

投资性房地产因何未能 普遍采用公允价值计量模式

柳雅君 侯晓红

(中国矿业大学管理学院 江苏徐州 221116)

【摘要】根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》的规定,投资性房地产的后续计量可以采用公允价值计量模式,但是在我国上市公司中却只有少数公司采用这一计量模式。本文从成本收益视角对投资性房地产公允价值计量模式选择进行了分析,发现采用公允价值计量模式的初始成本较高,可能会增加企业的所得税费用和现金流出,以及会引起企业盈余和股利的波动。这也是我国企业较少对投资性房地产采用公允价值计量模式的原因。

【关键词】投资性房地产 公允价值计量 成本收益

一、上市公司投资性房地产公允价值计量模式采用情况

《企业会计准则第3号——投资性房地产》(CAS3)规定:企业可以采用成本模式或者公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。近几年,房价不断上涨,企业采用公允价值模式可以提高房地产的账面价值,进而提高企业的净资产。但是,根据对我国上市公司投资性房地产公允价值计量模式运用情况的统计分析发现,公允价值计量模式并没有被大多数企业所采用。本文通过对2007~2010年上市公司财务报表查询,收集了年报中披露有投资性房地产的上市公司数量,并从中找出采用公允价值模式计量投资性房地产的上市公司数量,最后计算出采用公允价值模式计量投资性房地产的上市公司所占的比例,具体资料如下表所示:

投资性房地产公允价值计量模式使用情况

年份	2007	2008	2009	2010	合计
有投资性房地产的公司(家)	621	672	728	805	2 826
采用公允价值计量模式的公司(家)	11	17	22	25	75
比例(%)	1.77	2.53	3.02	3.11	2.65

从上表可以看出,2007~2010年采用公允价值模式计量投资性房地产的公司数由11家逐年提高到25家,采用比例由1.77%上升至3.11%,但是,四年的平均比例仅为2.65%,说明公允价值计量模式在投资性房地产后续计量中没有被普遍采用。是什么原因导致这样的结果?本文试从成本收益角度对此进行分析,以推动公允价值计量模式在我国的运用,提高会计信息的相关性和可靠性。

二、投资性房地产采用公允价值计量模式的成本分析

1. 投资性房地产计量的初始成本较高。根据CAS3的规定,投资性房地产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:投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;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。虽然房地产业在近年来比较活跃,但是符合CAS3的规定的交易市场体系不够完善,不能公平、准确地衡量投资性房地产的公允价值(李洁,2010),而且我国的资本市场规模容量比较小,市场价格等信息交易系统也不够完善,影响公允价值的运用(干巧、侯晓红,2011)。所以,目前市场条件下获取投资性房地产的公允价值相对较难。当不存在活跃市场或同类市场条件时,企业就需要采用其他方式对房地产进行评估来取得公允价值。在对企业确定公允价值的方法和途径的调查中得出,多数企业采用专业的评估技术确定公允价值(张敏,2011)。

为了保证采用公允价值计量的准确性,房地产评估专家一般要由土地估价师、房地产估价师和资产评估师组成。根据我国相关文件规定,对动产、不动产等有形资产价值量的评估,实行政府指导价管理,采用差额定率累进计费办法。由于不同的专家隶属于不同的部门,所以导致公允价值的评估成本很高。

另外,由于2006年发布的企业会计准则体系第一次引入公允价值计量模式,每个公司对新的计量方式还比较陌生,为了能更准确地采用公允价值计量模式,公司需要做大量的准备工作,比如对相关人员进行关于公允价值计量模式的培训、改进财务软件等基础设施、增加会计人数等,这些措施也相应增加了采用公允价值计量模式的初始成本。

2. 可能导致企业所得税费用的增加。如果采用成本法对投资性房地产进行后续计量,现行企业会计准则和税法上的处理是一致的,即使有不一致的地方,也只需对折旧额进行调整,相对比较容易。如果采用公允价值计量模式,由于税务和会计的处理存在差异,需要对会计利润进行调整。按照我国现行税法规定,不确认投资性房地产公允价值所产生的利得,仍然要对其进行折旧和摊销处理;会计准则中则要将投资性房地产公允价值和账面价值之间的差额计入当期损益,并且不

计提折旧或摊销。

例如,某上市公司2010年用1500万元购买一栋大楼作为企业的投资性房地产,2010年12月31日,该楼的公允价值为1600万元,除去投资性房地产相关计算的利润总额为2000万元,假设对投资性房地产计提折旧的方法在会计和税务的处理上是一致的,即每年计提50万元。采用成本法计算可以得到:

2010年应纳税所得额=利润总额=2000-50=1950(万元)

应交所得税=1950×25%=487.5(万元)

账务处理如下:

