



投资性房地产采用公允价值计量的有关思考

姚文英

(新疆财经大学会计学院 乌鲁木齐 830012)

【摘要】 本文通过对《企业会计准则第3号——投资性房地产》中有关公允价值应用的障碍进行剖析,提出应修订投资性房地产应用公允价值计量的有关规定,鼓励上市公司采用公允价值计量其拥有的投资性房地产。

【关键词】 企业会计准则 公允价值 应急修订

我国为保经济稳定增长投入了大量资金拉动内需,出台了許多刺激经济的优惠政策。然而,受全球性金融危机的影响,我国上市公司面临着前所未有的业绩增长困难。如何有效防止上市公司经营业绩的下滑,避免因上市公司报告业绩不佳导致股票市场更大的震荡,已成为目前企业会计不容回避的重大问题。笔者认为,可应急修订企业会计准则,利用会计政策帮助上市公司增加效益、渡过难关。

一、投资性房地产采用公允价值计量的现实意义

受世界经济衰退的影响,目前我国上市公司业绩不容乐观,我国1570家上市公司中有40.13%的公司拥有投资性房地产,这些公司当初取得这些房地产时成本是很低的,但其占公司总资产的比重却较大,累积多年的公允价值与其历史成本的差额是非常巨大的,采用公允价值计量对这些公司的经营业绩无疑会产生重大的影响。而《企业会计准则第3号——投资性房地产》(简称“房地产准则”)不允许将累积公允价值与历史成本的差异直接计入当期利润,这对房地产企业的经营业绩是很不利的。如果能够灵活地对此做出应急修订,允许上市公司将公允价值计量的利得全部计入当期损益,仅此一项,我国近40.13%的上市公司便会大幅增加其未来会计利润,有效提升上市公司的业绩,其他企业也参照执行,必将迅速改变我国企业业绩下滑的状况,明显增加企业利润,还会对稳定股票市场作出重大的贡献。

二、投资性房地产运用公允价值计量尚存在阻碍

我国企业会计实务长期以来一直采用历史成本作为对各项资产进行计量的主要手段,但对于负债实质上是采用未来值计量的。企业资产负债表中资产的价值长期被低估,负债则被高估,企业资产负债率长期被高估,而我国企业的生产能力、自有资金及资产规模却被低估。仅就会计报表分析我国企业的竞争力,远不如较广泛采用公允价值计量资产的欧美国家的企业,在国际市场中因为会计核算的约束,我国企业的价值被人为低估,这很不公平。我国现行企业会计准则规定企业可以谨慎、有条件地采用公允价值计量属性,主要应用于交易性金融资产、非货币性资产交换、债务重组、投资性房地产等

方面。投资性房地产计量属性是采用历史成本还是公允价值,企业可以自主选择,符合投资性房地产公允价值计量前提条件的,企业可以采用公允价值进行后续计量。

然而,由于受企业会计准则规定条件的限制,目前实际采用公允价值计量投资性房地产的上市公司并不多。根据财政部会计司发布的《关于我国上市公司2007年执行新会计准则情况的分析报告》,我国1570家上市公司中有630家有投资性房地产,占40.13%。而这630家公司中仅有18家公司(占2.86%)采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。2007年度我国房地产升值幅度较大,有些地区的房地产甚至翻倍增值。拥有投资性房地产的上市公司尤其业绩不佳的上市公司按理应采用公允价值计量,从而获得投资性房地产因公允价值上升带来的超额收益,但是从实际情况来看,绝大多数的上市公司依旧采用历史成本对投资性房地产进行后续计量,甚至面临停牌的ST上市公司也不采用公允价值计量,这些ST上市公司完全可以凭借公允价值计量投资性房地产而受益,从而实现扭亏为盈。为什么这些公司未能采用公允价值计量投资性房地产呢?其主要原因是公允价值的实际应用还存在种种问题,还有一些障碍,归纳起来有以下几个方面:

1. 确定公允价值的方法不够明确。现行企业会计准则对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的前提条件是:①投资性房地产所在地存在活跃交易市场;②企业能够从房地产交易市场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。但对什么情况是活跃的交易市场,如何取得相关信息、什么样的估值才是合理的估计,是否必须经过专业的资产评估机构进行评估以确定其公允价值,这些不确定因素都会加大上市公司运用公允价值进行后续计量的难度。

财政部会计司发布的《关于我国上市公司2007年执行新会计准则情况的分析报告》指出,2007年采用公允价值对投资性房地产进行后续计量的18家上市公司基本上属于以下几种类型:①10家公司的投资性房地产公允价值计量采用房地产评估价格;②2家公司的投资性房地产公允价值计量采用

第三方调查报告价格;③1家公司的投资性房地产公允价值计量采用与拟购买方谈判商定的价格;④2家公司的投资性房地产公允价值计量参考同类条件房地产市场价格;⑤3家公司未披露投资性房地产公允价值的具体确定方法。该分析报告指出,这些公允价值的应用尚需进一步研究。可见公允价值的确定方法尚存在较大的不确定性,企业在实际操作中还面临诸多的困难,从而困扰企业应用公允价值计量。

