

投资性房地产准则研究

贾永海(教授) 吴艳萍

(渤海大学 辽宁锦州 121013)

【摘要】 本文针对投资性房地产准则中有关投资性房地产后续计量可采用成本模式或公允价值模式、投资性房地产和自用房地产可以相互转换等规定在执行中遇到的问题,分析该准则对企业的影响,并提出相应的建议。

【关键词】 投资性房地产准则 后续计量 转换

一、投资性房地产后续计量的规定

我国对投资性房地产的后续计量,是在以成本模式为主的基础上,引入公允价值计量模式,并且增加了采用公允价值模式的限制条件。即:只有在有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的情况下,才可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。《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”)规定,采用公允价值计量应当同时满足下列条件: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房地产的市场价格及其他相关信息。增加这两个限制条件,有利于防止公允价值模式的滥用,可以在一定程度上提高投资性房地产采用公允价值模式提供信息的可靠性。

投资性房地产准则第十二条规定,企业对投资性房地产

本管理”思想。企业盛衰的决定因素是企业人才,而且企业的竞争归根结底是人才的竞争。人才的竞争往往需要发生相应的成本,并且要为人才创造有利于其职业生涯的环境。人才竞争也要注意投入和产出之间的关系,即人才效益问题。为了提高人才效益,企业应对人力资源成本进行科学管理。

5. 配合企业实现社会目标。现代企业越来越认识到自己对客户及社会的责任。企业日益注重保持其良好的社会形象,既为自己的产品或服务争得信誉,又促进组织本身获得认同。企业的社会目标反映企业对社会的贡献程度,如保护环境、节约能源、参与社会活动、支持社会福利事业和地区建设等。①公共关系目标。这一目标的着眼点在于企业形象,通常以提高公众满意度和社会知名度为目标。②社会责任目标。通常是指企业在处理和解决社会问题时应该或可能做什么,如在对待环境保护、社区问题、售后服务时所扮演的角色和发挥的作用。③政府关系目标。企业作为纳税人支持着政府机构的运作。同时,政府对企业的制约和指导作用也是显而易见的。

二、战略成本管理目标具有层次性

成本管理存在一个目标体系,这个体系包含如上五个主要方面,可分为三个层次。其中,一、二属于低级层次,三、四属

的计量模式一经确定,不得随意变更。之所以做这种限制性规定,是因为对投资性房地产计量模式的随意变更,会导致企业提供的与投资性房地产相关的会计信息不具有可比性,并容易造成企业资产价值和损益信息的不实。对成本模式和公允价值模式间的转换进行严格限定,有利于限制企业利用转换计量模式来操纵利润的行为。

投资性房地产准则第十二条规定,从成本模式转为公允价值模式的,视为会计政策变更,但已采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式转为成本模式。之所以做这种限制性规定,是因为原已采用公允价值模式计量的投资性房地产若要转为成本模式计量,首先遇到的问题就是如何确认其历史成本。经过若干会计期间的公允价值计量和账面价值的调整,原已采用公允价值模式计量的投资性房地产的账面价值既不代表成本,也不代表成本模式下的摊余价值。

于中级层次,五属于高级层次。它们的主要差别在于考虑成本问题的视角不同。低级层次以企业内部为主要视角,以节约成本、获取短期利润为取向;中级层次以企业如何提升竞争力为视角,以保持企业的长期发展和活力为重点;高级层次则是以实现企业的存在价值为终极目标,并在此过程中提高企业的知名度和信誉,与社会各方面搞好关系,从而为企业带来未来的潜在利益。高级层次目标的达成往往会给企业带来无形的竞争优势。

无论哪个层次的成本管理目标,都不忽视成本降低的重要性,只不过它们考察的时间段不同。一般来说,目标层次越高,所考虑的时间段就越长,所获收益的风险就越大,高级层次成本管理需要有一个长期的观点和更为坚实的基础。提高成本的效益(包括经济效益和社会效益),使长期成本效益最大化是中高级层次成本管理考虑问题的基本出发点和归宿。

主要参考文献

1. 聂建中. 从传统成本管理到战略成本管理——我国成本管理的发展趋势. 科技创业月刊, 2006; 11

2. 赵志, 荣海军, 李良成. 创造竞争优势的新工具——战略成本管理. 沿海企业与科技, 2006; 8

其次,投资性房地产由公允价值模式计量转为成本模式计量,就要涉及日后计提折旧和摊销的问题。改为成本模式计量后,日后计提折旧或进行摊销便缺乏可靠的计量基础和依据。

二、投资性房地产转换的规定

(一)转换的条件

投资性房地产准则第十三条规定,企业有确凿证据表明房地产用途发生改变,满足下列条件之一的,应当将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产:①投资性房地产开始自用;②作为存货的房地产,改为出租;③自用土地使用权停止自用,用于赚取租金或资本增值;④自用建筑物停止自用,改为出租。

