

投资性房地产公允价值计量模式 应用情况思考

龙 露

(娄底职业技术学院 湖南娄底 417000)

【摘要】对投资性房地产采用公允价值计量可以更真实地反映企业资产的现状,能为财务报表使用者提供更有价值的信息。然而在新会计准则实施后,大部分上市公司对投资性房地产运用公允价值计量模式采取了回避的态度。本文在分析影响公允价值计量模式选择因素的基础上,提出了在上市公司推行公允价值计量的一些建议。

【关键词】投资性房地产 公允价值计量模式 执行情况

尽管 2008 年由美国次贷危机引发的全球性金融危机对公允价值计量模式产生了很大的冲击,但各国有关人士都十分清楚,金融危机产生的真正原因并不是公允价值的应用。因此,国际会计组织和一些发达国家的会计机构纷纷修订和完善会计准则,以更好地推行公允价值计量模式。

为了加强我国会计准则与国际财务报告准则的协调与趋同,我国财政部在 2006 年发布的企业会计准则体系中广泛地应用了公允价值会计。在长期股权投资、投资性房地产、固定资产、生物资产、非货币性资产交换、企业年金基金、股份支付、债务重组、企业合并、金融工具确认和计量、金融资产转移、套期保值、金融工具列报等多项具体准则中采用了公允价值计量模式。例如,对投资性房地产明确规定其后续计量可以采用成本模式和公允价值模式。但相对成本模式而言,理论界和实务界普遍认为公允价值模式更符合投资性房地产的特性,更能够及时、全面地反映现在和未来经济环境的变化,真实地反映投资性房地产的市场价值和盈利能力,合理地反映企业的财务状况,有利于提高财务信息的相关性。

那么,《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》在上市公司实施了三年,上市公司对投资性房地产后续计量模式选择有何偏好?由此隐含的问题有哪些?这些问题应当如何解决?本文特对此进行探讨。

一、2007~2009 年上市公司投资性房地产后续计量运用公允价值计量模式的情况

从上市公司 2007~2009 年三年年报披露的情况来看:在 2007 年沪深两市 1 570 家上市公司中,拥有投资性房地产的公司有 630 家,其中采用成本模式计量的公司有 612 家,占比 97.14%,采用公允价值模式进行后续计量的公司有 18 家,占比 2.86%。在 2008 年沪深两市 1 624 家上市公司中,拥有投资性房地产的公司有 690 家,其中采用成本模式计量的公司有 670 家,占比 97.1%,采用公允价值模式进行后续计量的公司有 20 家,占比 2.9%。在 2009 年沪深两市 1 774 家上市公司中,拥有投资性房地产的公司有 772 家,其中选择成本模式

计量的公司有 747 家,占比 96.76%,选择公允价值模式进行后续计量的公司有 25 家,占比 3.24%。具体见下表:

上市公司投资性房地产后续计量模式选择情况表

年份 模式选择	2007		2008		2009	
	统计数	比例	统计数	比例	统计数	比例
成本模式	612	97.14%	670	97.1%	747	96.76%
公允价值模式	18	2.86%	20	2.9%	25	3.24%
合计	630	100%	690	100%	772	100%

从上表中可以看出,投资性房地产准则实施三年来,沪深两市采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的上市公司尽管逐年有所增加,但依然为数不多,大多数的上市公司还是选择了成本计量模式。

另外,从这些运用公允价值计量投资性房地产的上市公司三年年报披露的情况来看,确定公允价值金额的方法各不相同。例如:2007 年采用公允价值计量投资性房地产的 18 家公司中,除 3 家公司未披露投资性房地产公允价值的具体确定方法外,其余 15 家公司的投资性房地产运用公允价值计量确定价格的方法主要有房地产评估价格(10 家上市公司)、第三方调查报告价格(2 家上市公司)、与拟购买方初步商定的谈判价下限(1 家上市公司)及参考同类同条件房地产的市场价格(2 家上市公司);2008 年采用公允价值计量投资性房地产的 20 家公司中,投资性房地产公允价值确定的方法主要有房地产评估价格(14 家公司)、第三方调查报告价格(1 家公司)及参考同类同条件房地产的市场价格(5 家公司);2009 年采用公允价值计量投资性房地产的 25 家公司确定公允价值的方法也是多种多样,包括聘请房地产评估机构进行评估、由专业评估人士估价计量、以房地产经纪公司调查报告为依据计量、参考同类同条件房地产的市场价格等。

二、影响上市公司采用公允价值计量模式的因素

1. 准则导向的影响。投资性房地产准则中虽然规定投资性房地产后续计量有成本计量与公允价值计量两种模式可供

选择,但准则对采用成本计量模式的企业没有任何限制条件,而对公允价值的使用却有严格的限制,要求只有符合规定条件才可以采用公允价值模式计量,并且在准则指南中还明确指出:“企业通常应当采用成本模式对投资性房地产进行后续计量”。这些都意味着管理层对采用公允价值模式持非常谨慎的态度,更愿意采用成本计量模式。

