

投资性房地产应用公允价值计量的影响因素

——金融危机下基于津滨发展的案例分析

刘广瑞 刘依含

(九江学院 江西九江 332005)

【摘要】本文以津滨发展公司为例,分析了在金融危机下投资性房地产应用公允价值计量模式的影响因素,得出投资性房地产公允价值计量模式应用的主要影响因素是市场因素的结论。

【关键词】金融危机 投资性房地产 公允价值计量 市场因素

由美国次贷危机引发的全球金融危机,再一次使公允价值会计饱受争议。在这种形势下,我国应当对企业公允价值的应用状况和存在的问题进行分析,对影响我国企业公允价值应用的因素进行梳理,研究解决我国企业公允价值应用中存在的问题。本文以投资性房地产会计准则为研究对象,通过天津滨发展股份有限公司(简称“津滨发展”)在投资性房地产方面运用公允价值进行后续计量的案例分析,得出研究结论:我国的市场、政策、法律及企业自身因素尤其是市场条件(技术手段的完善程度),是影响投资性房地产应用公允价值计量模式的主要因素。

一、津滨发展公司的基本情况

津滨发展属公共服务业,注册资本为161 727万元,于1999年4月22日在深圳证券交易所挂牌交易,上市流通A股6 300万股。该公司有五家分公司,即津滨发展市区分公司、津滨发展滨海分公司、津滨发展汉沽分公司、津滨联合物业管理公司和天津津滨纸业有限责任公司。

津滨发展的经营范围:各类物资商品批发、零售;建筑模具、机具及自有设备租赁与经营;高新技术产品研制、开发、销售;技术服务及咨询;新型建筑材料开发与生产销售;基础设施开发、建设、经营;房地产开发及商品房销售;危险化学品批发。该公司的投资性房地产包括: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、已出租的建筑物。

津滨发展于2007年1月1日开始执行财政部2006年颁布的企业会计准则。公司的投资性房地产采用公允价值模式进行计量。其公允价值的确定方法为:通过取得独立的市场经纪公司定期向非特定对象以刊物形式对外公布的各类房地产市场信息,对物业所在地房地产交易部门进行抽样调查,与物业所在地其他房地产中介机构进行访谈等形式来获取投资性房地产市场价值信息,采用稳健性原则来确定投资性房地产的公允价值。在世界金融危机期间,津滨发展2007~2009年的投资性房地产价值占到该企业资产总额的10%~20%,其2008年到2009年下半年年报的数据显示,该企业的投资性房地产价值几近该企业总资产的18%。因此,投资性房地产的

变动对于该企业来说具有非常重大的影响。

二、以津滨发展为例,分析投资性房地产应用公允价值计量模式的影响因素

1. 投资性房地产应用公允价值计量模式受企业外部因素影响分析。根据津滨发展2007~2009年年报数据,其投资性房地产价值变化较大,这与其应用公允价值进行计量是分不开的。而运用公允价值计量房地产又受到多种因素的影响。就外部因素来说,主要有市场因素和法律因素,其中:市场因素主要是指市场的规范化和市场信息发布体系的健全性;法律因素主要是指税法与会计准则规定的差异。

(1)我国市场环境的规范化与投资性房地产公允价值计量。津滨发展以独立的市场经纪公司定期向非特定对象以刊物的形式公开发布的各类房地产的市场调研价格或价格变动幅度作为确定公允价值的指导依据,其所公布的与该公司投资性房地产所在地同地段其他同质物业市场交易价格或平均变动幅度作为该公司投资性房地产公允价值或变动幅度,据此直接确认或计算确定的价格,与上一期同质投资性房地产账面价值比较后,其差额计入当期公允价值变动损益。该公司选取经纪公司公布价格区间内的最低价格作为本公司的公允价值,或用其公布的平均价格变动幅度作为本公司公允价值变动幅度,每季度重新确认一次投资性房地产的价值。其公布的市场调研价格平均变动幅度与该公司同质投资性房地产上一期账面价值的乘积为本期价格变动幅度。