借:所得税费用	487.5 万元
贷:应交税费——应交所得税	487.5 万元

如果采用公允价值计量模式计算,则有:

当期应交所得税:

2010年企业利润总额=2000+100=2100(万元)

2010年企业应纳税所得额=2100-100-50=1950(万元)

应交所得税=1950×25%=487.5(万元)

递延所得税:该企业的大楼账面价值为1600万元,而税法的计税基础是1450万元,产生应纳税暂时性差异,所以递延所得税负债=(1600-1450)×25%=37.5(万元)。

所得税费用=当期所得税+递延所得税=487.5+37.5=525(万元),账务处理如下:

借:所得税费用	525 万元
贷:应交税费——应交所得税	487.5 万元
递延所得税负债	37.5 万元

从上面的例子可以看出,虽然企业2010年上交税务部门的所得税金额在两种计量方法上是一致的,但是在采用公允价值计量模式的情况下,2010年该企业的所得税费用和递延所得税负债增加,同时也需要对企业所得税额进行调增或调减,增加了纳税调整的工作量和复杂性,从而增加了企业会计人员的工作量。

3. 可能导致现金流出量的增加。一般来讲,企业需要预缴所得税,预缴的基数为实际利润额,不考虑纳税调整项目,如果企业采用公允价值计量模式对投资性房地产进行后续计量,当投资性房地产的公允价值远高于其成本时,企业的利润会增加,但这部分增加的利润仅为账面利润,并没有实际的现金流入,但当期预缴的企业所得税额却会增加,从而导致企业现金的流出。

同时,当企业的利润增加时,表明企业的运营能力较好,投资者会要求企业对其进行股利分配。企业的股利分配与公司的业绩存在密切的联系,大部分公司会遵循“有利则分,无利不分”的原则,并且在分配方式的选择上,倾向于对投资者进行现金股利分配(池昭梅,2006)。

当企业采用公允价值计量模式对投资性房地产进行计量时,则可能会导致企业账面利润的增加。例如上例中投资性房地产公允价值的上升,甲企业账面利润增加150万元,由于信息的不对称性,会使投资者做出错误的判断,认为企业的公司

业绩良好,并要求企业对其进行股利分配,这样也会导致企业现金的流出。

另外,管理者薪酬与企业的盈余有着一定的相关性,当企业的利润增加时,管理者会要求增加相应的奖金报酬。吴建华和刘睿智(2010)以Balsam(1998)的方法为基本框架,利用上市公司管理者的薪酬和财务数据得出上市公司的高管薪酬与企业会计利润之间存在显著的正相关关系。高管可能会采用“白条利润”来换取现金薪酬(吴育辉、吴世农,2010)。投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量时,如果公允价值高于其成本,会导致企业账面利润的增加,所以管理者会要求企业给予更多的报酬。财务总监负责资金的运作,其薪酬与公允价值变动损益存在显著正相关关系(邹海峰等,2010),所以对投资性房地产采用公允价值计量,很可能增加企业现金的流出。

综上所述,企业采用公允价值计量模式对投资性房地产进行计量,可能增加企业账面利润,虽然这部分利润没有实际的现金流入,但是企业需按账面利润预缴所得税,投资者会按账面利润的增加要求企业对其进行适当的股利分配,管理者也会根据账面利润的增加提高自己的薪酬,增加了企业现金流量的流出,从而影响企业正常的现金流量,严重时会导致资金链断裂,甚至破产(赵彦锋、汤湘希,2010)。

三、投资性房地产采用公允价值计量对企业盈余和股价的影响

企业的盈余对股票价格会产生一定的影响,当企业的盈余增加时,投资者认为企业有良好的发展前景,企业的股票价格就会上升,也即企业的股票价格与盈余呈显著的正相关关系。公允价值变动损益属于企业未实现损益,由于直接计入当期损益从而影响企业的业绩(赵彦锋、汤湘希,2010)。企业对投资性房地产采用公允价值模式计量,投资性房地产公允价值的变动会直接影响到企业的盈余,即当投资性房地产的公允价值高于其账面价值时,企业的利润总额增加,盈余增加,进而股票价格上升;相反,盈余减少,从而导致股票价格的下降。由于投资性房地产公允价值市场的变化波动比较大,公司的净利润会随着房地产公允价值的变动发生大幅度波动,而波动幅度的增加意味着投资的风险会加大,因而会导致公司业绩的不稳定性,进而导致股票价格的暴涨或暴跌(曹晓雪,2011)。

本文以深发展A(000001)为例作些具体分析。深发展在2007年的营业总收入为102.92亿元,利润总额为37.72亿元,2008年的营业总收入为135.63亿元,比上一年增加了31.78%,但是利润总额却下降到7.93亿元,比2007年下降了79.99%。出现这种变化的原因是,该公司投资性房地产的公允价值变动损益由2007年的4.27万元下降到2008年的-1508.7万元,这对利润的大幅度下降产生了较大的影响。深发展2007年股票价格从21.4元上升至48.98元,但是2008年股票价格直线下跌到11.33元,这是由于企业利润的大幅度下降,给投资者留下企业经营不稳定的现象,导致公司的股票价格随之下降。

