

投资性房地产后续计量模式的选择

罗琨文 罗艳清 柳 絮 刘颖莎

(湖南大学会计学院 长沙 410079)

【摘要】本文以上市公司2007年年报披露的财务数据为样本,详细分析并比较了企业运用两种不同的计量模式的影响,探讨了现行市场环境下上市公司如何选择投资性房地产计量模式的问题。

【关键词】投资性房地产 成本模式 公允价值模式

《企业会计准则第3号——投资性房地产》(简称“投资性房地产准则”)明确规定“投资性房地产,是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。”从而使得企业可以将已出租的建筑物、已出租的土地使用权和持有准备增值后转让的土地使用权单独列示出来,划分为投资性房地产进行核算,现行会计准则允许采用成本模式或公允价值模式进行后续计量,本文拟对这一问题进行探讨。

一、上市公司对投资性房地产后续计量模式的选择现状

我们以深市和沪市截至2007年12月31日的1 556家上市

公司为样本,对2007年年报的投资性房地产科目进行了统计分析。结果表明:在1 556家上市公司中有617家上市公司划分了投资性房地产项目,并且将投资性房地产项目金额单独列示,其中600家上市公司采用的是成本模式,17家上市公司采用的是公允价值模式。

根据2007年年报调查分析的行业统计结果可以看出:这13个行业单独披露投资性房地产的程度是不同的,房地产行业高达78.46%,采掘业低至11.76%。但趋于一致的是:披露的企业普遍选择的是成本模式,很少有企业选择公允价值模式,

改革后的就为1,若来自股权分置改革前的则为0。

根据上述单变量检验,我们得出股权分置改革能显著改善上市公司的大股东资金侵占情况的结论,因此我们验证 $\alpha_1 < 0$ 。大股东资金侵占导致上市公司资金不足,面对有价值的投资机会难以把握,从而使上市公司资源利用率降低,最终导致上市公司盈利能力下降。上述分析表明,大股东侵占资金会给公司的盈利水平带来负面影响,所以我们验证 $\alpha_2 < 0$ 。股权分置改革后,大股东(非流通股股东)和公众股股东利益趋于一致,即通过股价上涨获得股权收益,故如果大股东侵占公司资金,则同时会影响自身的利益,将直接影响公司的盈利水平,因此上市公司大股东资金侵占与公司盈利水平变动之间的相关性将显著提高,所以我们验证 $\alpha_3 > 0$,具体如表3所示:

表3 回归结果

模型	项目	预期符号	未标准化系数		标准化系数	T值	P值
			B值	系数标准误差	β 系数		
1	(Constant)	?	0.004	0.003	-	1.586	0.113
	SSR	-	-0.023	0.004	-0.139	-6.328	0.000
	ROE	-	-0.127	0.028	-0.132	-4.496	0.000
	SSR×ROE	+	0.140	0.040	0.108	3.515	0.000

表3中各个变量的回归符号均与本文的预期相符,显著性水平都高于5%。本文的回归结果表明:大股东资金侵占和上市公司盈利水平显著负相关;股权分置改革后,上市公司大股东资金侵占水平显著降低,大股东资金侵占与上市公司盈利

水平变动之间的相关性显著提高。

三、研究结论

本文研究了股权分置改革对上市公司大股东资金侵占与盈利水平的影响,实证研究表明股权分置改革能够显著降低上市公司大股东资金侵占水平,同时能提高上市公司的盈利水平。然而,股权分置改革这个过程需要更长时间的验证才能得到更加稳健和全面的结论,本文选取的时间段有一定的局限性。另外,本文采用的两个替代指标可能还存在一定的局限性,未来需要进一步选取更加合理的替代指标,以进一步验证本文的观点。

【注】本文系安徽省教育厅基地重大项目(项目编号:2008sk008zd)与安徽省会计学会2007~2008年度重点课题(课题编号:KT02)的阶段性研究成果。

主要参考文献

1. 李增泉,孙铮,王志伟.“掏空”与所有权安排——来自我国上市公司大股东资金占用的经验证据.会计研究,2004;12
2. 赵俊强,廖士光,李湛.中国上市公司股权分置改革中的利益分配研究.经济研究,2006;11
3. 何诚颖,李翔.股权分置改革扩容预期及其市场反应的实证研究.金融研究,2007;4
4. 胡援成,龚剑锋,胡宁.我国上市公司股权分置改革效应研究.江西社会科学,2007;3
5. 陈明贺.股权分置改革及股权结构对公司绩效影响的实证研究——基于面板数据的分析.南方经济,2007;2

