

上市公司投资性房地产 公允价值计量模式应用研究

曹晓雪(教授) 湛丹妮 杨阳

(吉林财经大学会计学院 长春 130117)

【摘要】 本文通过查阅沪深两市 A 股上市公司 2007~2009 年年报,研究了上市公司投资性房地产公允价值计量模式的应用情况,分析了公允价值计量对上市公司业绩产生的影响。研究发现,公允价值模式只被少数几家公司所采用,对上市公司的业绩影响并不重大,本文进一步分析了出现这种情况的原因,并提出了使公允价值计量模式广泛应用的相关建议。

【关键词】 投资性房地产 公允价值 计量模式

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。投资性房地产应当能够单独计量和出售。《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》(以下简称“投资性房地产准则”)专门规范了投资性房地产的确认、计量和信息披露。特别是在计量方面引入公允价值计量模式,并在上市公司中首先应用实施。新会计准则执行了四年,投资性房地产公允价值计量模式的应用情况究竟如何呢? 上市公司的年报为我们提供了研究这一问题的机会。本文通过手工查阅 2007~2009 年沪深两市 A 股上市公司年报,研究了上市公司投资性房地产公允价值计量模式的应用情况及其对上市公司业绩产生的影响。研究发现,公允价值计量模式只被有限的几家公司所采用。本文分析了出现这种情况的原因,并提出了使公允价值计量模式健康应用的相关建议。

一、投资性房地产的公允价值计量模式

根据投资性房地产准则的规定,企业既可采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,也可采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。企业只能采用一种模式进行计量,不得同时采用两种计量模式。企业对投资性房地产的计量模式一经确定,不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的,应当作为会计政策变更,按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理,并在附注中予以披露。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。

采用公允价值模式计量的,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,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。在公允价值模式下,不对投资性房地产计提折旧或摊销,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。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;自用房地产或存货转换为投资性房地产时,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。

由于公允价值模式较之成本模式,不需要对投资性房地产计提折旧或摊销、减值等,因此会降低企业会计核算期间的成本。同时在房地产市场持续升温的大环境下,按照公允价值在会计期末调节资产账面价值,多数情况下会增加企业的总资产。在两者的共同作用下,企业净利润将会大幅提高。

二、上市公司对公允价值计量模式的应用

1. 公允价值模式应用家数。通过查阅 2006~2009 年年报的方式,手工收集了对投资性房地产采用公允价值模式计量的上市公司数量及其在披露有投资性房地产的上市公司中所占的比例。公允价值应用情况如表 1 所示。

表 1 公允价值应用情况

	采用公允价值 计量模式的公司数	年报中披露有投资性房地产的上市公司	
		公司家数	比例
2006年	9	567	1.59%
2007年	18	630	2.86%
2008年	20	690	2.90%
2009年	25	772	3.24%

从统计的结果可以看出,上市公司对投资性房地产公允价值计量模式只是谨慎地采用,采用公允价值计量模式的只是少数公司。

2. 公允价值模式行业分布。采用公允价值计量模式的上市公司所在行业(行业种类划分来自巨潮资讯网)集中于房地产开发与经营业、银行业、零售业、饮料制造业以及纺织业,其中房地产开发与经营业比重最大,达 24%。

3. 公允价值模式对上市公司利润的影响。通过整理上市公司资产负债表中的“投资性房地产”项目、利润表中的“本年净利润”项目、新旧会计准则差异调节表及报表附注中会计政

