

完善投资性房地产公允价值 计量模式下的信息披露

李高波

(北京广播电视大学会计系 北京 100081)

【摘要】《企业会计准则第3号——投资性房地产》实施后,上市公司投资性房地产运用公允价值计量的情况越来越受到社会关注,然而我们发现投资性房地产准则公允价值计量模式应用的信息披露并不完善,影响了会计信息质量,不利于信息使用者进行决策。本文首先总结出投资性房地产公允价值计量模式信息披露的要求,然后以方大集团股份有限公司为例,对其信息披露情况进行评析,并从完善信息披露和加强监管两方面提出了相应政策建议。

【关键词】 投资性房地产 公允价值计量 用途转换 信息披露

一、研究背景

依据《企业会计准则第3号——投资性房地产》(CAS3)的规定,投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场,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,当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,其后续计量可采用公允价值模式。同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量。可以看出,我国对投资性房地产公允价值模式的应用较为谨慎,只有确凿证据表明公允价值能够可靠取得的,才可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

财政部会计司发布的研究报告显示,2007年在沪深两市1570家上市公司中,拥有投资性房地产的企业有630家之

多,仅有18家公司采用公允价值模式进行后续计量,占比不足3%。2008年,在690家拥有投资性房地产的上市公司中,采用公允价值计量模式的公司仅20家。2009年拥有投资性房地产的上市公司共有772家,但只有25家采用公允价值计量模式,比2008年增加了5家。2010年,拥有投资性房地产的上市公司共有883家,累计有27家上市公司采用了公允价值模式计量投资性房地产,其他公司仍采用成本模式。刘永泽、马妍(2011)研究认为,投资性房地产公允价值计量模式仍面临应用困境。究其原因,主要是市场条件不完善、准则限制条件严格、相关指引缺失、会计计量理念转变困难、上市公司会计政策选择存在不确定性等。笔者认为,只有在始终保持审慎态度的基础上,积极采取相关措施才能突破公允价值计量模式的应用困境。

文提出以下几点完善建议:

1. 建立以RAROC为核心的风险管理和经济资本配置。RAROC是经风险调整后的净资本收益率,该指标将银行的资本成本、盈利能力和风险联系在一起,将银行的盈利性和安全性很好地结合起来,建立以RAROC为核心的商业银行经济资本的配置和绩效考核,通过对商业银行风险的量化管理,全面提高银行风险管理能力,由于商业银行风险加权资产的降低,资本充足率也会相应地提高,从而使商业银行在满足监管要求的同时有更多的空间进行资本结构的调整,以达到最佳资本结构。

2. 加快我国商业银行经营模式的转变。随着巴塞尔协议对资本监管越来越严格,在严格资本约束条件和资产增长规模受限的情况下,未来我国商业银行将面临严峻的形势和挑战,所以我国商业银行必须转变经营理念,由传统的单纯依靠信贷业务的经营模式转为多元化经营模式,拓宽盈利途径,优化经营模式,加大表外业务的发展,从而降低银行的经营风险,全面增强银行的盈利能力。

3. 资本充足率约束对商业银行的效率以及各个方面都会产生重要的影响,这就要求各商业银行不仅要在量上满足监管要求,而且要在质上提高资本质量,只有这样才能在激烈的竞争中持续健康地运行。

主要参考文献

1. Robert Deyong, Iftekhar Hasan. The performance of Denovo commercial banks: A profit efficiency approach. *Journal of Banking & Finance*, 1998; 2
2. 柯孔林,冯宗宪.我国商业银行效率测度及其影响因素分析. *数理统计与管理*, 2008; 1
3. 朱南,卓贤,董屹.关于我国国有商业银行效率的实证分析与改革策略. *管理世界*, 2004; 2
4. 谢朝华,段军山.基于DEA方法的我国商业银行X-效率研究. *中国管理科学*, 2005; 4
5. 李宏远,李金博.中央银行监管政策与商业银行经营效率. *银行金融*, 2009; 3
6. 张健华.我国商业银行的x效率分析. *金融研究*, 2003; 6