我们知道,以自用为名取得土地使用权,但不自用,而是用于资本增值(有的就是囤积土地)或赚取租金等投资性行为,是造成当前土地资源紧张的原因之一。针对这种情况,国家已陆续出台有关法律法规加以限制。会计核算上如何配合或体现这种宏观调控?如果自用房地产实际上已改为投资性房地产,但会计上不做转换处理,如何进行监管?这是在当前房地产市场新形势下实施投资性房地产准则必须正视和注意解决的一个重要问题。

(二)转换日的确定

投资性房地产准则应用指南规定,投资性房地产开始自用,是指投资性房地产转为自用房地产。其转换日为房地产达到自用状态,企业开始将房地产用于生产商品、提供劳务或者经营管理的日期。作为存货的房地产改为出租,或者自用建筑物、自用土地使用权停止自用改为出租,其转换日为租赁期开始日。

为了严格界定转换日,按不同用途的房地产正确组织会计核算,企业在资产用途转换日应进行明晰而完整的备查记录,载明已具备哪些条件而开始转换资产用途,以及决定改变资产用途的机构(人员)和时间,以便会计核算有明确的、可查验的书面依据。会计人员不能仅凭口头通知或指示便进行改变房地产用途的会计核算。

(三)转换的会计处理

1. 采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产的会计处理规定。投资性房地产准则第十五条规定,采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时,应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公允价值与原账面价值相比,其差额可正可负,既可能增加企业当期利润,也可能减少企业当期利润。

2. 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会计处理规定。投资性房地产准则规定: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。处置该项投资性房地产时,原计入所有者权益的部分应当转入处置当期损益。

由此可见,投资性房地产准则对在公允价值模式下两种不同方向转换所形成的公允价值与原账面价值的差额规定了不同的会计处理原则。

《国际会计准则第40号——投资性房地产》规定:“转换日该房地产的公允价值与其原先的账面金额之间的任何差额应确认为损益。”在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,产生的两种不同差额,我国会计准则的处理规定与国际会计准则之所以如此不同,是从我国实际情况出发的,其目的主要在于限制企业通过自用房地产与投资性房地产的转换来调节当期利润。从另一个角度看,在“转换当日的公允价值小于原账面价值”时,其差额确认为已发生的损失,计入当期损益;而“转换当日的公允价值大于原账面价值”形成的差额实际是尚未实现的利得,为防止企业早计多计利润或少计成本造成虚盈实亏,投资性房地产准则规定对这种差额先不确认为损益,而是先计入所有者权益,只在相关资产处置并实现利得时再确认损益。这也是遵循会计核算谨慎性原则的要求。

3. 采用成本模式计量的房地产在投资性和自用之间转换的会计处理规定。在成本模式下,房地产用途转换前后都采用成本模式计量,应当将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值,不会涉及转换日确认损益的问题。

三、投资性房地产准则的实施对企业的影响

1. 采用不同计量模式会造成会计信息的可比性差。由于我国长期以来采用历史成本原则,不少企业的一些在用房地产已提足折旧,账面价值已为零或接近于零。这部分房地产一旦转换为投资性房地产,在房地产大幅升值的情况下,其账面价值已远远低于其公允价值。不同企业相类似的投资性房地产,用成本模式计量与采用公允价值模式计量,所反映的资产价值偏差巨大,而租金收入却是相同或相近的,这使得对投资性房地产采用不同计量模式的企业在房地产价值与成本效益相配比方面,不具有横向的可比性。如何解决对投资性房地产采用不同计量模式的企业之间会计信息横向可比性差的问题,是在投资性房地产准则实施过程中需要进一步研究解决的重要问题。

2. 企业净利润的波动幅度会增大。从纵向来看,采用公允价值模式计量后,拥有投资性房地产的企业每年的净利润都会受到公允价值变动的影响,呈现较大的波动。虽然我国现在的房地产业持续高速发展,房地产价格不断攀升,导致投资性房地产的公允价值不断提高,但同样我们也要考虑到未来房地产价格回落的可能性。因此,公允价值计量是一把“双刃剑”,既能带来企业净利润的提升,也能导致企业净利润的减少。企业采用公允价值模式,就要承受潜在的风险,并且潜在的风险一旦变成现实,企业的利益损失将不可避免,因而企业对公允价值模式的采用应持谨慎态度。

3. 企业可利用房地产用途的转换操纵报表项目。投资性房地产准则规定:采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时,以转换当日公允价值作为自用房地产的账面价值,转换日公允价值与原账面价值的差额计入当期损

益;自用房地产或存货转换为投资性房地产时,按转换当日公允价值计量,转换日公允价值小于原账面价值的差额计入当期损益,转换日公允价值大于原账面价值的差额计入所有者权益。如果企业将已用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产或存货,在房地产市场价格上涨或下跌时,将直接带来企业资产价值和当期利润的增加或减少。因此,企业就有可能利用房地产用途转换的契机产生的巨额收益或亏损来调整当期利润。