国际会计准则理事会的公允价值准则规定,企业采用公允价值计量的前提条件是:存在有序的、理性的、公平的交易市场。我国现行会计准则要求公允价值的运用只有具备活跃的市场,即市场必须是有序的、理性的、公平的,才能够为公允价值提供计量依据。对于在投资性房地产中运用公允价值更是如此。目前我国投资性房地产在使用公允价值计量时一般采用市场价值,即在活跃市场中房地产交易的价格。而津滨发展投资性房地产公允价值的来源是通过独立的市场经纪公司获取基于同类房地产市场的价值,就我国目前的房地产市场现状而言,该市场价值是否是公允价值值得质疑。

在投资过热、房地产市场投资规模迅速扩大的情况下,我国房地产价格出现非理性上涨,房地产市场价格泡沫迅速膨胀,其中土地的价格尤为突出。这不仅是津滨发展所面临的问题,也是所有上市公司和企业共同面临的问题。津滨发展所在地天津,不论是地价还是房价,在金融危机的过程中都处于上升趋势,但从津滨发展2008~2009年度的财务报告来看,却并没有反映出这种趋势。可见房地产业中的价格泡沫尚处于潜伏期,一旦泡沫破灭,房地产市场的价格极有可能大幅缩水,对这种情况必须有清醒的认识。投资性房地产公允价值的可靠性与房地产价格的可靠性密切相关,因此,房地产价格的公允、可靠是关键。只有有序的、理性的、公平的房地产交易市场才是投资性房地产公允价值确认的基础。以活跃市场中房地产交易价格为计量基础的投资性房地产的公允价值,会随房地产价格的变化而变化,市场环境的规范化是投资性房地产公允价值计量的主要影响因素。

(2)市场信息发布体系的健全度与投资性房地产公允价值模式。房地产市场价格信息体系直接影响投资性房地产公允价值的确认与计量。在金融危机下,津滨发展通过市场经纪公司获得市场信息,但是这些信息的真实性和可靠性难以保证。根据成熟市场经济国家的经验,运用公允价值计量模式的一个重要条件就是要具备完善的公允价值信息发布系统。然而在我国房地产市场交易中,信息往往不透明、不公开,房地产市场作为为公允价值提供重要参考信息的市场,尚缺乏一个健全的交易信息发布系统,这样不仅不利于信息资源的公开化,而且不利于形成一个良好的市场价格信息体系。而要形成一个良好的市场价格信息体系,必须先形成一个公开的交易系统。在我国,证券交易有比较成熟的交易市场和日益完善的法规,沪深两个证券交易所实时发布证券交易信息,包括品种、价格、成交量以及交易当事人。然而房地产市场并没有一个系统能够像证券市场的交易系统那样能将每笔交易及价格通过一个动态的信息平台发布出来。

市场价格的来源当然不仅仅局限于交易信息的发布,也可以通过社会中介机构如咨询公司、会计公司、评估公司等,以及政府部门的统计数据来获取。在金融危机中,津滨发展为得到准确的公允价值,通过取得独立的市场经纪公司定期向非特定对象以刊物形式对外公布的各类房地产市场价格信息,对物业所在地房地产交易部门进行抽样调查,与物业所在地其他房地产中介机构进行访谈等形式来获取投资性房地产市场价值信息,采用稳健性原则来确定投资性房地产的公允价值。在该公司2009年12月10日的公告中,可以看出津滨发展委托深圳市同至诚房地产估价顾问有限公司对本公司持有的商用土地进行估价,并据此作为商用土地入账价值(公允价值计量)的依据。但是,在我国目前评估标准立法级次不高、权威性不足的情况下,这种缺乏可靠技术手段的房地产评估,其隐患是明显的。其房地产评估的信息也影响到投资性房地产公允价值的信息。总之,市场因素成为投资性房地产应用公允价值计量模式的主要影响因素。

