

谈投资性房地产公允价值模式应用存在的问题

邓英飞

(黄山学院 安徽黄山 245041)

【摘要】 本文针对目前投资性房地产公允价值模式应用存在的问题进行深入分析,从完善我国房地产价格体系、降低公允价值执行成本等几个方面就完善投资性房地产公允价值模式的应用提出政策建议。

【关键词】 投资性房地产 公允价值模式 后续计量

一、投资性房地产公允价值模式应用中的问题

1. 准则的指导思想和执行成本问题。《企业会计准则第3号——投资性房地产》(CAS3)第九条规定,企业应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。因此,从会计准则的指导思想看,成本模式为首选模式,而选择公允价值模式须“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”。由于企业会计人员水平有限,一般委托专业评估机构对投资性房地产价值做出评估,以此作为投资性房地产的公允价值,评估费用对企业来说是一笔不小的开支。因此,执行成本问题也成为企业选择公允价值模式的影响因素之一。

2. 房地产市场价格体系不完善。目前我国尚未建立完善的房地产交易市场,房地产交易仍然处于自发状态。在房地产非理性投资的影响下,房地产交易价格不能反映房地产的真实价值,房地产价格泡沫化明显。在政府调控力度加大的情况下,房地产交易价格不稳定因素增加。

3. 企业对财务指标的调控问题。将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。目前,企业持有的投资性房地产公允价值一般都会大于原账面价值,因此,首次使用公允价值模式计量投资性房地产可提高企业的资产负债率,提高所有者权益比重,改善企业融资环境。另外,采用公允价值模式计量的,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。因此,在投资性房地产价格上涨的情况下,企业可以通过采用公允价值模式计量使企业扭亏为盈,甚至摘掉“ST”的帽子。所以很多企业并不急于采用公允价值模式,而是先把这部分“利益”储存起来。

4. 公允价值计量模式下的估值问题。企业采用公允价值模式计量的,应当同时满足两个条件,即: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。但是会计准则并没有就何为“活跃的房地产交易市场”、“同类或类似房地产的市场价格”等进行明确,导致实务操作存在困难。

5. 不同计量模式下各企业的财务信息可比性降低。根据会计准则的规定,企业可以根据其拥有的投资性房地产的特点选择成本模式或公允价值模式进行后续计量,这样就会因企业选择不同的计量模式而降低企业之间信息的可比性。长期以来,我国企业一直采用实际成本计量房地产,由于房地产价格这几年上涨许多,其账面价值已远低于公允价值。并且成本模式不但不反映投资性房地产的升值,而且按规定计提折旧,这就使投资性房地产账面价值进一步低于其公允价值。在公允价值模式下,公允价值变动损益将影响企业的利润或所有者权益,从而影响财务指标。因此,不同计量模式下各企业的财务信息可比性降低,影响了财务信息的可理解性,不利于财务报告使用者做出正确的决策。

6. 公允价值计量模式下的会计处理问题。

(1)“转换”时的会计处理问题。根据CAS3第十六条的规定: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。由于转换当日公允价值与原账面价值不同,分别对所有者权益和当期损益产生影响,进而影响资产负债表和利润表。从编制利润表的角度来看,将差额计入当期损益是持“损益满计观”,而计入所有者权益是持“当期损益观”,因转换当日公允价值与原账面价值不同而使利润表的编制基础不同,显然有欠妥当。

(2)投资性房地产计量不得从公允价值模式转为成本模式问题。根据准则规定,企业对投资性房地产的计量模式一经确定,不得随意变更,并且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。这说明会计准则对投资性房地产计量模式的选择持谨慎态度,不允许企业随意变更以调节损益。笔者认为,这种限制性规定有可能失灵,

因为企业的房地产划分为三类,即固定资产、存货和投资性房地产,而固定资产和投资性房地产之间是可以迂回转换的,企业完全可以通过资产性质的转换来转变计量模式。因此,会计准则应在这方面加以完善。

