

## 怎么分析上市公司在建工程简答题：1.在建工程评估的方法及评估思路？2.地价的特征有哪些？3.房地产投资的风险表现在哪里？-股识吧

### 一、在用杜邦分析法分析公司财务报表的时候，在建工程和工程物资是不是也要归入到固定资产里面呢？

杜邦分析法主要是净资产收益率的分解，好像没固定资产什么事。一般情况下，在建工程及工程物资是不归入到固定资产里面的，虽然都是在非流动资产里列示，但二者的作用是明显不同的。

### 二、会计基础中的在建工程和工程物资有什么区别？？在建工程是否包含了工程物资？

怎么会包含呢，完全没有关系的。  
在建工程是指正在建设尚未竣工投入使用的建设项目。  
比如购买的设备原本应该计入固定资产，但是因为它需要安装或者是改进，就是尚未达到预定可使用状态，就只能先计入在建工程。  
等达到可使用状态再计入固定资产。  
而工程物资是指用于固定资产建造的建筑材料，是各种用于建设材料的总称！比如水泥、砖头、钢材那些用于建造工程的材料。  
有个很典型的分录就是，当在建工程领用工程物资的时候。  
工程物资要减少，计入贷方。  
借：在建工程 贷：工程物资。  
这样说了，我想你应该很清楚没有包含关系了吧？

### 三、编制资产负债表总体分析表时，若上市公司有在建工程、工程物资和开发支出这几个科目时，怎么归类？

本来就有，在建工程，工程物资，等科目，固定资产要确认是要看此资产是否达到

固定资产确认条件。

至于开发支出要分2个部分核算就是资本化类和费用化类，资本化计入在建工程，费用化计入相关费用科目

#### 四、简答题：1.在建工程评估的方法及评估思路？ 2.地价的特征有哪些？ 3.房地产投资的风险表现在哪里？

未结转时，资产负债表中在建工程栏是有数字的，完工结转后，固定资产栏的数字增加，在建工程栏的数字减少

#### 五、简答题：1.在建工程评估的方法及评估思路？ 2.地价的特征有哪些？ 3.房地产投资的风险表现在哪里？

1，在建工程一般采用的整体方法是成本法和假设开发法。

成本法里面有包含土地评估方法（市场法、基准地价系数修正法等），假设开发法里面的房地产建成后的房地产市场价格测算包括（市场法和收益法等）。

2、地价的特征(1)、地价是地租的资本化；

(2)、地价是权益价格；

(3)、土地具有增值性；

(4)、地价与用途有关；

(5)、地价具有个别性；

(6)、地价具有可比性3、这个问题很简单，是投资就会有风险。

风险与收益成正比例关系。

具体风险如下：(1)市场竞争风险。

是指由于房地产市场上同类楼盘供给过多，市场营销竞争激烈，最终给房地产投资者带来的推广成本的提高或楼盘滞销的风险。

市场风险的出现主要是由于开发者对市场调查分析不足所引起的，是对市场把握能力的不足。

销售风险是市场竞争能力的主要风险。

(2)购买力风险。

是指由于物价总水平的上升使得人们的购买力下降。

在收入水平一定及购买力水平普遍下降的情况下，人们会降低对房地产商品的消费需求，这样导致房地产投资者的出售或出租收入减少，从而使其遭受一定的损失。

(3)流动性和变现性风险。

首先，由于房地产是固定在土地上的，其交易的完成只能是所有权或是使用权的转

移，而其实体是不能移动的。

其次，由于房地产价值量大、占用资金多，决定了房地产交易的完成需要一个相当长的过程。

这些都影响了房地产的流动性和变现性，即房地产投资者在急需现金的时候却无法将手中的房地产尽快脱手，即使脱手也难达到合理的价格，从而大大影响其投资收益，所以给房地产投资者带来了变现收益上的风险。

(4)利率风险。

是指利率的变化给房地产投资者带来损失的可能性。

利率的变化对房地产投资者主要有两方面的影响：一是对房地产实际价值的影响，如果采用高利率折现会影响房地产的净现值收益。

二是对房地产债务资金成本的影响，如果贷款利率上升，会直接增加投资者的开发成本，加重其债务负担。

(5)经营性风险。

是指由于经营上的不善或失误所造成的实际经营结果与期望值背离的可能性。

产生经营性风险主要有3种情况：一是由于投资者得不到准确充分的市场信息而可能导致经营决策的失误；

二是由于投资者对房地产的交易所涉及的法律条文、城市规划条例及税负规定等不甚了解造成的投资或交易失败；

三是因企业管理水平低、效益差而引起的未能在最有利的市场时机将手中的物业脱手，以至使其空置率过高，经营费用增加，利润低于期望值等。

(6)财务风险。

是指由于房地产投资主体财务状况恶化而使房地产投资者面临着不能按期或无法收回其投资报酬的可能性。

产生财务风险的主要原因有：一是购房者因种种原因未能在约定的期限内支付购房款；

二是投资者运用财务杠杆，大量使用贷款，实施负债经营，这种方式虽然拓展了融资渠道，但是增大了投资的不确定性，加大了收不抵支、抵债的可能性。

(7)社会风险。

是指由于国家的政治、经济因素的变动，引起的房地产需求及价格的涨跌而造成的风险。

当国家政治形势稳定经济发展处于高潮时期时，房地产价格上涨；

当各种政治风波出现和经济处于衰退期时，房地产需求下降和房地产价格下跌。

(8)自然风险。

是指由于人们对自然力失去控制或自然本身发生异常变化，如地震、火灾、滑坡等，给投资者带来损失的可能性。

这些灾害因素往往又被称为不可抗拒的因素，其一旦发生，就必然会对房地产业造成巨大破坏，从而对投资者带来很大的损失。

## 参考文档

[下载：怎么分析上市公司在建工程.pdf](#)

[《唯赛勃的股票多久可以买》](#)

[《股票冷静期多久》](#)

[《股票账户重置密码多久生效》](#)

[《股票开户许可证要多久》](#)

[下载：怎么分析上市公司在建工程.doc](#)

[更多关于《怎么分析上市公司在建工程》的文档...](#)

声明：

本文来自网络，不代表

【股识吧】立场，转载请注明出处：

<https://www.gupiaozhishiba.com/subject/28113631.html>