截至目前,鲜有文献对采用公允价值计量模式上市公司的信息披露情况进行专门研究。鉴于此,本文首先归纳总结了公允价值计量模式信息披露的要求,并以此为评判标准对方大集团股份有限公司2007~2010年年度报告及临时公告进行评析。

二、制度规定

对于采用公允价值模式进行后续计量的上市公司应当披露哪些信息,我国目前的制度并没有这方面的统一要求,只是散见于有关规定中。

1. 与其他公允价值应用准则类似,投资性房地产公允价值计量模式首先应当披露公允价值信息。具体披露内容主要反映在以下三个文件中:

(1)2006年2月15日财政部发布的《企业会计准则第3号——投资性房地产》第十九条规定;企业应当在附注中披露投资性房地产的种类金额和计量模式,采用公允价值模式的,应当披露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等。

(2)2006年11月27日证监会发出了《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》(证监发[2006]136号),要求上市公司建立健全公允价值计量相关的决策体系;严格按照现行会计准则的要求,谨慎适度选用公允价值计量模式。在依据现行会计准则采用公允价值模式对财务报表的重要资产、负债项目进行计量时,公司管理层应综合考虑包括活跃市场交易在内的各项影响因素,对能否持续可靠地取得公允价值做出科学合理的评价,董事会应在充分讨论的基础上形成决议;公司应在此基础上充分披露确定公允价值的方法、相关估值假设以及主要参数的选取原则。

(3)2008年11月21日,证监会发布了《公开发行证券的公司信息披露编报规则第20号——公允价值计量相关的信息披露(征求意见稿)》,并于2008年12月31日起实施。征求意见稿规定,公允价值计量相关的信息披露至少应包括以下三个方面的内容:①公司同公允价值计量相关的内部控制执行情况;②公司采用估值技术确定公允价值的方法、相关参数选取等相关信息执行情况;③资产、负债采用公允价值计量的相关数量信息。

证监会征求意见稿要求公司在披露同公允价值相关的信息时,应当关注以下三个层级的相关信息:一是在计量日同质资产、负债在活跃市场上(未调整)的公开报价;二是除第一层级之外的、可直接或间接观察的资产、负债的相关信息,通常包括活跃市场中类似资产或负债的报价、非活跃市场中相同资产或负债的报价,以及能直接观察到的或能被市场数据所证实的其他市场信息;三是资产、负债的重要的但不可观察的信息。

2. 披露投资性房地产用途转换的信息。由于投资性房地产计量模式的变更和用途的转换是财务会计信息披露监管的重点环节,采用公允价值计量模式的公司不允许转为成本模式,不存在计量模式变更的问题,因此投资性房地产用途转换就名副其实地成为公允价值模式下财务会计信息披露的关键

点。除此之外,证监发[2006]136号文明确要求公司董事会就重要投资性房地产项目后续计量模式的选择、变更以及投资性房地产用途转换等事项做出决议,这也是投资性房地产用途转换的重要内容。

投资性房地产公允价值计量模式信息披露要求经归纳如表1所示:

表1 投资性房地产公允价值计量模式信息披露要求

项 目	披露要求	相关制度
公 允 价 值 计 量 信 息	①披露公允价值计量相关内部控制	《企业会计准则第3号——投资性房地产》 《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》(证监发[2006]136号) 《公开发行证券的公司信息披露编报规则第20号——公允价值计量相关的信息披露(征求意见稿)》
	②公允价值的确定方法,如公司采用估值技术确定的,需详细披露公允价值的确定依据和方法,相关估值假设以及主要参数的选取原则等	
	③对资产、负债采用公允价值计量的相关数量信息进行披露	
	④公允价值变动对损益的影响	
投 资 性 房 地 产 用 途 转 换 信 息	⑤投资性房地产用途转换类型	
	⑥董事会就重要投资性房地产项目后续计量模式的选择、变更以及投资性房地产用途转换等事项做出的决议	
	⑦转换日的公允价值确定方法	

