



上市公司投资性房地产计量模式选择探析

胡昕

(中国建设银行上海闵行支行,上海 201102)

摘要 随着房地产市场的迅猛发展,新企业会计准则中投资性房地产的相关政策受到众多关注。公允价值模式这一概念的引入向上市公司提供了投资性房地产后续计量模式的另一种选择。是否采用公允价值模式作为投资性房地产的后续计量模式对于上市公司财务报表具有举足轻重的影响,需要结合新旧会计准则的比较及现实情况加以分析。

关键词 投资性房地产;上市公司;公允价值计量模式;比较

中图分类号:F230

文献标识码:A

doi:10.3969/j.issn.1672-3309(x).2011.09.25

文章编号:1672-3309(2011)09-59-03

近年来,我国房地产市场取得了长足的发展,一个活跃的交易市场已初具规模。我国财政部于2006年发布了新企业会计准则(以下简称新准则),在新准则中,投资性房地产政策无疑是最引人注目的,而公允价值模式这一概念的引入更是犹如一阵春风吹入。对于上市公司,投资性房地产在企业资产中占有很大的比重。在当前上市公司仍自由能自由选择投资性房地产后续计量模式的情况下,政策的选择甚为重要。

一、投资性房地产的确认条件及计量规范

对于“投资性房地产”的定义,需满足以下条件:(1)该投资性房地产包含的经济利益很可能流入企业;(2)该投资性房地产的成本能够可靠计量。

根据规定,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,但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,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。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做出合理的估计。

新准则中的这一规定无疑是一大突破,是我国会计准则与国际通用做法紧密结合的产物。我国会计准则规定的是:会计处理可以采用成本模式或者公允价值模式,但倾向于以成本模式为主导。同时准则还规定:如有活跃市场,能确定公允价值并能可靠计量,也可以采用公允价值计量模式。这就意味着对于投资性房地产的后续计量分为成本模式和公允价值模式两种,而企业对投资性房地产的计量模式一经确定,不得随意改变。从成本模式转为公允价值模式,视为会计政策变更,应当根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错变更》的相关规定进行处理。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准变为成本模式。

二、新旧会计准则的分析比较

旧准则中并没有涉及到“投资性房地产”的会计核算,之前符合投资性房地产确认条件的,均是作为固定资产或者无形资产进行核算计量以及列报的。笔者认为,旧准则的这一规定并不能恰当反应企业持有资产的目的,无法充分揭示不同资产蕴含的不同风险。而新准则中规定企业持有的土地、房屋中专门用于投资而非自用的部分,应单独核算,并在会计列报中单列“投资性房地产”项目予以列报。这一规定能够在报表上清晰的体现企业资产的持有目的,使得报表使用者对于企业资产的风险程度能有一个更为客观的了解以及判断。

而“投资性房地产”最大的改变就是在投资性房地产的后续计量上,新准则中提出了两种不同的计量方法,即为传统的“成本法”和全新的“公允价值法”。现在房地产在我国经济社会中拥有一个极为积极活跃的交易市场,很多房地产的公允价值可参照、能够可靠取得,所以新准则这一规定无疑是由市场而来,为市场而生。可以预期,新准则对国内资本市场的发展将产生长期利好。

三、投资性房地产在上市公司资产结构中的重要地位

为了更进一步的体现计量模式准则的选择对上市公司的重要性,就必须了解投资性房地产在上市公司资产结构中的重要地位。表1统计了房地产板块上市公司在新政策执行前公布的年报中投资性房地产占总资产的比例,清晰地反映出投资性房地产在公司资产结构中的重要地位。

从表1中可以看出,在房地产行业投资性房地产占到总资产的平均比例达到了6.1128%。我国近年来房地产价格增长大致稳定在10%左右。假设采用公允价格计量会带来一倍资产增值的话,整个房地产行业在新政策执行以后因为计量模式转换有70亿元左右计入所有者权益,而在后续年度因为增值将会有巨额未实现利润计入损益,这对行业的影响是不可小觑的。