2. 公允价值的实施条件苛刻。投资性房地产准则中对公允价值模式的应用设定了两个条件:一是投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;二是企业能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及相关信息,以便对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。在实际操作过程中,这两个要件的可操作性并不强。首先,从目前的房地产市场发展来看,由于市场不够成熟,房地产交易市场难以形成一个完全公允、透明的市场价格;其次,由于房地产所在的地段、可使用状况、性质等不尽相同,很难取得同类或类似房地产的市场价格及相关信息。

此外,投资性房地产准则还规定同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量,不得同时采取两种模式;已采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得通过会计政策变更再转为成本模式。这种刚性的规定使得企业一旦选择了公允价值计量模式,将导致企业未来政策选择的灵活性减小,进一步加大了公允价值模式应用的难度。

3. 房地产价格走势与企业业绩的稳定性。当前我国政府对房地产市场的宏观调控力度不断加大,相继出台政策抑制房价,大中城市的房价涨幅相应放缓,有些城市甚至出现了房价下跌的状况,房地产市场价格走势并不明朗。在公允价值计量模式下,房地产价格的走势对企业的经营业绩有较大的影响。投资性房地产准则中规定,企业若采用公允价值模式计量,应当在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与账面价值的差额应计入公允价值变动损益。而公允价值变动损益最终将转入本年利润。显然,公允价值的波动将导致企业会计利润的上下变动。当投资性房地产市场价格持续上涨时,选择公允价值模式比采用成本模式计量投资性房地产将具有更高的利润水平;而当投资性房地产市场价格处于下跌时,选择公允价值模式计量则意味着企业净利润下降。因此企业一旦选择了公允价值计量模式,就要承担房地产市价波动的风险,从而增大了企业业绩的不稳定性。为避免出现这种情况,企业对投资性房地产采用公允价值计量模式一般持非常谨慎的态度。

4. 公允价值获取成本的影响。在目前情况下,公允价值获取成本较高。首先,投资性房地产准则规定,公允价值的获得首选当前活跃市场报价,然后是近期活跃市场报价,再后是采用估价技术。但在我国目前情况下,公开的市场报价很难取得,对于采用公允价值模式计量投资性房地产的上市公司,需要每年聘请独立的评估师对其投资性房地产进行评估,这样,企业就会增加评估费用这项成本。其次,现行准则要求企业在年报中详细披露房地产当期账面价值的增减变动情况、公允价值的确认方法及其依据等,这个过程会增大企业的信息提

供成本。最后,确定公允价值的过程需要借助于会计人员的职业判断,公允价值的运用对于大多数会计人员来说都很陌生,这就要求企业通过系统培训提高会计人员的专业素质能力,而系统培训的费用也将是一笔不小的成本。基于成本效益原则考虑,企业极有可能放弃公允价值计量模式。

5. 公司对利润的调节受限。在成本计量模式下,当投资性房地产出售时,收益可一次性计入当期利润,且可将前期对投资性房地产计提的折旧全部转化为出售当期的利润。但公允价值计量模式下,因公允价值变化引起的损益已经在每个报告期末确认,公司无法通过出售投资性房地产来调节利润。

6. 影响税收减免的顾虑。上市公司在决定是否采用公允价值计量时,必然会考虑到该计量模式对公司税负的影响。在成本计量模式下,投资性房地产需要计提折旧或按期摊销,虽然减少了公司的账面利润,却达到了抵税的效果。而在公允价值计量模式下,不仅要计提折旧或摊销,而且要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,这不仅使公司丧失了税前扣除效应,而且在投资性房地产价值持续上涨的情况下,还会增加公司的递延所得税负债。可见,所得税税负的加重成为不少上市公司选用公允价值模式进行后续计量的一大顾虑。

三、推行公允价值计量投资性房地产的建议

公允价值作为一种新的计量工具,自诞生以来虽走过一段曲折的路程,但从国际范围看,公允价值计量模式在某种程度上代表着财务会计的发展趋势,在我国今后的会计实践中,公允价值必将成为一种重要的计量模式。现阶段要推广公允价值计量模式的应用范围,需多管齐下。

1. 加快公允价值运用所需的市场环境建设,降低公允价值取得成本。公允价值推广运用的关键在于有一个完善和发达的要素市场,它可以为公允价值的应用提供最客观、可靠的市场价格。虽然公允价值并不就等于市场价格,但是市场价格毕竟是最简便的公允价值的参考值。为此,一方面,政府应积极培育各级市场,加快推进投资性房地产行业的市场化水平,提高投资性房地产行业的透明度和公平性,使之更加成熟和稳定。另一方面,各有关部门应加快建立二级房地产交易价格信息数据网络,形成良好的市场价格信息归集、发布体系,推进信息资源公开化,使会计人员及专业估价人员可以通过市场条件合理、经济、可靠地取得相应估价信息。