金融行业相对最多,有11.54%,农林牧渔业、采掘业、建筑业、房地产行业、传播与文化产业等均没有一家企业采用公允价值模式。因此我们认为,上市公司在进行投资性房地产后续计量模式的选择时有明显的倾向性:成本模式受到绝大多数企业的青睐。

二、两种计量模式各自的特点及比较

(一)成本模式

投资性房地产准则规定:企业一般应采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。处理原则是:①采用成本模式计量的建筑物的后续计量,适用《企业会计准则第4号——固定资产》,按期(月)计提折旧,存在减值迹象的,按照资产减值的有关规定处理;②采用成本模式计量的土地使用权的后续计量,适用《企业会计准则第6号——无形资产》,按期(月)计提折旧,存在减值迹象的,按照资产减值的有关规定处理。

在统计的600家选择以成本模式进行后续计量的上市公司中,房地产行业披露投资性房地产项目的比例最高,达到了78.46%,这证明了投资性房地产项目单独列示对房地产行业信息披露的重要性,将用于赚取租金或资本增值的房地产与自用的厂房、办公楼以及作为存货的房地产(已完工商品房)加以区别,从而更加清晰地反映企业所持有房地产的构成情况和盈利能力。披露了投资性房地产项目的52家房地产企业全部选取了成本模式进行后续计量,因此我们以房地产行业为例,从列示了投资性房地产项目的上市公司中选取其金额占非流动资产总额比例最高的10家上市公司,计算几个相关财务指标深入分析成本模式及其影响,具体情况如表1所示:

表1 样本相关指标及投资性房地产项目情况表

公司简称	投资性房地产项目金额(元)	占非流动资产总额的比例(%)	折旧额与利润总额之比	存货周转率		流动资产周转率		净资产收益率	
				2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年
海鸟发展	17 500 380.99	95.87	5.45	0.53	0.01	0.71	0.10	-0.01	0.01
华业地产	214 849 324.57	88.71	0.03	0.40	1.08	1.40	1.74	0.11	0.18
上海新梅	131 501 175.96	88.01	0.28	0.16	0.05	0.39	0.15	0.01	0.01
新黄浦	1 776 140 956.42	82.21	0.21	2.31	3.46	0.81	1.16	0.07	0.03
运盛实业	43 767 474.09	79.71	0.04	0.04	0.83	0.35	1.35	0.04	0.02
深房集团	729 287 621.00	79.17	19.03	0.58	0.71	0.85	0.85	0.03	0.02
浦东金桥	3 333 407 243.44	76.67	0.66	0.31	0.45	0.41	0.48	0.08	0.09
香江控股	130 168 858.57	72.68	0.03	0.39	0.45	0.41	0.48	0.08	0.09
阳光股份	851 418 000.00	70.89	3.04	0.39	0.42	0.53	0.66	0.15	0.14
粤宏远	465 270 231.00	70.42	0.58	0.24	0.21	0.73	0.45	0.02	0.00

首先应说明的是,对于非房地产企业而言,以前年度用于赚取租金或资本增值的房地产是放在固定资产或无形资产中一并核算的;而房地产企业自行开发的房地产用于对外出租的应作为房地产企业的存货,按照计量存货的规范进行处理。现行会计准则下,有部分房地产要作为投资性房地产进行重新确认和计量,资产的性质发生了变化。相比以前年度来说,投资性房地产准则对房地产企业产生了如下影响:

1. 对利润和纳税的影响。投资性房地产准则规定:成本模式下的投资性房地产依照固定资产相关准则的规定计提折旧或进行摊销,现行税法规定当期计提的折旧费用和摊销费用可在税前全额或部分抵扣(超过税法规定的税前抵扣标准的部分需作纳税调整)。对于非房地产企业而言,折旧并没有发生太大的变化,只是从固定资产的累计折旧变成了投资性房地产的折旧。而对于房地产企业而言就大不相同了,不再作为存货的这部分房地产计提折旧或按期摊销直接减少了企业的账面盈利,从而起到抵税的效果,减少企业的所得税支出。这10家企业投资性房