四、公允价值模式计量对公司财务数据的影响

1.对利润的影响



表1 投资性房地产占总资产比例

单位:元

公司名称	总资产	投资性房地产	占总资产比例
浦东金桥	5,551,012,403.94	3,333,407,243.44	60.05%
海泰发展	1,918,662,699.07	334,938,975.72	17.46%
上实发展	4,372,363,146.03	475,363,499.47	10.87%
金融街	13,866,414,769.92	1,511,960,398.45	10.90%
北京华业	2,912,974,870.88	214,849,324.57	7.38%
新梅置业	1,411,295,785.86	131,501,175.96	9.32%
世茂股份	3,127,649,625.54	14,901,559.07	0.48%
万业企业	4,588,990,612.82	50,438,252.92	1.10%
外高桥	6,150,157,213.90	818,010,269.31	13.30%
新黄浦	3,638,090,560.07	1,776,140,956.42	48.82%
中华企业	9,702,861,335.90	831,491,877.52	8.57%
运盛实业	442,587,551.22	43,767,474.09	9.89%
陆家嘴	14,303,813,977.33	1,022,743,988.62	7.15%
金丰投资	290,985,819.65	82,957,801.82	28.51%
天鸿宝业	22,806,410,031.17	452,849,776.00	1.99%
万通地产	8,075,202,989.05	88,151,522.02	1.09%
广汇股份	4,541,111,123.80	1,312,743,394.87	28.91%
天房发展	8,131,553,792.17	260,017,651.57	3.20%
苏州高新	9,619,876,376.80	320,063,784.55	3.3271%
空港股份	1,414,738,275.49	231,752,182.52	16.3813%
北辰实业	20,406,405,387.00	654,002,769.00	3.2049%

公允价值模式的引入在新准则规定中会对当期损益产生影响的情况主要有 (1)将投资性房地产转换为自用房地产,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益 (2)将自用房地产或存货转换为投资性房地产,公允价值小于原账面价值的差额计入当期损益,公允价值大于原账面价值的差额计入资本公积,而处置时需从资本公积转入当期损益 (3)期末计价时,投资性房地产应按当日的公允价值调整其账面价值,差额计入当期损益。

从公允价值模式计量的会计处理来看,拥有较多投资性房地产的上市公司业绩将受到更多市场因素的影响。

显然短期内,新准则将会对持有投资性房地产的上市公司变更初期产生较为积极的影响。如果采用公允价值模式计量,拥有投资性房地产的企业,政策变更期的净利润会有较大幅度的提高,从而引起其账面净资产的大

幅增值,会使相关会计数据更能反映近年来房地产增值的结果,必然影响到房地产股的股价整体表现,提升相关企业的投资价值。

长期来看,新准则将会使相关企业的会计盈余波动幅度加大。根据新准则规定,长期未开发的土地储备所含的借款费用将不能资本化而应计入财务费用,会影响房地产企业的各期利润。企业采用新准则的公允价值模式,并在实施的第一年采用追溯年初所有者权益,则其净利润的波动将主要取决于当年投资性房地产物业的升值幅度。公允价值的变化将加大净利润的波动幅度和不确定性。也就是说,采用公允价值模式后,拥有较多投资性房地产的企业业绩将更多的受该物业市场价格变化的影响,这无疑将增加企业业绩的不稳定性。

2.对股东权益的影响

根据新会计准则,投资性房地产计量由成本模式转换为公允价值模式的,应当作为会计政策变更处理。具体处理方法为:在计量模式变更时,将公允价值与原账面价值的差额,调整期初留存收益。另外在自用房地产用途改变时,如果对投资性房地产采用公允模式计量,则其公允价值大于原账面价值的差额部分应当计入“资本公积—其他资本公积”。显然,在首次执行新企业会计准则的年度,投资性房地产政策将对上市公司股东权益产生巨大的影响。

五、公司选择计量模式时的考虑因素分析

新准则的出台,目的是使会计报表能够更加客观的反映这部分资产的真实价值,保证信息的客观性,为信息使用者提供决策有用的信息。由于新准则明确规定,一旦选择公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,不得转换为成本模式。所以很多上市公司在选择会计政策时慎之又慎。而上市公司在选择以何种模式对投资性房地产进行后续计量时,往往会考虑以下因素:

第一,ROE即净资产收益率的考虑。不用说,ROE是上市公司最为重要的财务指标之一,很多投资者也会通过ROE来判断上市公司的盈利能力,从而决定其投资方向。而一旦采用公允模式对投资性房地产进行后续计量,势必将大幅度地提高企业的净资产。而企业的净利润由于在采用公允模式计量时很大程度上会受市场因素的影响。如果企业不能大幅度提高净利润,那么企业ROE将大幅度下降。

第二,一旦采用公允模式计量,公司对于市场的依赖性将会急剧加大。而如今房产市场前景的不确定性,极有可能使得转换当日的增值部分在以后房产市场价格下跌中化为乌有。这样的风险是大部分上市公司都不愿意接受的。

最后,从企业价值来说,由于采用公允价值模式主要改变的是会计利润,一般不改变投资性房地(下转 43 页)