策选择和主要项目注释,分析了计入损益的投资性房地产公允价值变动对净利润的影响,具体如表2所示。

表2 公允价值变动对上市公司利润的影响

公司简称	行业种类	2007年		2008年		2009年	
		公允价值变动(万元)	公允价值变动对净利润影响	公允价值变动(万元)	公允价值变动对净利润影响	公允价值变动(万元)	公允价值变动对净利润影响
中航地产	①	-	-	-	-	3 169.13	45.74%
泛海建设	①	-	-	-568.30	-2.70%	424.87	1.05%
金融街	①	-	-	-3 884.34	-3.74%	81 998.32	60.04%
津滨发展	①	1 739.07	23.40%	-134.43	-2.23%	358.50	21.68%
卧龙地产	①	0.00	0.00%	5.92	0.06%	2.36	0.02%
世茂股份	①	-	-	-	-	16 134.75	78.32%
深发展A	②	4 273.30	1.61%	-1 508.70	-2.46%	4 785.80	0.95%
宁波银行	②	3 756.68	3.95%	-53.85	-0.04%	14 070.00	9.65%
交通银行	②	1 300.00	0.06%	-1 900.00	-0.07%	1 800.00	0.06%
中国银行	②	207 000.00	3.68%	4 400.00	0.07%	193 300.00	2.39%
昆百大A	③	-	-	3 198.00	86.62%	2 730.20	69.36%
ST筑信	③	0.00	0.00%	0.00	0.00%	844.77	9.55%
ST百花	③	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
沱牌曲酒	④	9.08	0.22%	5.46	0.13%	25.12	0.47%
新华锦	④	575.35	5.08%	-119.84	-25.63%	475.00	18.92%
锦龙股份	⑤	86.70	1.01%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
金宇车城	⑤	-	-	-333.55	-62.03%	2 117.60	855.05%
方大A	⑥	4 243.18	174.00%	-512.25	-22.02%	632.30	14.35%
胜利股份	⑦	43.55	1.95%	0.00	0.00%	1 897.86	9.20%
白云山A	⑧	2 855.76	19.76%	801.77	10.49%	187.58	1.74%
国脉科技	⑨	64.91	1.17%	-62.33	-0.80%	366.19	3.93%
武汉控股	⑩	204.96	3.50%	22.39	0.39%	13.95	0.19%
海南航空	⑪	-	-	-	-	59 774.30	178.61%
ST华侨	⑫	579.47	6.33%	-264.46	-2.04%	7 053.44	44.44%
海欣股份	⑬	1 466.30	61.45%	121.02	0.35%	108.28	14.70%

行业种类:①房地产开发与经营业;②银行业;③零售业;④饮料制造业;⑤纺织业;⑥金属制品业;⑦塑料制品业;⑧医药制造业;⑨通信服务业;⑩自来水生产、供应业;⑪航空运输业;⑫综合业;⑬毛皮及制品制造业

在我国房地产市场持续升温的国情下,采用公允价值模式计量投资性房地产,无疑会给企业带来可观的账面利润上涨势态。但是,除了中国银行按照境外会计准则编制的财务报告显示:其子公司中银香港所持有的“投资物业”在2006年度公允价值变动收益为5.95亿元,2007年度更高达20.70亿元;2007年度中国银行的净利润为562亿元,投资性房地产公允价值变动的收益占净利润的3.68%,金融街的投资性房地产采用公允价值计量,在2007年度同期调整后净利润增加,而2008年该项资产的公允价值减少3 884.34万元,对公司业绩产生了负面影响。我们没有发现其他公司的此项内容对上市公司的业绩产生重大影响。

三、上市公司投资性房地产计量模式选择的原因分析

1. 会计准则要求的限制。投资性房地产准则规定:采用公允价值模式计量应同时满足两个条件:①投资性房地产所在地一般是大中城市的城区,有活跃的房地产交易市场;②企业能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做出合理的估计,不允许公司采用估值技术确定投资性房地产的公允价值。

虽然公允价值计量模式有利于提高上市公司相关信息的可比性和相关性,但是由于公允价值取得困难,计量的成本也很高,所以没有被广泛采用。

2. 公允价值确定较难。在公允价值的确定方面,目前比较倾向借助于独立第三方的房地产评估价格。但目前我国具备房地产评估资格的有资产评估师、房地产估价师和土地估价师,分别隶属于财政部、建设部和国土资源部管理,由于他们在进行房地产估价时会依据各自的评估细则,因此投资性房地产价值的公允性难以保证。

3. 上市公司利润平滑的要求。在首次执行新会计准则时,将原投资性房地产账面净值与公允价值之差计入资本公积,等于将旧会计制度下以前年度累计的增值提前实现了利润,增大企业当期总资产和所有者权益,会降低净资产收益率,影响上市公司再融资条件。另外,采用公允价值模式,在公司的经营管理没有发生变化的情况下,作为反映经营业绩的重要指标——净资产和净利润会随着房地产市场发生大幅度波动,而波动的幅度加大就意味着投资的风险加大,增加了公司业绩的不稳定性,给投资者留下企业经营管理不稳定的印象。而在成本模式下,当企业出售投资性房地产时,可一次性将收益全部计入当期利润;同时,投资性房地产需要计提折旧或摊销,出售时可以将前期已经计提的折旧全部转化为出售当期的利润,从而实现利润在不同期间的调节。

4. 对企业税收的影响。企业采用成本模式,由于新会计准则和税法的处理基本一致,企业可以依据会计核算所得的利润直接计算所得税,比较简单;但在公允价值模式下,由于考虑到会计和税法之间的差异,企业不能直接根据利润缴纳税款,而只能通过纳税调整来计算应纳税所得额,这样就势必会增加核算的难度及工作量。而且,采用公允价值计量投资性房地产,不再对其计提折旧或进行摊销,而是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的差额计入当期损益。而在成本模式下投资性房地产需要计提折旧或进行摊销,这虽然减少了企业的账面盈利,却可以起到抵税的效果,减少企业现金流出量。