地产项目金额占非流动资产总额的比例较高(均高于70%),其税前抵扣金额也相对较大,使得企业现金流出大大减少。特别是如果投资者是以现金流作为判断企业价值标准的,房地产企业采用成本模式下的现金流出减少作用十分明显,因此成本模式受到房地产企业管理层的格外青睐。

2. 对财务指标和财务分析的影响。现行会计准则下,新确认的投资性房地产从原来的流动资产——存货变为了非流动资产——投资性房地产,也就是说,单从这一个方面来看,房地产企业的流动资产在其他条件假设均不变的情况下会减少,非流动资产相应会增加,因而降低了房地产企业的流动比率,提高了存货周转率和流动资产周转率。从财务指标上看,流动比率的降低将影响企业的短期偿债能力,也因此影响财务报表的使用者,如股东、银行和其他债权人对企业偿债能力的评价。存货周转率和流动资产周转率的提高则意味着企业盈利能力有所提升,对企业有利。但必须指出的是,这几个财务指标受诸多因素的共同影响,以上分析是仅从投资性房地产这一个方面进行的。

(二)公允价值模式

公允价值模式的处理原则是:采用公允价值模式进行后续计量的,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,应当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(公允价值变动损益)。

统计结果显示:在深沪市1 556家上市公司中,仅有17家采用了公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,这17家上市公司涉及制造、电水煤生产供应、信息技术、批发零售、社会服务、金融保险和综合类等多个行业,具体见表2。

结合表2和上市公司基本情况分析得出,金融保险业采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的比例较大。在所有上市公司中,金融保险业共有26家,采用公允价值模式的有3家,占整个行业的11.54%,是所有行业中采用公允价值模式比例最高的,只是这3家企业投资性房地产项目金额占非流动资产总

表2 所有采用公允价值模式的公司及相关情况

公司简称	股票代码	所属行业	投资性房地产项目金额(元)	占非流动资产总额的比例
ST 华侨	600759	综合类	1 323 937 479.38	99.96%
津滨发展	000897	社会服务	1 265 382 373.45	76.55%
国脉科技	002093	信息技术	104 111 991.00	41.79%
方大集团	000055	制造业	265 461 218.62	36.70%
ST 百花	600721	批发零售	141 293 118.04	20.83%
沱牌曲酒	600702	制造业	186 391 417.71	13.16%
新华锦	600735	制造业	34 009 806.05	8.66%
国农科技	000004	运输仓储	1 758 357.15	3.62%
胜利股份	000407	制造业	28 566 950.00	2.93%
长城信息	000748	信息技术	14 942 548.00	2.24%
卧龙地产	600173	制造业	5 931 650.00	1.73%
ST 一投	600515	批发零售	9 954 268.20	1.38%
宁波银行	002142	金融保险	197 586 437.00	0.98%
深发展	000001	金融保险	441 098.00	0.84%
海欣股份	600851	制造业	41 585 232.19	0.57%
武汉控股	600168	电水煤生产供应	8 744 858.00	0.54%
中国银行	601988	金融保险	9 986 000 000.00	0.22%

额的比例都低于1%。另外,在所有采用公允价值模式的企业中,ST企业的投资性房地产项目金额占非流动资产总额的比例一般较大,甚至有企业的该比例高于99%,这一点值得我们进一步研究。

1. 金融行业采用公允价值模式的特点。对采用公允价值模式比例最高的金融行业我们分地区进行了数据分析,具体如表3所示:

表3 拥有投资性房地产项目的金融行业选择模式分析表

计量模式	公司简称	注册地	投资性房地产项目金额(元)	占非流动资产总额的比例
成本模式	安信信托	上海	221 441 099.85	90.29%
	爱建股份	上海	54 268 649.21	4.76%
	宏源证券	乌鲁木齐	53 342 064.60	2.76%
	陕国投 A	西安	7 742 197.41	2.23%
	中信证券	深圳	74 693 639.68	1.74%
	交通银行	上海	405 100 000.00	1.23%
	华夏银行	北京	319 756 741.28	0.44%
公允价值模式	中国平安	深圳	13 600 000.00	0.02%
	宁波银行	宁波	197 586 437.00	0.98%
	深发展	深圳	441 098 000.00	0.84%
	中国银行	北京	9 986 000 000	0.22%

表3的数据反映出,采用公允价值模式的3家金融企业的注册地属于房地产市场中的活跃区域,采用成本模式的8家金融企业的注册地,有属于经济稍落后的西部地区的,也有属于东部经济发达地区的。公允价值模式下,投资性房地产项目金额占非流动资产总额的比例都没有超过1%;成本模式