三、案例分析

方大集团股份有限公司(深圳证券交易所A股代码000055,简称“深方大”)成立于1991年12月,是我国目前规模最大的新材料高新技术企业。深方大现已形成新型建材产业、机电一体化工程产业、半导体照明及光电子产业等三大产业体系。新型建材产业包括各类建筑幕墙、铝塑复合板、单层铝板、节能环保门窗、铝型材、新型采暖散热器、特种结构等;机电一体化工程产业包括地铁屏蔽门、自动门、特种门等;半导体照明及光电子产业包括氮化镓基蓝、绿、白光LED外延片和蓝、绿、白光LED芯片以及集成电路、半导体照明等。由上述简介可以看出,深方大并不是一家以房地产投资为主营业务的企业,但是从深方大历年年报来看,其投资性房地产所占比重较大,并且在投资性房地产后续计量方面,自2007年执行新会计准则以来一直采用公允价值计量模式。

1. 深方大投资性房地产公允价值计量模式信息披露。依据前文归纳的公允价值计量模式信息披露的内容,通过研读“深方大”2007~2010年年报及临时公告,从中可以看出深方大投资性房地产公允价值计量模式的信息披露情况(详见表2)。

从2009年起深方大开始对外披露公允价值计量相关内部控制,之前的年份没有披露。

深方大对于公允价值的取得采用的是由第三方评估机构出具的评估报告,2007年聘请深圳市国政房地产评估有限公司出具评估报告;2008年聘请深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具评估报告。

根据两个评估公司的评估报告,则深方大2007~2010年公允价值分别为265 461 218.62元、261 734 400.32元、259 497 678.80元和271 226 332.73元。

表2 深方大 2007~2010 年投资性房地产公允价值模式应用的信息披露

年份	公允价值计量相关内部控制	公允价值计量确定依据	公允价值的金额	对当期损益的影响	转换类型	董事会决议	转换日公允价值	投资性房地产用途转换细节
2007	无	深国政评字[2007]-01036号及深国政评[2008]-01032号	265 461 218.62	42 321 760.27	未发生	-	-	无
2008	无	深同诚评字[2009A]03QC第001号	261 734 400.32	-4 935 520.24	投资性房地产转为自用房产	无	未明确	由于租赁房产置换而将部分投资性房地产转回自用房产,相应减少投资性房地产成本2 475 000元及公允价值变动187 000元
					自用房产转为投资性房地产	无	未明确	本年度将部分自用房产转为投资性房地产,相应增加投资性房地产成本2 773 146元
2009	有	深同诚评字[2010A]01QC第028号	259 497 678.80	6 322 964.35	投资性房地产转为自用房产	无	未明确	本公司于2009年12月根据公司经营需要,将原用于租赁的科技大厦19层转回自用。相应减少投资性房地产成本6 973 140.76元及公允价值变动1 586 545.11元。转换当日,本公司将该房产的公允价值8 559 685.87元作为自用房产的账面价值。转回自用后,该房产采用成本计量模式
2010	有	深同诚评字[2011A]01YQC第002号	271 226 332.73	13 921 217.90	投资性房地产转为自用房产	无	未明确	投资性房地产成本本年减少3 279 670.43元,系将职工宿舍中出租给本公司员工的两个楼层调整为自用房产处理,相应减少投资性房地产成本3 279 670.43元及公允价值累计变动-1 087 106.46元

对于公允价值对当期损益的影响金额,除 2008 年减少当期损益 4 935 520.24 元以外,2007 年、2009 年和 2010 年分别使当期损益增加了 42 321 760.27 元、6 322 964.35 元和 13 921 217.90 元。

至于投资性房地产用途转换业务,除 2007 年未发生外,2008~2010 年深方大连续三年都发生了投资性房地产用途转换的业务。具体来看:深方大 2008 年发生租赁房产置换业务,将部分自用房产转为投资性房地产和将投资性房地产转为自用房产;2009 年发生租赁房产置换业务,将投资性房地产转为自用房产;2010 年也发生租赁房产置换业务,而将投资性房地产转为自用房产。深方大在发生转换业务的当年年报中也较为详尽地披露了转换的有关细节。

