投资性房地产公允价值计量刍议

孔庆林　杨婧怡　喻钲淇

(重庆工学院　重庆　400050)

【摘要】《企业会计准则第3号——投资性房地产》引入了公允价值计量模式,其操作的关键是公允价值的取得。本文对该准则中公允价值计量的方法进行了探讨,并提出了若干政策建议,以增强准则的可操作性。

【关键词】投资性房地产　公允价值　市场比较法　收益法　成本估价法

现行会计准则下采用公允价值计量模式对投资性房地产进行后续计量时,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,而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。从理论研究角度看,这实际上为上市公司利用房地产市场价格波动进行盈余管理提供了可能。所以,公允价值计量模式运用的关键在于公允价值如何取得。

一、投资性房地产公允价值计量方法

投资性房地产公允价值计量的方法主要有市场比较法、收益法、成本估价法、假设开发法,在投资性房地产公允价值评估实务中,最常用的是市场比较法和收益法。

1. 市场比较法。市场比较法是指将评估对象与估价时点在近期有过类似交易的投资性房地产进行比较,对这些类似投资性房地产的已知价格作适当修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其本质是以投资性房地产的市场交易价格为导向,求取评估对象的价值。

该方法的适用条件是:①存在大量的可供比较参照的标的物(即投资性房地产);②可比实例与待估标的物具有较大的相似性;③积累差异调整系数。

市场比较法的估价步骤为:①收集交易实例。②选取可比实例。③建立价格比较修正的基础。④交易情况修正。⑤交易日期修正。方法一,采用房地产的价格指数修正。其公式是:估价时点的交易价格=估价日的价格指数/交易日的价格指数×交易实例价格。方法二,采用房地产的价格变动率进行修正。其公式是:估价时点的交易价格=可比实例在成交日的价格×$(1+价格变动率)^T$。其中T表示期数。⑥房地产状况修正。⑦综合求取比准价格。

市场比较法最明显的优点是简捷合理,反映了市场各方的行为。其不足在于如果委托评估投资性房地产较特别,没有足够的可比实例交易信息,则这种方法不能使用。

2. 收益法。收益法是指从投资性房地产的经济效用出发来评估投资性房地产价格的方法。收益法主要用于投资性房地产的价格评估。适用的情况是,委托评估投资性房地产未来年纯收益用货币计量,纯收益的产生是连续的,在数量上是稳定的,且资本化率可以确定,取得收益过程中的风险也是可以计量的。

同其他投资收益一样,投资性房地产纯收益包括两个部分:一是投资性房地产的资本产出;二是投资性房地产的资本收回。需要注意的是,房屋折旧或土地使用费摊销不应列为支出,它是对房地产投资的回收与补偿,是净收益流的一部分。出租型房地产年净收益=租赁收入-维修费-管理费-保险费-税金。商业经营型房地产年净收益=主营业务收入-商品销售成本-经营费用-营业税金及附加-管理费用-财务费用-商业利润。生产型房地产年净收益=主营业务收入-主营业务成本-经营费用-营业税金及附加-管理费用-财务费用-厂商利润。尚未使用或自用房地产年净收益,可比照类似房地产求得。

在确定资本化率时,不同的评估对象应采用不同的资本化率。应用得最广泛的有三种:①综合资本化率:求取土地与其上建筑物合为一体的价格时应采取的资本化率(此时纯收益也为土地与其上建筑物合为一体时的纯收益);②建筑物资本化率:求取单纯建筑物的价格时所使用的资本化率;③土地资本化率:求取单纯土地的价格时所使用的资本化率。

收益法的基本原理公式为:

$$P=\frac{\alpha_1}{1+r_1}+\frac{\alpha_2}{(1+r_1)(1+r_2)}+\cdots+\frac{\alpha_n}{(1+r_1)(1+r_2)\cdots(1+r_n)}$$

根据该式可以推导出在不同情况下进行实际估价的各种公式。

3. 成本估价法。成本估价法是一种以建造投资性房地产所需耗费的各项必要费用之和为主要依据,再加上一定的利润和应纳税金来确定投资性房地产价格的估价方法。成本估价法主要适用于投资性房地产交易较少、无法采用市场比较法的情况。估价公式为:新建投资性房地产的价格=重新购置土地费用+建造建筑物费用+利息+正常利润+税金。建造建筑物费用=前期工程费+住宅配套费及人防费+建造费用+区内配套费+管理费用+销售费用+后期费用。

新建造住宅的成本包括以下几部分:①取得土地的费用,包括地价款(报价)、交易税。②前期工程费。包括勘察、设计等

专业费用,可行性研究等费用,开发土地费用。③住宅配套费及人防。④建造费用。⑤区内配套,如供水、供电、煤气,有线电视、电信、邮电、路灯、绿化等。⑥开发期间费用,包括财务费用、管理费用。⑦销售费用,包括广告费、后期交易费、测量费等。⑧利润。⑨税金。