下,投资性房地产项目金额占非流动资产总额的比例普遍高于1%,甚至有高达90.29%的企业。近年来,随着我国房地产价格的长期走高(以北京、上海、深圳等地为代表),导致使用历史成本计价的会计账面价值与现实市场的真实价值之间出现了巨大的差异,公允价值模式的出台,使得投资性房地产能够公允反映其价值,充分揭示财务风险,正确衡量经营业绩,为会计信息使用者提供更有用的决策信息。样本中,采用公允价值模式的这3家上市公司的所在地正是位于房地产交易市场活跃的东部地区,能合理地投资性房地产的公允价值进行估计,这是企业选择公允价值模式的一个重要原因。采用公允价值模式的上市公司的另一个显著特征是,其投资性房地产项目金额占非流动资产总额的比例都没有超过1%,这样投资性房地产公允价值的变动对企业非流动资产总额的影响并不重大,企业投资性房地产的投资风险并不是影响资产风险的主要因素,这时企业便会考虑采用公允价值模式。

2. ST企业采用公允价值模式的特点。针对ST企业的投资性房地产项目金额占非流动资产总额的比例一般较大的情况,我们结合公允价值模式的特点,对公允价值模式可能的利润操纵问题进行了进一步研究。下面以海南华侨投资股份有限公司(即表2中的ST华侨,现已更名为正和股份)和方大集团这2家上市公司为例进行说明:

海南华侨投资性房地产项目金额占非流动资产总额的比例高达99.96%,占总资产的比例也高达89.76%,2007年营业利润29 862 846.34元,利润总额95 871 232.62元,非经常性收益总额为76 256 034.58元,占利润总额的79.54%,由此看出该公司的利润大部分是由非经常性收益构成的,其中公允价值变动给企业带来的5 194 719.67元的利润就是非经常性收益的一部分。

分析方大集团2007年年报,同样可以看到和海南华侨类似的情况:2007年方大集团的营业利润仅为5 976 620.54元,利润总额为23 850 523.77元,非经常性收益总额竟高达57 012 219.21元,是利润总额的约2.4倍,其中公允价值变动损益金额为42 321 760.27元,占非经常性收益的74.23%,扣除非经常性收益后的归属于上市公司股东的净利润却为负数。

通过对以上两家ST公司的数据分析,我们可以推测,投资性房地产项目金额占非流动资产总额比例较大且采用公允价值模式进行后续计量的公司,可以通过公允价值计量为企业带来高额的利润,达到粉饰财务报告的目的,从而筹集更多的资本或者解除短期退市的危险。

(三)两种计量模式的比较

从统计结果可以看到,在617家有投资性房地产项目的企业中,有600家(97.24%)采用了成本模式,只有17家(2.76%)选择了公允价值模式,这在一定程度上说明了对于我国大多数企业来说,成本模式具有独特的优越性,更多的企业偏向于选择成本模式以保持业绩的稳定。

1. 为什么更多的企业愿意选择成本模式?首先,成本模式具有转换成本低的优势。新会计准则对于投资性房地产计量模式的选择有严格的规定。投资性房地产的后续计量通常

应当采用成本模式,只有满足一定条件才可以采用公允价值模式。特定条件即指:①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;②企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似的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。并且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,在以后的会计期间,企业如有确凿证据表明其公允价值能够持续可靠取得的,可以从成本模式转为公允价值模式,但采用公允价值模式后不得随意变更。这几项限制使得企业不得不慎重考虑未来的转换成本,企业在相关准则实施的第一年“按兵不动”,才能在今后的形势中选择最有利于本企业的计量模式。

其次,成本模式相对能够避免利润的过大波动。从长远来看,如果选择公允价值模式进行计量的话,房地产企业每年净利润的波动幅度将会增大(其影响将主要取决于当年投资性房地产升降值的程度)。如果房地产价格平稳,那么公司的利润操纵空间会缩小;而如果今后公允价值下降的可能性变大,则会使未来的经营风险加大,房地产企业选择成本模式可以很好地规避房价大幅度波动所带来的风险。在中国目前波动较大的市场环境下,投资性房地产公允价值的变动将加大净利润的波动幅度,影响企业的市场形象及其股票价格,而稳健的成本模式则会使利润变动相比较之下更加平稳。