(3)法律制度与投资性房地产公允价值模式。就目前的税

法来分析,在成本模式下,现行会计准则和税法的处理基本一致,如果企业采用的折旧核算方法与税法一致,则不必进行纳税调整;若不一致,也只需调整折旧额。但在公允价值模式下,会计上每年年末都要按投资性房地产的公允价值调整其账面价值,差额计入损益,不计提折旧或摊销。而税法上,是按实际成本确定投资性房地产的账面价值,不确认公允价值变动所产生的所得,其影响是对投资性房地产在计算所得税时,仍然按计提折旧或摊销处理,这样一来采用公允价值模式对税负就没有影响。那么房地产企业就会权衡在成本模式下,计提折旧或摊销处理给企业带来的低税利益,并且由于采用公允价值给所得税纳税调整带来的工作量及复杂性会使得企业考虑放弃使用公允价值计量。津滨发展考虑到其上市融资的需要而采用公允价值计量模式以更好地反映投资性房地产的市场价值和盈利能力,有助于吸引更多的投资者投资及在企业融资方面获得更多的支持。在金融危机下,我国的税法相对稳定,税法对投资性房地产公允价值模式的影响程度不大。

2. 投资性房地产应用公允价值计量模式受企业内部因素影响分析。由于目前我国会计准则并未强制要求投资性房地产项目采用公允价值模式计量,因此企业在运用过程中有选择的余地,但是由于在会计准则中规定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量后,不可再转换为以成本模式计量,因此这个过程是不可逆的,所以企业在选择投资性房地产后续计量模式的时候,会根据企业自身的需要来选择是否采用公允价值计量。在金融危机下,有以下几个因素会影响企业对投资性房地产采用公允价值计量模式。

(1)投资性房地产应用公允价值计量模式的技术因素。企业在选择采用公允价值计量投资性房地产时,除了需要考虑计量模式转换问题,另一个需要考虑的重要因素是公允价值的估值技术。在金融危机下,公允价值的估值因素更为复杂。津滨发展聘用深圳市同至诚土地房地产估价顾问有限公司在对本公司房地产资产的公允价值进行估价时,首先需要对公允价值的准确性进行选择 and 甄别,这是我国上市公司普遍的做法。这表明极大部分上市公司本身没有独立资质的评估人员,如果单独设置评估机构,对企业来说既会增加管理成本,又会造成机构及人员的繁复和臃肿,导致企业人力资源的浪费。当然,通过现行会计准则的长期实行,必然会培养出大量的财务及评估人员。但在目前运用公允价值过程中,由于公允价值的确定技术普遍使用的是市价法和现值法,而这两种方法都需要主观判断。在这个过程中,企业的会计人员在获取和处理公允价值信息时,需要非常谨慎的职业判断力、丰富的专业知识与经验以及良好的职业操守。在金融危机中,公允价值估值技术的复杂性和投资性房地产运用公允价值计量的市场环境的复杂性必然会影响会计人员的职业判断力,从而不同程度地影响到公允价值信息的可靠性与相关性。

(2)企业的盈余管理因素。津滨发展的投资性房地产占到总资产的18%~20%,并且全部选择采用公允价值计量,在金融危机带来整个市场萧条的情况下,该企业可能会利用会计计量属性的选择权来“创造”账面利润,提高公司的股票价格,

OECD 国家金融衍生品 税制比较及对我国的启示

张帆 肖慕鸿

(浙江工业大学之江学院 杭州 310024)

【摘要】在我国,对金融衍生品课税是一个新问题。本文在对 OECD 国家(地区)金融衍生品在签发、交易、收益等环节中涉及的复合税制体系进行比较分析的基础上,对我国金融衍生品市场课税制度提出了建议。

