

（二）投资性房地产与自用房地产

1. 投资性房地产与自用房地产辨别的基本依据

房地产投资是为了赚取租金或使资本增值，或两者兼而有之。因此，投资性房地产产生的现金流量在很大程度上独立于企业持有的其他资产。这一点将投资性房地产与自用房地产、作为存货的房地产区分开来。商品或劳务的生产或供应过程中使用的房地产（或用于管理目的房地产）产生的现金流量不仅归属于该项房地产，而且归属于在生产或供应过程中所使用的其他资产。

2. 特殊情形下的判断

在会计工作中，某些房地产是否属于投资性房地产需要实施职业判断，如：

（1）如果企业将其拥有的房地产出租给其母公司，那么在合并报表中，该项房地产便不符合投资性房地产的条件，因为从整个集团来看该房地产属于自用房地产。但是，从拥有房地产的单个企业来看，如果符合了投资性房地产中的定义，该项房地产就是投资性房地产。因此，出租人在其单独的财务报表中应将该项房地产作为投资性房地产。

（2）一项房地产，部分用于赚取租金或资本增值，部分用于生产商品、提供劳务或经营管理，用于赚取租金或资本增值的部分能够单独计量和出售的，可以确认为投资性房地产；否则，不能作为投资性房地产。

（3）企业将建筑物出租并按出租协议向承租人提供保安和维修等其他服务，所提供的其他服务在整个协议中不重大的，可以将该建筑物确认为投资性房地产；所提供的其他服务在整个协议中如为重大的，该建筑物应视为企业的经营场所，应当确认为自用房地产。

（4）企业拥有并自行经营的旅馆饭店，其经营目的是通过向客户提供客房服务取得服务收入，该业务不具有租赁性质，不属

于投资性房地产；将其拥有的旅馆饭店部分或全部出租，且出租的部分能够单独计量和出售的，出租的部分可以确认为投资性房地产。

(5) 此外，在某些情况下可能很难确定辅助服务是否重要，如旅馆业主有时根据管理合同将某些责任转移给第三方，这类管理合同的条款差别很大。一个极端的情况是，业主可能仅是将某些日常职能类托出去，但仍保留经营旅馆所产生的现金流量变化的重大风险，此时，该项房地产便不符合投资性房地产的条件了。

(6) 出租的投资性房地产租赁期满，因暂时空置但继续用于出租的，仍作为投资性房地产。

(7) 企业出租给本企业职工居住的宿舍，即使按照市场价格收取租金，也不属于投资性房地产。这部分房地产间接为企业自身的生产经营服务，具有自用房地产的性质。

所以，在确定一项房地产是否符合投资性房地产的条件时，需要进行判断。一般而言，企业应制定具体的判断标准，使其作出的判断更符合投资性房地产的特点要求，同时也能较好实现前后期间会计信息的一致性。

(三) 投资性房地产与自用房地产

作为存货的房地产通常是指房地产开发企业在正常经营过程中销售的或为销售而正在开发的商品房和土地。这部分房地产属于房地产开发企业的存货，其生产、销售构成企业的主营业务活动，产生的现金流量也与其他资产密切相关。因此，具有存货性质的房地产不属于投资性房地产。从事房地产经营开发的企业依法取得的、用于开发后出售的土地使用权，属于房地产开发企业的存货，即使房地产开发企业决定待增值后再转让其开发的土地，也不得将其确认为投资性房地产。

实务中，存在某项房地产部分自用或作为存货出售、部分用于赚取租金或资本增值的情形。如某项投资性房地产不同用途的