另外,成本模式能够加大企业的融资优势。在市场上的房价普遍远远高于投资性房地产的账面价值的情况下,企业能够提高自身的净资产收益率等指标,满足再融资的基本要求。而如果采用公允价值模式计量投资性房地产的,首年转换时企业将投资性房地产的公允价值和账面价值的差额计入了资本公积,相当于提前确认了收益,但是会影响当期甚至后期净资产收益率的增长,加大再融资的困难。

2. 公允价值模式的优势在哪里?采用公允价值模式对投资性房地产计价是目前国际上比较通行的做法,因为公允价值能更好地反映投资性房地产项目的市场价值和盈利能力。在公允价值模式下,投资性房地产的价值不再受初始成本的约束,将随着公允价值的变动而变动,更客观地体现在报表中,资产的增值情况也将体现在财务报表上。投资性房地产项目的市场价值和盈利能力能够更加客观地体现,从而有利于企业为相关信息使用者提供更客观、真实的资产信息。而现在多数企业采用成本模式,就使得现在大部分企业投资性房地产的账面价值严重低于其公允价值,其总资产被低估,没有公允地反映在企业的财务报表上。

当然,公允价值的引入也相应带来了利润操纵的问题。究其原因主要是,我国现在所处的经济环境还不能完全满足采用公允价值模式进行计量的条件。在采用公允价值模式计量的上市公司中,有部分上市公司对投资性房地产项目的公允价值也没能采用可靠的方法进行客观公允的反映。

因此,我们可以看出,国内之所以暂时还不能完全地运用公允价值模式进行计量主要原因在于,国内投资市场还存在一定的缺陷,不能够保证公允价值信息客观、准确。在市场条件慢慢成熟的情况下,我国也在逐步引入公允价值计量模式。

而从国际趋势来看,国际会计准则虽允许企业在成本模式和公允价值模式中任选其一,但国际会计准则理事会推荐采用公允价值模式。不难看出公允价值模式因其独特的优势将会成为未来会计计量模式发展的方向。

三、建议

1. 在市场方面,对房地产的公允价值信息披露予以规范。我国暂时未能全面采用公允价值模式的主要原因就是市场条件还不够成熟。而这包括两个方面的影响:①准则中关于公允价值计量披露的条款较少,上市公司披露信息不够完全。目前关于上市公司公允价值计量披露多少信息的问题还处于自发状态,即法规没规定公允价值应怎样披露,披露哪些内容和应采用的方法。在这样的情况下,难免使得披露不完全,因此应尽快完善相关规定,使得信息披露能更完全、房地产信息更加透明化。②我国目前第三方房地产专业评估机构的运用还不多。即使是目前采用了公允价值模式的企业,其聘请的评估机构及其独立性都还有待考证。因此,我国应尽快发展独立的第三方房地产专业评估机构。要求上市公司聘请经过有关部门认定的专业房地产评估机构对其资产进行评估,并由一定的监管部门和审计机构对双方进行审计,以更好地保持房地产评估机构的独立性,从而在一定程度上避免利润操纵问题的出现。

2. 在公司方面,加强相关人员的职业道德培养。如果我国完全采用公允价值模式进行计量,那么,企业的主观性加强,自由度增加,对企业相关工作人员的要求也将提高,其中最主要是对相关人员的职业判断能力和职业道德水平的要求。因此,应加强对会计人员的职业判断能力和职业道德的培养,并进一步落实对会计人员的继续教育,从而使企业会计人员顺应时代的要求,从源头杜绝公允价值模式下可能出现的利润操纵问题的产生。而国家审计监管部门和会计师事务所也应加强对审计人员的再教育和培训以使得审计监管力度能够进一步加强。

3. 在准则方面,完善与房地产相关的各项规定。现在国内的会计准则已慢慢向国际会计准则靠拢,这使得整个国际资本大市场的资金能更好地流动,也有益于我国企业的发展。我们认为现行会计准则和条件下成本模式更适合国内的上市公司,但成本模式也存在一个很大的问题,即不能公允地反映投资性房地产的实际价值。因此我们建议,对投资性房地产项目采用成本模式计量的上市公司在财务报表附注中对其公允价值进行详尽的披露和反映,以便更好地反映资产的实际价值,有利于投资者和相关人员更准确地对企业资产进行评估,从而做出正确的决策。

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. 吕永法. 投资性房地产会计准则实施情况调查. 财会月刊(综合), 2008; 2
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