2. 完善会计准则体系,提高公允价值准则的可操作性。美国财务会计准则委员会(FASB)于2006年9月发布了第157号财务会计准则公告(SFAS157)《公允价值计量》,目的是统一和改进一般公认会计原则(GAAP)对公允价值计量及信息披露的规定。我国现行会计准则对公允价值计量的规定分布在不同的会计准则里,导致应用公允价值计量模式的规定缺乏一致性和可比性。因此,我国财政部会计准则委员会应积极研究国际财务会计准则和美国财务会计准则有关公允价值的规定,结合我国国情尽早推出专门的公允价值计量准则,并出台相应的应用指南,对公允价值计量模式予以明确规定和详尽说明,使其在实务过程中更具可操作性。

定向增发模式下 整体上市企业财务绩效分析

郭兰英 纪磊磊 侯增杰

(北方工业大学经济管理学院 北京 100144)

【摘要】 股权分置改革后,通过定向增发实现整体上市已经成为企业常用的方式。本文运用我国证券市场定向增发模式实现整体上市的最新财务数据,对定向增发模式下实现企业整体上市的财务绩效分行业进行分析,得出了企业采用定向增发模式实现整体上市在大部分行业中能够产生一定的正财富效应的结论。

【关键词】 定向增发 整体上市 财务绩效 正财富效应

近年来,随着整体上市鼓励政策的陆续出台,通过资产重组实现整体上市的企业越来越多。而定向增发则是当前我国上市企业实现整体上市的重要模式之一,也是近年来我国证券市场上比较常见的一种运作模式。

那么,定向增发模式下实现企业整体上市能否提升企业的财务绩效呢?这已成为各界特别是广大投资者十分关注的问题,也是值得理论界研究的重要课题。本文结合我国证券市场上的实例,专对此做些分析。

一、定向增发模式下整体上市的内涵和优势

整体上市是指集团公司企业的实际控制人(集团公司母公司)通过一定的方式将其全部或主要经营资产置于其控制

的上市公司旗下,并通过上市公司打包,将其注入资产全部实现证券化。整体上市是相对于分拆上市而言的,由于经济体制、经济结构等方面的特殊原因和扶持国有企业“扭亏脱困”的需要,我国多数企业上市时较多地采用了资产分拆上市的方式。虽然分拆上市有利于企业尽快实现上市,但也产生了公司规模较小、治理机制不完善、关联方交易内部操纵严重等诸多问题。而通过资本市场实现整体上市,一定程度上可以避免分拆上市带来的种种问题,正因为如此,近年来通过这种方式来实现企业集团整体上市为大部分企业所采用。

目前,我国企业整体上市的模式主要有定向增发、公开募股、借壳上市,以及吸收合并或新设企业上市等。其中,定向增

3. 提高执业人员职业判断能力和专业水平,合理使用估价方法。如前所述,目前我国投资性房地产公允价值确定的方法多种多样,企业运用不同的确定方法得出的公允价值不具有可比性。为规范企业采用公允价值计量投资性房地产的行为,中国资产评估协会发布了《投资性房地产评估指导意见(试行)》,并于2010年7月1日起实施。其明确采用公允价值计量模式时,应主要运用市场比较法和收益法两种方法。其中市场比较法是指通过收集足够的同类或者类似房地产的交易案例,并对所收集的信息及其来源进行分析,确定待估房地产在公开市场上最可能的成交价(即待估房地产的公开市场价)。收益法,具体说是指预测估计对象的未来收益,然后将其转换为现值来求取估价对象价值的方法。要正确运用这些方法,执业人员不仅需要有专业技术,而且应具备良好的职业判断能力。如运用市场比较法进行估值时,在获得足够的比较交易实例后,执业人员除了要严格遵循资产评估的程序,对交易的情况、日期以及其他一些影响因素作出修正,还得结合自己积累的工作经验进行合理而准确的判断,这样才能得出客观公正的评估结果。而运用收益法评估时,注册资产评估师应合理确定折现率,为能科学地进行折现率选择,执业人员应当根据评估基准日类似地区同类投资性房地产平均回报水平和

评估对象的特定风险进行专业判断。而提高执业人员的职业判断能力有助于我们更合理地运用公允价值。

4. 健全资产评估机构,加强对公允价值计量的监管。现行会计准则不允许企业私自进行投资性房地产价值的评估,企业应聘请独立的评估师或评估机构对投资性房地产进行评估。但我国目前还缺乏权威性的房地产价值评估机构和专业人才,因此有关部门应当加强对评估机构的建设,培养一支具有专业胜任能力并有一定规模的注册资产评估师队伍。同时,国家各监管部门或行业协会应着力建立一套严格的资产评估机制,内容包括评估机构和评估师资质的准入条件、评估工作程序、评估标准、估价技术等,完善资产评估的行业规范,促进市场和社会公众对公允价值评估结果的认可度。此外,相关部门应严格监督和控制企业的会计操作,要求企业增加公允价值的信息披露,明确舞弊者的法律责任和对其惩罚机制,减少企业利用公允价值计量模式操纵利润的可能性。

主要参考文献

1. 袁宗舜,夏炎.投资性房地产为什么不愿采用公允价值后续计量模式.金融与经济,2007;12
2. 武玉清,宋丽娟.上市公司投资性房地产采用公允价值计量模式的现状分析及对策探讨.中国管理信息化,2009;1