事业单位会计改革思考与建议

曹乃恩 路军伟(博士)

(厦门大学管理学院 厦门 361005 山东大学管理学院 济南 250100)

【摘要】 本文基于国际新公共管理运动以及我国事业单位会计历次改革经验教训,对我国事业单位会计改革的若干重要议题进行思考。

【关键词】 事业单位会计 改革 权责发生制 基金会计 基建会计

2009年,财政部发布了《高校会计制度》征求意见稿与《医院会计制度》征求意见稿,这意味着我国正式揭开事业单位会计改革的序幕。吸取我国事业单位会计历次改革经验教训,以当前国内外环境为考量,笔者认为,我国事业单位会计的未来改革和发展应重点考虑以下问题:

1. 事业单位的界定。我国存在着大量的事业单位,从性质上来看,它处在企业、行政单位(政府部门)和民间非营利组织三者之间的一个交叉混合区域,在很多情况下,它们与企业、政府部门以及民间非营利组织的界限模糊,不太容易区分。目前,我国的国有事业单位还在不断改革之中,改革的基本方向是按照公共财政建设的思路,将现有国有事业单位按照公益性与非公益性、营利性与非营利性进行分类改革,其中,非公益性、营利性的事业单位将与财政脱钩,并改制为企业,推向市场;公益性、非营利性的事业单位将根据其提供公共物品的纯度不同,由财政给予拨款或补贴,并按照非营利组

织的运营模式进行改革。可以预见,改革彻底完成之后,国有事业单位将有一部分转为企业,一部分转为民间非营利组织,还有一部分继续保持国有事业单位的性质,也即公营的非营利组织。公营非营利组织将处于企业、行政单位、民间非营利组织之间,在资金来源、财务运行机制等方面都有明显不同。不仅如此,不同领域的事业单位之间在上述方面往往也会差异悬殊。因此,事业单位会计的改革与发展,又要充分考虑事业单位所具有的一些显著特征,明确对事业单位进行界定。界定事业单位是事业单位会计改革成功的先决条件。在明确事业单位组织性质的前提下,我们应充分借鉴我国企业会计、民间非营利组织会计的改革经验,以及参照国外公立非营利组织会计的先进做法,对事业单位会计加以研究和改革。

2. 基金会计模式。事业单位作为公营的非营利性组织,其财务资源的来源渠道广泛,有财政拨款收入,有私人组织捐赠收入,有提供有偿服务的收入,有从银行等金融机构的借款

四、公允价值计量模式应用的建议

1. 规范资产评估体系,加强队伍建设。资产评估是公允价值确定最重要的方式,因此公允价值的完善离不开资产评估的发展。首先,需要加快制定有关公允价值取得、评估和变动的相关细则,建立一套严格的资产评估制度;其次,应引入第三方房地产评估机构,增加公允价值计量的独立性,加强资产评估师的队伍建设;最后,要提高检查监管部门的监管水平,同时有效发挥社会监督的作用,强化对资产评估机构的监管。

同时必须加强对公司治理层、管理层以及关键岗位人员进行有关公允价值的教育和培训,加强会计人员的守法意识和道德教育,确保会计人员遵守职业道德,减少人为利用这一会计政策进行调节资产与利润的不正当行为。

2. 提高会计人员职业判断能力。会计职业判断,是指会计人员在面临不确定经济事项的情况下,根据会计法律、法规等会计标准,结合企业自身的经营环境和经营特点,运用会计专业知识和从业经验,通过计算、分析、比较等方法,合理且合法地对会计主体发生的经济事项和交易采用的会计处理原

则、方法等做出最终的断定、估计或选择。新会计准则的颁布实施从很大程度上拓展了会计职业判断的弹性空间。是否可以采用公允价值计量需要会计职业判断;公允价值计量金额的确定也需要会计职业判断。因此,为了更好地实施新会计准则,应该加强会计人员培训,采取多种途径提高会计人员职业判断水平,推进公允价值计量在更大范围的应用。

3. 规范上市公司公允价值信息披露。保证信息披露的公开、透明是遏制企业操纵利润最有效的方法。因此,国家应该进一步明确公允价值计量披露的相关问题,要求企业披露包括公允价值的确定方法、确定投资性房地产时所聘请的评估机构、评估方法、证据来源、估计假设等要素,防止公司在重大会计政策披露中照搬准则的原则性条款,避重就轻,从而保护广大投资者等利益相关者的利益。

主要参考文献

1. 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分析报告,会计研究,2008;6

2. 张兴,徐文学,柳萍.上市公司投资性房地产采用公允价值计量的现状分析.商业时代,2009;31