二、完善投资性房地产公允价值模式应用环境的政策建议

1. 将公允价值计量作为投资性房地产后续计量的首选模式。我国企业会计准则对投资性房地产后续计量的首选模式是成本模式。虽然这是出于对当前基本国情的考虑,但也体现准则对我国建立完善的市场经济体系缺乏信心,一定程度上导致公允价值模式在我国上市公司中难以推广应用。

根据国际会计准则的规定,“企业应选择公允价值模式作为其会计政策,并且将选定的会计政策采用于其全部投资性房地产。”显然,国际会计准则是将公允价值模式作为投资性房地产后续计量的首选模式。2010年4月,财政部发布了《中国企业会计准则与国际财务报告准则持续趋同路线图》,称“中国企业会计准则已实现与国际财务报告准则趋同”,而且“中国支持建立全球统一的高质量会计准则,积极推进中国企业会计准则持续国际趋同”,指出“中国企业会计准则将保持与国际财务报告准则的持续趋同,持续趋同的时间安排与国际会计准则理事会(IASB)的进度保持同步,争取在2011年年底前完成对中国企业会计准则相关项目的修订工作,同时开展必要的宣传培训,确保所有上市公司和非上市大中型企业掌握相关会计准则的变化,并得到有效应用”。这就要求我们修订会计准则,将公允价值模式作为我国投资性房地产后续计量的首选模式。

2. 完善我国的房地产市场价格体系。通常情况下,公允价值来源于活跃的房地产交易市场,因此,建立一个完善、成熟的房地产市场价格体系是实行公允价值计量模式的前提条件。显然,目前我国尚不具备这样的条件。在2011年3月的两会上,全国政协委员、吉利集团董事长李书福说:“我们是在政府领导下开展工作的,政府让我们怎么干我们就怎么干,这是中国市场经济一个非常重要的原则”;温家宝总理在两会后谈房价调控时指出:“房价调控,加强地方政府责任”,也就是说房价调控也由地方来负主要责任。因此,缺乏完善的市场经济体系是阻碍公允价值模式在我国运用的主要原因之一,加快建立和完善我国的房地产交易市场是公允价值模式在投资性房地产后续计量中应用的迫切需要。

为此,笔者建议参照证券交易所形式建立全国性的房地产交易所,建立地方性的房地产交易公司,实行会员制,规范房地产交易管理,进一步发展房地产证券化。尽快完善房地产交易的二级市场,改变其混乱状况,建立一个统一的房地产市场交易信息平台,构建交易信息数据库系统,提供充分的要素市场信息,反映市场行情的瞬息变化,为企业获取房地产市场信息创造积极条件,有效防止公允价值的滥用。笔者认为建立房地产交易所的新型交易模式,是推动房地产产业发展、推进房地产交易创新的一种有效尝试。

3. 加强投资性房地产估价技术的理论和实践研究。我国现行会计准则对公允价值估值技术没有具体的规定,比较宽

泛,缺乏操作性。2009年12月,我国资产评估协会印发的《投资性房地产评估指导意见(试行)》指出,“注册资产评估师执行投资性房地产评估业务,应当根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件,恰当选择评估方法。”该文件进一步明确了市场法和收益法的估值要求,并且指出在运用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时,可以采用符合会计准则的其他方法。

资产评估协会印发的上述指导意见是我国规范投资性房地产公允价值计量的良好开端,但其仅提出了两种估值方法。我国目前缺乏完善的房地产交易市场,加上政府的宏观调控,使得我国房地产市场环境复杂,仅有的市场法和收益法难以满足投资性房地产评估现状要求。因此,政府有必要加强对投资性房地产估价技术的理论和实践研究,建立科学的房地产估价模型和方法,最终建立一套投资性房地产公允价值估计的规范体系,提高估价技术的可操作性,降低资产评估人员实务操作上的难度,提高投资性房地产公允价值的可靠性和可比性。