三、建议

综上所述,中美两国在贸易方面的相互依存程度在不断提高,由于中美两国在投资方面的相互依存程度整体下降,使在生产方面的相互依存程度无法给出合理的判断。但是总的来说,美国经济的发展需要以中国的强劲经济增长为契机朝着健康的方向发展,而中国也需要美国这个重要的经贸伙伴来促进本国经济的快速发展。因此,两国都应该本着诚恳交流、务实合作的态度,充分利用双边经济的互补特性,减少经贸摩擦,实现共赢,使两国的经济往来更加紧密。

(一)沟通互信、减少摩擦

如前所述,在中美经济关系日趋紧密的同时,争端触点也必随着增加。贸易摩擦等问题必然会影响到中美经济上的正常往来。针对贸易中出现的问题,建议双方本着互利共赢的态度,积极交流沟通,消除彼此在贸易方面所产生的误解和分歧,通过合作的方式解决问题。报复、威胁只会给彼此的经济制造消极的影响。

(二)彼此优化投资环境,鼓励“引进来”与“走出去”

制约美国对华直接投资的一个重要原因是我国的投资环境还不够完善,相应配套的法律法规还有待完善,对于知识产权的保护力度还有待提高。因此,我国应该在不断推进改革的基础上,从多方面改善我国的投资环境,消

除国外投资者的顾虑。经过 30 多年的外资引进,我国已摆脱了外资短缺状态。随着中美经济关系的紧密化,一方面,美国应积极敞开门户,充分利用中国对美直接投资;另一方面,中国企业认清当前美国经济形势,积极地“走出去”,通过经济技术合作提高企业竞争力。

(三)积极培育中国的跨国公司

我国应尽快完善适宜中国跨国公司生长的制度环境,有目标的选择具备发展潜力的大企业作为培育跨国公司的对象,为其进行跨国经营创造良好的外部条件,同时应借助国际相关规则的政策性手段予以扶持,并借鉴日韩等邻国发展跨国公司的成功案例,逐步探索出一条适合中国国情的培育跨国公司的办法,以提高中国在国内外的生产能力和竞争能力,实现后发优势。

(责任编辑:李综艺)

参考文献:

- [1] 赖小民.谈金融控股公司问题[J].金融街 8 号,2010,(03).
- [2] 梅新育.中国对外直接投资为何集中在亚洲[J].中国经济周刊,2011,(21).
- [3] 何伟星.当前我国企业发展境外直接投资的战略思考[J].中小企业管理与科技(下旬刊),2009,(10).
- [4] 聂聆.近年美国对华直接投资减少的原因分析[J].对外经贸实务,2008,(01).

(上接 60 页)产的现金流,所以通常不改变投资性房产的真实价值。如果采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,则不再对投资性房地产计提折旧或进行摊销,这样必将会增加企业的应纳税所得额与所得税费用,引起现金流出,理论上会使企业价值降低。

六、现实中的局限性

公允价值模式的引入可以说是一把“双刃剑”。一方面,它适应了我国房地产行业目前发展的需要,具有很强的现实意义,加快了我国经济市场进一步与国际接轨;另一方面,对我国境内的上市公司来说仍旧有选择计量模式的自由,从目前上市公司公布的年报来看,绝大多数公司出于企业内在需求的考虑选择了成本模式,这无疑对引入公允价值的作用产生了削弱,阻碍了公允价值模式发展的步伐。

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的关键在于市场的有效性,否则相当于变相给一些企业创造了利润操纵空间。要真实反映企业的内在真正价值,前提条件在于必须有比较活跃、比较规范的相关交易市场和客观公正的价值评估机构。但是目前看来,我国在这两个条件上都不能充分的达标。此外,对拥有投资性房地产数量较多的上市公司,每年增加的评估费用也会是值得考虑的问题。

在新准则具体执行和操作上,仍有许多需要进一步明确和规范的问题。随着相应措施的出台,相信会对我国投资性房地产行业会计制度的规范起到积极的作用。但是,要真正的、广泛的、公正的推行公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,我国的上市公司、政策制定者以及市场监督者都有一段很长的道路要走。

(责任编辑:云馨)

参考文献:

- [1] 财政部会计司.企业会计准则——应用指南[Z].2006.
- [2] 曹阳、支春红.新企业会计准则解读[M].上海:复旦大学出版社,2007.
- [3] 中国财政部.企业会计准则第 3 号——投资性房地产[Z].2006.
- [4] 张炜.新会计准则和现行税法差异比较及应用[M].北京:中国财政经济出版社,2007.
- [5] 王静.房地产企业税收优惠政策与避税筹划技巧点拨[M].北京:企业管理出版社,2006.
- [6] 刘玉章.房地产企业财税操作技巧[M].北京:机械工业出版社,2009.
- [7] 张艳.新会计准则实施后上市公司财务监管研究[R].深圳证券交易所综合研究所,2006.