在发生投资性房地产用途转换的三年中,深方大既没有披露董事会关于用途转换的决议,也没有明确转换日投资性房地产的公允价值。

2. 信息披露情况评析。从深方大投资性房地产公允价值计量模式应用的信息披露情况来看,该公司基本上披露了公允价值取得的依据、金额及对当期损益的影响,投资性房地产用途转换的类型,但没有披露董事会对投资性房地产转换的决议,也没有披露转换日投资性房地产的公允价值,而对于公允价值计量的内部控制披露较为简略。

(1)公允价值计量中内部控制的必要性。2008 年 11 月 21 日,证监会发布了《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 20 号——公允价值计量相关的信息披露(征求意见稿)》。规则的第二章第八条规定公司应在招股说明书、年度报告和半年度报告中的“管理层讨论与分析”部分披露同公允价值计量相关的内部控制。

深方大于 2009 年 4 月 17 日以临时公告的形式对外公布

了《方大集团股份有限公司关于资产以公允价值计量的内部控制制度》,内部控制制度的制定对于公允价值的取得具有重要意义。内部控制是公允价值会计保障体系的核心。从内部控制五要素来说,内部环境是公允价值会计实施的前提条件,风险评估是保证公允价值信息质量的基础,控制活动是实现公允价值信息质量的必要手段,信息和沟通为公允价值计量提供数据支持,内部监督是促进公允价值计量和披露不断完善的保证。深方大虽然制定了关于资产以公允价值计量的内部控制制度,但只是列举了以公允价值计量的资产以及公允价值的计量及确认程序,其内部控制制度披露流于形式,而且缺少投资性房地产公允价值取得和控制,投资性房地产公允价值的复核及相关信息反馈和沟通,授权审批及检查监督等。虽然以聘请的评估公司出具的评估报告作为公允价值取得的依据,但由于缺少相应的复核程序,公允价值的可靠性会受到一定影响。

(2)董事会对投资性房地产用途转换的决议。笔者认为董事会对投资性房地产用途转换发表意见对于完善公司治理、降低代理成本具有重要的现实意义,然而综观深方大近三年年报,在董事会报告中尚未发现董事会对投资性房地产用途转换审议之事项。

现代企业的特征之一是所有权与经营权的分离。企业所有者并不直接经营企业,而是将其资产交由董事会托管,并采用某种机制对董事会进行监督。董事会作为企业的最高决策机构,从经理市场雇佣经理人并使其在董事会的授权范围内进行经营活动。在上述过程中,形成了企业所有者与董事会之间的托管关系以及董事会与经理层之间的委托代理关系,董事会作为企业的法定代表人,是企业所有者利益的代表。董事会需要有效地控制经营者,方能使经营者的行为过程和行

结果符合企业所有者的利益。

然而,由于董事会与经理层在企业经营方面所掌握的信息并不对称,经理层的行为过程和行为结果有可能对董事会所代表的企业所有者利益造成损害,所以需要采取某些措施来促使经理层的行为符合企业所有者的意愿。这些措施包括激励和约束两个方面。经理层有可能借用途转换之机行盈余管理之实,如果在相应内部控制环节中有董事会审核之项,必然会对经理层机会主义行为起到震慑作用。

(3)转换日投资性房地产公允价值取得信息。投资性房地产公允价值计量模式下房地产用途转换时需要以转换日的公允价值为基础确定相关资产的入账金额。深方大投资性房地产公允价值的确认依据为其所聘请的评估公司出具的《房地产估价报告》,然而难以判断《房地产估价报告》的金额是否是转换日的公允价值,这一信息的缺失可能会隐藏经理层的盈余管理行为。