4. 降低公允价值执行成本。“公允”在汉语中的意思是“公平恰当,不偏袒任何一方”。要做到价值计量的“公平”和“不偏袒”其实不是件容易的事情,若没有一个严格的、可操作性强的方法,单纯依靠企业会计人员的主观判断,显然很难让人信服。会计人员在素质、水平、偏好、习惯和性格等方面的差异,使其判断结果往往差别很大,一定程度上降低了财务会计报告的可靠性,降低了企业间财务报表的可比性。因此,笔者认为结合我国国情,尽快制定可操作性强的公允价值计量准则,提高公允价值计量方法的可操作性迫在眉睫。

当前,公允价值计量在我国的运用还刚起步,许多制度还不够完善,会计人员有畏难情绪。一方面,会计准则对公允价值的规范相对比较宽泛和抽象,不够具体,可操作性不强;另一方面,我国尚未建立完善的市场经济体系,使得企业很难找到可观察的活跃市场中的投资性房地产报价的市场数据。因此,更多企业寻找同类或类似的投资性房地产报价的市场数据,但是,由于我国房地产交易市场的缺乏,企业寻找到的“同类”或“类似”房地产交易,往往也是很牵强的,难有说服力。笔者认为,政府要结合我国国情,参照国际会计准则和美国财务会计准则的相关研究成果,制定我国的公允价值准则。同时,针对我国房地产交易市场的特殊性,细化公允价值计量的具体方法,加强对投资性房地产公允价值估值技术的研究,提高投资性房地产公允价值计量方法的可操作性。

另外,笔者认为在当前房地产市场不很完善的情况下,政府房地产管理部门要定期公布本地区房地产的交易信息参数,为企业进行投资性房地产公允价值评估提供参考依据。比如本地区一定时期内的房地产最高价、最低价、均价、成交量,主要楼盘最高价、最低价、均价、区位、楼层、面积,以及二手房交易的相关信息等。企业可通过研究这些参数,判断其拥有的投资性房地产的市场活跃程度,并结合自身实际情况,合理确定本企业投资性房地产的公允价值。

5. 完善公允价值计量模式下的会计处理。对公允价值模

式下投资性房地产的会计处理,笔者认为可从以下几个方面加以完善。

(1)统一“转换”时的会计处理。笔者认为,在将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,将转换当日投资性房地产的公允价值与账面价值的差额分别计入当期损益或所有者权益是不妥的。投资性房地产公允价值与账面价值的差额在转换前其实已经形成,按照权责发生制原则,应该对该项损益进行调整即增加或减少以前年度损益,调整留存利润。笔者建议,应修订会计准则,统一规范投资性房地产“转换”时的会计处理,并将转换当日投资性房地产的公允价值与账面价值的差额计入所有者权益。

(2)允许投资性房地产计量从公允价值模式转为成本模式。CAS3第十二条规定,企业对投资性房地产的计量模式一经确定,不得随意变更。并且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。笔者认为这种规定是不科学的。

从企业运用公允价值模式的条件来看,企业拥有的投资性房地产所在地必须有活跃的房地产交易市场,并且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。但是,房地产市场的不稳定因素较多,很难保证未来一定能满足这两个条件。在“三非”状态下,笔者建议采用收益法评估确定投资性房地产公允价值,但是当投资性房地产未来可能获得的收益无法确定或收益期限无法估计时,企业将无法合理确定投资性房地产的公允价值,这种情况下如果仍然坚持采用公允价值模式,必然会扭曲投资性房地产的真实价值,此种情况下可以采用成本模式计量。因此,笔者建议在满足一定条件时应允许投资性房地产从公允价值模式转为成本模式计量。葛家澍等(2010)认为,“允许采用双重模式计量是历史与时代的选择。”