【关键词】税制 金融衍生品 OECD

金融衍生品市场在西方国家的发展已逾百年,相关的配套制度(如税收制度、会计制度)日臻完善。随着我国金融业逐渐对外开放,创新金融工具将成为我国金融市场中有效的风险管理工具。而金融衍生品作为金融体系中不可或缺的组成部分,其运作必然会对税收体制产生深刻影响,而合适的税收制度反过来又会促进金融市场的稳健发展。相比之下,我国金融衍生品市场及其相关税收制度、会计制度尚存在一些缺陷。因此,考察 OECD 国家(地区)金融衍生品发展的相关经验,特别是借鉴其金融衍生品的复合税制体系,对于构建我国金融衍生品市场税制具有现实参考意义。

并以此来提高公司的贷款能力。可见,公允价值不仅仅是一个计量工具,更是影响到多方利益主体并被作为利润操纵的工具。尤其对于上市公司而言,公司的利润不仅关系到公司的业绩问题,而且关系到公司股票的市场表现,进而关系到公司未来一年的融资能力。在房地产价格持续上涨的情况下,津滨发展采用公允价值计量投资性房地产能创造账面利润,可见,盈余管理因素是影响投资性房地产公允价值计量模式的内部因素之一。但是,公允价值计量能不能创造利润,它最终受房地产市场的影响。总之,投资性房地产公允价值计量模式的内部影响因素多少都与市场环境有关联,我国市场环境的完善程度制约着投资性房地产公允价值计量模式的应用,也制约着我国公允价值会计的应用。

三、结论与启示

在金融危机的大背景下,通过分析津滨发展投资性房地产公允价值计量模式应用的影响因素,笔者认为,投资性房地产公允价值计量模式应用的主要影响因素是市场因素。在房地产市场不稳定的环境下,核算投资性房地产应该谨慎应用公允价值计量模式。但是,公允价值会计的发展趋势是不可逆转的,公允价值计量模式的广泛应用也是必然的。

在我国当前的环境下,我们应创造条件,完善公允价值应用的技术手段,提高公允价值运用的可操作性,为公允价值更好地运用打下坚实的基础。自 2008 年世界性金融危机爆发

一、OECD 国家(地区)金融衍生品税制构建

1. OECD 国家(地区)金融衍生品签发环节的课税比较。签发金融衍生品的行为大致有三类:①中介交易所提供标准化的金融衍生品合约;②金融机构、企业向场外交易提供的非标准化金融衍生品合约;③企业为激励员工而提供的股票期权。OECD 国家的印花税主要是在证券交易市场中对股票(股票期权)、债券等股权的交易、转让、继承等行为对交易单方或者双方所征的税,如英国对金融证券投资者交易股票对卖方征收印花税,税率均为交易价格的 0.5%,但是对交易股票等期货不需缴纳印花税,这既是为了鼓励金融衍生产品的

后,全球经济陷入低迷,在如此动荡的经济环境中,公允价值依托的市场信息发生了极大的变化,而采用公允价值计量的对象,如投资性房地产、金融工具等,都受到了相当大的影响。公允价值计量模式的应用首先需要具备市场公平性和有序性的条件,我国目前的市场环境还不具备这样的条件。同时由于我国市场、政府及法律、企业自身等因素,造成公允价值在应用过程中面临一些特殊的问题,而尤为突出的是市场的发育程度给公允价值计量模式带来的影响。

由于我国的资本市场还是一个新兴的市场,市场发育还不成熟,短时间内要在所有企业推广运用公允价值还有较大困难,我们必须认识到在我国采用公允价值计量模式还有一段很长的路要走。只有我国市场经济体制转型成功,公允价值计量模式应用的条件才能逐步成熟,到那时我国应该全面应用公允价值计量模式来提高会计信息的决策有用性。

【注】本文系江西省社会科学规划“十一五”学科共建项目“金融危机下我国公允价值应用问题研究”(项目编号:09YJ257)的阶段性研究成果。

主要参考文献

1. 谢诗芬.公允价值:国际会计前沿问题研究.长沙:湖南人民出版社,2004
2. 彭南汀,王习武.论金融危机下的公允价值会计.金融会计研究,2008;12