旧有投资性房地产的估价公式为:旧有投资性房地产价格=旧有投资性房地产重新建造需要的完全价值-累计折旧及摊销。

估价步骤为:①建筑物重置成本的求取。方法一,费用归集法:建筑物重置成本=直接成本+间接成本。方法二,类似工程参照法。方法三,系数调整法。②建筑物的折旧。计算旧有投资性房地产的折旧方法主要有以下三种:方法一,耐用年数法:每年的折旧额=(重新建造的成本-耐用年数期满时的折旧)÷建筑物耐用年限=重新建造的成本×(1-残值率)÷建筑物耐用年限。经过t年后的折旧累计额=重新建造的成本×(1-残值率)^t÷建筑物耐用年限。方法二,观察法。建筑物现值=(建筑物重置价-残值)×建筑物成新度+残值。方法三,混合法。它是指利用前两种方法的加权平均或数字平均得出的一个统筹兼顾的结果。

4. *假设开发法*。房地产开发商预先估计房价然后再决定是否开发,这种方法被称为投资性房地产公允价值计量方法的假设开发法。这种方法适用于一切具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。假设开发法的计算方法如下:①静态法:待开发房地产价值= 开发完后投资性房地产价值-开发成本-管理费用-投资利息-销售税费-开发利润-投资者购买待开发房地产应负担的税费。②现金流量折现法:待开发房地产价值=开发完后投资性房地产价值的折现值-开发成本折现值-管理费用折现值-销售税费折现值-投资者购买待开发房地产应负担的税费折现值。根据计算出的结果,参考其他方面(如估价人员的经验),最后确定估价额。

二、政策建议

1. *明确投资性房地产公允价值计量的方法*。《企业会计准则第3号——投资性房地产》颁布后,我国房地产市场出现了井喷行情,为防止上市公司利用该准则进行盈余管理,财政部在2007年4月20日发布了《企业会计准则实施问题专家工作组意见》,其中第一个问题就是针对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。该意见对采用公允价值计量的投资性房地产应同时满足的两个条件进行了解释和说明。一是投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。"所在地"一般是指投资性房地产所在的大中型城市的城区。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。"同类或类似房地产"对建筑物而言,是指所处地理位置和地理环境相同、性质相同、结构类型相同或相近、新旧程度相同或相近、可使用状况相同或相近的建筑物,对土地使用权而言,是指同一城区、同一位置区域、所处地理环境相同或相近、可使用状况相同或相近的土地。这实际上是对投资性房地产采用公允价值计量模式进行了一定程度的限制,从上述讨论的投资性房地产计量方法看,实际上在一定程度上限制了成本估价法和假设开发法的使用,鼓励采用市场比较法和收益法。所以财政部应尽快明确投资性房地产公允价值计量的方法。

2. *严格限定投资性房地产公允价值的使用范围*。葛家澍教授指出,公允价值可靠性程度存在有差别的三级估计:在活跃市场上,具有完全相同的资产和负债在进行持续的大宗交易,则采用这种完全相同的资产售价或负债转移清偿价,属于一级估计,它是公允价值的最佳估计;在活跃市场上,没有完全相同的资产与负债但有相似的资产出售和相似负债在转移或清偿,也可采用资产售价或负债转移清偿价作为估计的公允价值,这属于二级估计,这种情况需要作必要的调整;如果活跃市场上无相同或相似的资产在出售和负债在清偿或转移,只能用某些技术方法如参考某些模型或参照未来现金流量及贴现值来确定,它属于三级估计,估计的可靠性可能降低。市场比较法是公认的一种说服力强、可靠性高及使用范围广的基本估价方法。我国由于各地实际情况差异很大,会计准则及应用指南均未对活跃市场进行明确规范,加上投资性房地产交易不规范、交易市场不发达等客观原因,建议对投资性房地产公允价值的使用范围进行较为严格的限制,对前述计量方法的使用条件和范围也应尽快进行明确规定。

3. *强化公允价值信息披露监管力度*。现行会计准则要求企业采用公允价值计量模式的,应当在附注中披露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。我国对投资性房地产的计量是成本模式与公允价值模式并存,这种计量模式必然影响会计信息质量,甚至可能误导投资者的决策,由于我国尚未建立充分披露原则,因此从目前我国上市公司市场反应看,应加强对公允价值信息披露的监管力度,对采用公允价值计量模式应披露而未披露有关信息的上市公司,应进行相应的处罚。同时应考虑在两种计量模式之间建立相应的"信息沟通桥梁",以起到减弱会计信息模糊性、增加不同计量模式间可比性的作用。

4. *出台公允价值计量方法应用指南*。现行会计准则规定了公允价值的确定原则,但投资性房地产实务情况较为复杂,特别是公允价值计量方法的应用,涉及如何选择估值模型和相关参数假设等,现行会计准则没有提供详细指南。目前,国际会计准则理事会正在制定公允价值计量准则,美国财务会计准则委员会已经出台了公允价值计量准则,我国会计准则制定机构应借鉴相关研究成果,尽快出台公允价值计量方法应用指南,对投资性房地产会计准则涉及的公允价值计量方法进行较为明确的规范,以指导会计实践。

主要参考文献

1. 威廉·L.小文托洛,马莎·R.威廉斯著.施建刚,何芳译.房地产估价原理.上海:上海人民出版社,2005

2. 虞晓芬,汪初牧.资产评估.北京:清华大学出版社,2006

3. 王家庭.房地产估价.大连:东北财经大学出版社,2004

4. 卢新海.房地产估价——理论与实务.上海:复旦大学出版社,2006