如何遏制企业将投资性房地产与自用房地产的转换当成操纵报表项目的手段,是投资性房地产准则实施过程中必须重视的一个问题。投资性房地产准则在原则上规定了遏制将自用房地产转换为投资性房地产的操纵行为的方法:“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,待以后处置此项投资性房地产时才确认利润。”但是,对利用房地产市场价格的上漲时机,将公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产从而增加账面利润的行为,却没有有限制。对于采取这种手段在账面上调增利润后,再把自用房地产转换为投资性房地产的行为,也没有加以限制。

4. 对公允价值正确运用的监管难度较大。对投资性房地产用公允价值计量的优点是与投资者投资决策的相关性较强,缺点是公允价值的获取有一定难度,估值结果带有一定主观性和不确定性。因此,它是一把“双刃剑”:一方面,随着投资性房地产的增多,特别是人民币升值和我国经济持续发展,投资性房地产准则的实施肯定会引导市场更多地关注企业投资性房地产的真实价值,可以使投资者以更为稳健和客观的估值标准来衡量企业的价值;另一方面,一旦公允价值计量被不当使用,极有可能成为企业调节利润的工具。其中,究竟什么样的价值才是公允价值?如何防止企业用公允价值操纵利润?在我国目前的实务中并没有判断标准,这是监管中的难题。为了破解这一难题,必须充实信息披露的内容,进一步研究制定公允价值计量的判断标准。

四、完善投资性房地产准则的建议

1. 严格把握企业投资性房地产转换的尺度。投资性房地产范围的划分和后续计量模式的选择及其变更是投资性房地产计量的两个关键环节。

防止自用房地产与投资性房地产之间转换的随意性,首先要靠企业自律。企业应当根据准则的规定严格划分投资性房地产的范围,把握自用与投资性房地产转换的尺度,充分考虑转换的情况、理由,以及对损益或所有者权益的影响等相关因素后权衡利弊做出决策。其次,他律也必不可少。投资性房地产准则的第14、15、16条在这方面做了原则性的制度约束,但还不够具体和明晰。例如,虽然投资性房地产准则规定,已采用公允价值模式计量的投资性房地产不得转换为成本模式计量,但在实务操作上只要将投资性房地产转换为自用房地产,然后将自用房地产转换为成本模式计量的投资性房地产,实际上已将准则的上述限制性规定逾越了。因此,除了制定会计核算方面的准则及应用指南外,还有必要制定相应的监管指南,以便对会计上任意转换房地产用途的行为进行更有针

对性的规范和制约。

2. 引入先进的估值方法。采用公允价值模式能否提供既相关又可靠的信息,关键是对投资性房地产公允价值的估计是否真正公允。首先,企业必须严格按照投资性房地产准则的要求,谨慎、适度地运用公允价值模式。其次,在运用公允价值模式时,必须引入先进的估值模型和方法,对估值采用合理依据和科学手段,使估值的結果公允、合理,并对公允价值的确定方法和过程进行充分的信息披露。

3. 增加公允价值的信息披露要求。投资性房地产准则要求企业在报表附注中披露与投资性房地产有关的下列五个方面的信息:一是投资性房地产的种类、金额和计量模式;二是采用成本模式的,投资性房地产的折旧或摊销,以及减值准备的计提情况;三是采用公允价值模式的,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;四是房地产转换情况、理由,以及对损益或所有者权益的影响;五是当期处置的投资性房地产及其对损益的影响。

《国际会计准则第40号——投资性房地产》在信息披露方面的规定比我国投资性房地产准则更加详细,主要是增加了如下两个方面需披露的内容:一是规定了与收益表相关的披露内容,包括来自投资性房地产的租金收益以及相应的修理维护费用等;二是规定即使采用成本模式,也要披露投资性房地产的公允价值。

由于在公允价值模式下,不论采用哪种估值方法和估值模型确定投资性房地产的公允价值,总是具有一定的主观性,因此,信息披露应更加充分。笔者认为,企业如果采用估值模型和估值技术确定投资性房地产的公允价值,还应当披露如下三个方面的信息:①估值依据的假设、关键技术参数的选取原则;②估值结果对相关假设和技术参数的敏感性;③能够帮助财务报表使用者理解对当期收益有影响的信息。此外,采用公允价值模式的,也要披露投资性房地产的初始成本(历史成本)。

4. 提高审计人员的职业判断能力。笔者认为,审计人员应将以下五个方面作为企业公允价值模式运用的合理性、计量结果的可靠性的审计重点:①投资性房地产的范围确定是否合理;②后续计量模式的选择是否合理;③公允价值的确定是否真正公允、合理;④采用估值技术确定公允价值的,所采用的估值方法和估值模型是否合理;⑤房地产用途的转换是否合理,报告是否真实和及时。

审计人员需要增加业务知识,特别是要围绕以上五个方面提高职业判断能力,从而减少企业利用公允价值模式和房地产用途转换操纵利润的可能性,确实起到审计监督作用。

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. 财政部.企业会计准则应用指南.北京:中国时代经济出版社,2007
3. 编写组.最新企业会计准则讲解与运用.上海:立信会计出版社,2006