2. 后续计量模式转换不公平。企业会计准则规定投资性房地产后续计量通常应当采用成本模式进行计量;只有符合规定条件的才可以采用公允价值模式进行计量;计量模式一经确定,不得随意变更。已采用公允价值计量模式的,不得转为成本计量模式。对于采用历史成本进行后续计量的企业来说还有一次转换的机会,但是对于采用公允价值进行后续计量的企业而言就永远丧失了转换计量模式的机会,这样的规定显然不公平,歧视性较重,隐含了对历史成本计量的倾向性,非常不利于公允价值计量模式的推行。

3. 公允价值计量模式下直接调节业绩空间狭小。房地产准则规定,投资性房地产后续计量模式一经确定,不得随意变更。已采用公允价值计量模式的,不得转为成本计量模式。成本计量模式转为公允价值计量模式的,应当作为会计政策变更,将转换时公允价值与账面价值的差额调整期初留存收益。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。投资性房地产无论是计量模式转换的利得还是计量模式变更的利得,均计入所有者权益,损失计入当期损益。可见企业利用公允价值计量直接调增利润的空间非常狭小。

4. 管理层的意图需明确。现行企业会计准则中首次允许企业采用公允价值计量属性,但对公允价值的使用却是谨慎、有条件的,企业会计准则规定投资性房地产后续计量通常应当采用成本模式计量;只有符合规定条件的才可以采用公允价值模式计量。规定中讲的是符合规定条件的可以采用而不是鼓励或规定必须采用,字里行间透露出管理层的潜台词:为谨慎起见最好不采用公允价值计量。上市公司当然不会违背管理层的意图,这样,应用公允价值计量的上市公司寥寥无几。假如管理层根本就不存在这种意图,认为这是被曲解猜测的话,那就应该修正措辞,以打消企业的疑虑。

三、应急修订投资性房地产准则的建议

1. 明确公允价值确定方法。严格公允价值计量的条件是必须的,但同时应从技术上细化公允价值的计量方法,使之具有可操作性,在这方面,现行企业会计准则还应做出改进。笔者认为,对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的前提条件应予以具体化,一般来讲,县、市所在地投资性房地产存在着活跃的交易市场,可以把投资性房地产采用公允价值计量的前提条件修订补充为县、市所在地的企业均采用公允价值计量,明确其公允价值确定的方法,列举几种简便易行的方法供企业选择,且不必经过专业的资产评估机构进行评

估,以减少企业的负担,降低企业的成本。

2. 后续计量模式自由转变。允许企业对投资性房地产后续计量模式进行自由转换,成本计量模式可转为公允价值计量模式,公允价值计量模式也可以转为成本计量模式。转换时产生的差额均计入当期损益,这样企业可以把投资性房地产公允价值与其历史成本的差额直接计入当期损益,即使目前房地产价格出现一定程度的下滑,其公允价值还是高于其历史成本,因而采用公允价值计量对房地产上市公司损益的正面影响是明显的。投资性房地产后续计量模式的自由转换还可以在房地产公允价值变动预计产生损失时转为成本模式计量,从而可防止企业利润的下滑,帮助企业及时止损。

3. 转换利得直接计入当期利润。修订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的利得确认规定,使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大于原账面价值的,其差额直接计入当期损益。企业自用房地产原值较低,通过多年的折旧或摊销,其账面成本远低于公允价值,加之企业房地产存货的建造成本通常也低于公允价值,因而将公允价值计量运用于自用房地产和存货,企业既可以把因为经济不景气闲置的房地产用于短期出租获取租金,以缓解企业的资金压力,又可以通过转换时累积利润的瞬时实现,大大增加企业的经营业绩,抑制金融危机造成的效益下滑。如果预期投资性房地产公允价值变得不利时,企业还可以将其转换为成本模式计量,从而可有效地规避损失。

4. 去掉模糊措辞,明确管理层意图。房地产准则中的一些措辞比较模糊,既让人产生疑虑,又不利于实务操作,因此应进行修改。应规定投资性房地产后续计量只要符合前款所述条件的,就鼓励企业采用公允价值模式进行计量,明确管理层采用公允价值计量投资性房地产的意图。

5. 修订相关法规,使公允价值计量产生的利得享受企业所得税的免税优惠政策。关于投资性房地产公允价值变动损益的企业所得税,目前执行的是《关于执行企业会计准则需要协调的有关所得税处理问题》(征求意见稿)的规定,2007年度上市公司采用公允价值计量产生的公允价值变动损益不计入应纳税所得额,损失不得税前扣除。2008年1月1日实施的《企业所得税法》及其实施条例对企业采用公允价值计量产生的变动损益是否纳税并未做出明确规定,使得企业不能大胆采用公允价值计量。为此,笔者建议尽快出台相关法规,明确企业采用公允价值计量产生的利润享受企业所得税的免税优惠政策,从而有助于公允价值的应用。

主要参考文献

1. 财政部.企业会计准则 2006.北京:经济科学出版社,2006
2. 李高波,李静.投资性房地产采用公允价值计量调增的当期收益不应征税.财会月刊(综合),2007;7
3. 张卓奇,党爱民.公允价值在上市公司投资性房地产计量中的运用.财务与会计,2008;1
4. 财政部会计司.关于我国上市公司2007年执行新会计准则情况的分析报告.财务与会计,2008;8