以深方大 2010 年年报为例:在 2010 年报告年度,深方大发生了房地产用途转换业务。报告称,职工宿舍出租给本公司员工的两个楼层调整为自用房产,相应减少投资性房地产成本 3 279 670.43 元及公允价值累计变动-1 087 106.46 元。减少的投资性房地产如果作为自用房地产,必然导致固定资产增加。根据 CAS3 的规定,固定资产的增加数应当按照当日房地产的公允价值入账,通过核对固定资产的附注信息,报告期共增加固定资产原值 57 144 540.70 元,扣除在建工程转入的 37 878 885.27 元,余额 19 265 655.43 元主要系投资性房地产转为自用、新购置固定资产。因为深方大并没有具体披露转为自用投资性房地产的公允价值和新增固定资产的价值,故假设有 19 265 655.43 元全部为投资性房地产转为自用后增加的固定资产,将其视为公允价值,应作如下会计处理:借:固定资产 19 265 655.43,投资性房地产(公允价值变动) 1 087 106.46;贷:投资性房地产(成本)3 279 670.43,资本公积——其他资本公积。

由上述会计处理可以看出,深方大公允价值入账的固定资产数与投资性房地产的账面价值(成本明细账,公允价值变动明细账)的差额 17 073 091.46 元计入了当期损益,即“公允价值变动损益”科目,由于年报中没有详细披露转换为自用的投资性房地产的公允价值,本文只能作如下推断,如果不考虑新购置固定资产的情况,此项处理直接增加的利润可能最大数为 17 073 091.46 元(若此数字包括新购入的固定资产,对利润的影响可能要小于此数)。从中可以分析得到,上市公司极有可能通过转换用途影响公允价值变动损益,进而操纵利润。

四、结论与建议

本文以深方大为例,对该公司投资性房地产公允价值模式应用的信息披露情况进行了评析。由于缺少投资性房地产公允价值模式信息披露的统一规定,上市公司在进行信息披露时往往存在机会主义心理,能少披露就少披露,能不披露就不披露,严重影响了会计信息质量,也不利于信息使用者进行决策。为此,本文提出如下政策建议:

1. 统一投资性房地产公允价值计量模式信息披露内容。具体如表 3 所示。

表 3 投资性房地产公允价值计量模式信息披露内容及披露要点

项目	披露内容	特殊披露指引
公允价值计量信息披露	披露公允价值计量相关内部控制	公允价值取得控制,投资性房地产公允价值的复核及相关信息反馈和沟通,授权审批及检查监督
	资产负债表日公允价值确定方法	如果由评估公司评估确定,需披露评估报告的编号,评估报告复印件作为备查
		如由公司自行确定,必须披露可比项目价值的具体情况:不存在活跃市场但类似可比资产(如同一城市中的房地产)存在活跃市场的投资性房地产,应当首先披露资产存续期间存在活跃交易的类似资产的交易价格,并披露将可比资产的交易价格调整为该资产公允价值的依据(如根据房地产所处地段进行调整)
	对资产、负债采用公允价值计量的相关数量信息进行披露 公允价值变动对损益的影响	
房地产用途转换的信息披露	投资性房地产用途转换类型	董事会报告中予以说明
	董事会就重要投资性房地产项目后续计量模式的选择、变更以及投资性房地产用途转换等事项做出的决议	

2. 加强对上市公司 CAS3 执行情况的监管,尤其是转换环节的监管。在要求上市公司对资产负债表日后续计量的投资性房地产公允价值进行披露的基础上,加强对转换日投资性房地产或自用房地产公允价值的信息披露,不能用资产负债表日后续计量时评估报告的公允价值作为转换时的公允价值,因为两个时间点未必是同一天或相差无几,否则都应单独披露公允价值的取得依据。这样做的目的是保证公允价值信息取得的相关性与可靠性,为信息使用者的决策有用性服务。此外,通过强化信息披露也可以发挥社会力量对上市公司行为的外部监管作用。

主要参考文献

1. 刘永泽,马妍.投资性房地产公允价值计量模式的应用困境与对策.当代财经,2011;8
2. 裴宗舜,夏炎.投资性房地产为什么不愿采用公允价值后续计量模式.金融与经济,2007;12
3. 杨九庚.投资性房地产以公允价值模式计量相关信息披露研究.会计师,2010;1
4. 吴可夫.公允价值会计的内部控制需求.财务与会计,2010;5