《小企业会计准则》解读

赵彦锋(博士)

(黄河科技学院 郑州 450002)

【摘要】 小企业会计准则立足税法导向,简化小企业会计处理,以减轻小企业财务报告负担,同时协调与企业会计准则的关系,对完善我国企业会计准则体系、促进小企业健康发展具有重要意义。

【关键词】 小企业会计准则 税法导向 会计准则国际趋同

为实现我国会计准则与国际财务报告准则趋同的目标,财政部对小企业会计核算制度进行重新设计安排,以加强小企业管理、促进小企业发展,经过广泛调研、征求意见,我国的小企业会计准则应运而生。其内容由两部分组成:一是准则部分,包括总则、资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润及利润分配、外币业务、财务报表等9章内容;二是《小企业会计准则科目及账务处理》,相当于会计准则的应用指南,包括会计科目、主要账务处理及财务报表。

一、小企业会计准则制定思路

1. 税法导向制定小企业会计准则。在广泛调研的基础上,财政部发布的小企业会计准则采用了税法导向,立足税务部门对小企业会计信息的需求,以最大限度地消除小企业会计与税法的差异。主要体现在:①在对固定资产与生产性生物资产的计提折旧时,确定其使用寿命与净残值时应考虑税法规定。②小企业应当按照税法规定计算当期应纳税额,确认所得税费用,因此应交所得税与所得税费用之间不存在时间性

差异,即采用应付税款法。③准则采用税法中认定资产实际损失的标准,确认资产减值损失。④财务报表附注中增加纳税调整的说明,为税收征管服务。

2. 协调与企业会计准则的关系。借鉴国际会计准则理事会的做法,小企业会计准则仅规范小企业主要业务或常规业务,在对这些业务的规范中,基本保持了与企业会计准则的一致,不涉及投资性房地产、企业年金基金、股份支付、企业合并、中期财务报告、合并财务报表、每股收益、关联方披露等内容。小企业所发生的交易或事项如果在小企业会计准则中未作规范的,可以参照企业会计准则的相关规定进行处理;非日常业务的会计处理参照企业会计准则。同时小企业会计准则还规定了与企业会计准则的衔接办法:已执行小企业会计准则的小企业一旦公开发行股票或债券或者因经营规模或企业性质变化而成为大中型企业或金融企业的,应当从次年1月1日起转为执行企业会计准则,此时,应按《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》等相关规定进行会计处

四、结语

综上所述,本文在成本收益视角下对投资性房地产公允价值计量模式没有被企业普遍采用的原因进行了分析。从成本分析可以得出,公允价值计量模式的初始成本较高,可能导致企业所得税费用和现金流出量的增加;从盈余与股价波动分析得出,公允价值的波动会影响企业盈余,从而导致股价的波动。本文建议通过完善投资性房地产的市场体系、加强投资性房地产项目的披露等措施使公允价值计量模式在我国投资性房地产中得到更好的运用。

【注】 本文系教育部人文社会科学基金“公允价值计量的经济后果与监管研究”(项目编号:10YJA790069)的阶段性研究成果和国家社会科学基金“基于价值创造的上市公司业绩评价理论与模型研究”(项目编号:07BJY028)的后期研究成果。

主要参考文献

1. 吴育辉,吴世农.高管薪酬:激励还是自利?——来自中国上市公司的证据.会计研究,2010;11
2. 邹海峰,辛清泉,张金若.公允价值计量与高管薪酬契

约.经济科学,2010;5

3. 李洁.公允价值在投资性房地产核算中的运用及其影响.财会月刊,2010;31

4. 张敏等.公允价值应用:现状、问题、前景——一项基于问卷调查的研究.会计研究,2011;4

5. 池昭梅.上市公司业绩与股利分配方式关系研究——基于沪市100家上市公司的分析.财会通讯,2006;8

6. Ball, Brown. An Empirical Evaluation of Accounting Income Numbers. Journal of Accounting Research, 1968; 24

7. 曹晓雪,湛丹妮,杨阳.上市公司投资性房地产公允价值计量模式应用研究.财会月刊,2011;4

8. 贾莉莉,张鸣.投资性房地产确认、计量、转换及影响问题研究.上海财经大学学报,2009;11

9. 赵彦锋等.我国上市公司公允价值运用的经济后果——基于2008年年报的数据分析.广东商学院学报,2010;4

10. 干巧,侯晓红.影响公允价值计量的环境因素分析.商业会计,2011;5