6. 完善投资性房地产信息披露制度。金融危机爆发后,IASB对IASB(国际会计准则委员会)时期制定的概念框架进行了修订,于2008年初发布质量特征项目征求意见稿,并于2010年第一季度形成最终稿,最终稿保留了相关性质量特征,取消了可靠性质量特征,代之以“如实表述”(董盈厚,2011)。IASB概念框架质量特征的变化,充分说明IASB更加注重会计信息的真实性。

当前,在我国企业会计准则中,对投资性房地产信息披露的要求不够全面,而且规定比较宽泛,不够具体,导致目前已使用公允价值模式的上市公司对投资性房地产公允价值信息的披露不够详尽,随意性较强。因此,笔者认为会计准则应进一步加强企业对投资性房地产的信息披露要求,特别是应对两种计量模式的选择依据和合理性进一步予以细化和具体化,提高可操作性。应当要求企业在报表附注中详细披露投资性房地产的相关信息,采用市场法评估的,要求披露房地产的交易情况、交易日期、容积率、使用年限、面积、具体位置、经营业态和所带租约等,采用同类或类似房地产的市场数据评

估的,同时还要披露同类或类似房地产的相关信息;采用收益法评估的,相应要求披露收益来源、影响因素以及产生的相关费用,披露收益与费用的配比性,收益期限和折现率确定的依据以及合理性等;采用其他方式评估的,要求充分披露相关信息。

笔者认为在采用公允价值模式计量的情况下,由于公允价值变动产生的损益只是一种账面损益,不产生现金流量,因此要客观披露公允价值变动损益,合理评价企业业绩,改变传统的损益观念。如实披露公允价值变动对损益的影响,如公允价值变动损益对总收益的贡献、对所有者权益的影响、对每股净收益的影响等。通过这些措施,使投资性房地产信息披露更加真实、规范和科学,保障会计报表信息使用者的利益。在当前采用公允价值模式计量投资性房地产的公司较少的情况下,笔者认为采用公允价值模式计量的上市公司有必要按照成本模式进行同步披露,增强财务数据的可比性。

7. 加强投资性房地产公允价值审计。公允价值的取得,更多的依赖于企业会计人员的职业判断,由于信息、专业水平等多方面因素的影响,加上房地产市场的复杂性,会计人员判断得出的公允价值往往差别较大,这也为企业操纵利润提供了一定的空间。因此,国家要加大投资性房地产公允价值审计的力度,特别是公允价值的确定及其公允性方面。2006年12月,我国注册会计师协会颁布了《中国注册会计师审计准则第1322号——公允价值计量和披露的审计》,对规范我国公允价值审计起到很好的作用。但是,谢诗芬(2008)通过研究认为,“第1322号审计准则基本是直接参照《国际审计准则第545号——公允价值计量和披露》制定的,与我国企业会计准则没有直接的联系,这给其实施带来了一定的困难”。因此,我国应着手制定与我国企业会计准则相适应的独立的公允价值审计准则。

当前,由于我国还没有建立比较完善的投资性房地产公允价值评估体系,公允价值审计需要审计人员对经济、技术和市场环境有高度的综合判断和把握能力,这就要求审计人员具有丰富的执业经验和专业知识。从审计理论和实践来看,我国公允价值审计还处于摸索阶段,审计方法还很不完善,理论研究也有待于进一步加强。因此,审计人员要摒弃传统的审计观念,树立风险导向审计理念,努力提高对公允价值的风险评估能力,加强与被审计单位的沟通,客观评价投资性房地产公允价值计量的适当性和信息披露的充分性。

【注】本文系黄山学院校级科研项目“公允价值计量及其经济后果研究”(项目编号:2011xsk001)的阶段性研究成果。

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. 董盈厚,侯铁建.基于IASB概念框架的可靠性质量特征之认识理性.会计研究,2011;1
3. 谢诗芬.价值计量的现值和公允价值.上海立信会计学院学报,2008;2