

# 投资性房地产公允价值计量模式选择的 影响因素分析

侯晓红 郭雅

(中国矿业大学管理学院 江苏徐州 221116)

**【摘要】** 本文以2007~2011年我国上市公司中拥有投资性房地产项目的3 690家公司为样本,采用统计分析方法研究了影响公允价值计量选择的内外部因素。

**【关键词】** 公允价值 投资性房地产 股权性质 公司规模

根据我国会计准则规定,公允价值计量主要集中在股票、债券、基金、投资性房地产和企业并购重组等方面,由于公司持有的股票、债券、基金等金融工具一旦分类后其后续计量模式就已确定,只有在投资性房地产的后续计量上,公司才具有计量模式的选择权。因此,投资性房地产的后续计量模式为研究公允价值计量的影响因素提供了机会。

本文基于我国公允价值计量的采用状况,以2007~2011年我国沪深两市A股上市公司中去除创业板并且拥有投资性房地产项目的3 690家公司,以及其中对投资性房地产后续计量采用公允价值计量的107家公司为研究样本,分别分析公司内外部因素对投资性房地产后续计量选择的影响程度。

## 一、影响公允价值计量模式采用的地理特征因素

本文根据我国三大经济带的分布及各公司注册所在地,将3 690家公司划分为东、中、西三大部分,分析比较各部分的公允价值采用情况。然后又根据各公司注册地是否位于省会、直辖市,探讨位于省会、直辖市的公司是否更容易采用公允价值计量,进一步地验证地理特征对公允价值计量选择的影响程度。

**表1 三大经济带上市公司的公允价值应用**

地区	采用公允价值	总数	百分比
东部地区	83	2 583	3.2%
中部地区	9	532	1.7%
西部地区	16	575	2.8%
合计	107	3 690	2.9%

如表1所示,根据三大经济带的划分,东部地区公司采用公允价值计量的比例最高,为3.2%,这与东部地区发达的市场经济条件相符,其次是西部地区,比例为2.8%,中部地区最低,这与1999年我国开始实施的“西部大开发”战略密切相关,国家的上市资源向西部地区倾斜,西部地区的经济条件有了很大的改善。表2表明,位于省会、直辖市的公司采用公允价值计

量的比例较高,为3.6%,这与国家制定的一系列配套的优惠政策是分不开的。

**表2 是否位于省会、直辖市与公允价值的应用**

地区	采用公允价值	总数	百分比
省会、直辖市	75	2 088	3.6%
非省会、直辖市	32	1 602	2.0%
合计	107	3 690	2.9%

## 二、影响公允价值计量模式采用的内部因素

**1. 控股股东性质对公允价值计量模式采用的影响。**控股股东的股权性质在公司治理结构中处于基础性地位,公司的内部治理安排及一些外部治理措施,实际上都是以公司持有人的性质为前提条件。我国从2005年开始实施股权分置改革,但目前我国上市公司依然呈现国家控制下的股权集中结构。

本文将样本数据按照是否由政府及国家控股分为政府及国有公司和其他公司两大类,控股股东性质对公允价值计量的影响如表3所示。

**表3 控股股东性质与公允价值应用**

控股股东性质	采用公允价值	总数	百分比
政府及国有公司	49	2 138	2.3%
其他	58	1 552	3.7%
合计	107	3 690	2.9%

从表3可以看出,在2 138家控股股东为政府及国有公司的上市公司中只有49家采用公允价值计量,占2.3%的比例,然而在1 552家其他上市公司中有47家采用公允价值计量,所占比例为3.7%,这表明非国有上市公司更倾向于采用公允价值计量。

**2. 公司规模对公允价值计量模式采用的影响。**无论公司采用哪种方式对公司资产进行计量,对于相似资产的计量成本基本相同,因此相对来说,计量成本对大规模公司和小规模公司的重要性不一样。一般认为,大规模公司使用公允价值计量的成本低于小规模公司。因此,从成本角度考虑,规模大的

公司更倾向于使用公允价值计量,同时拥有大量适用于公允价值计量资产(如投资性房地产)的公司也更容易选择公允价值计量方式。表4和表5分别显示了公司资产规模、投资性房地产规模与公允价值计量方法选择的关系。

**表4 公司规模(中值=342 290万元)与公允价值应用**

公司规模	采用公允价值	总数	百分比
大于中值	69	1 858	4.4%
小于中值	38	1 832	2.1%
合计	107	3 690	2.9%

**表5 投资性房地产净额(中值=34 347万元)与公允价值应用**

投资性房地产净额	采用公允价值	总数	百分比
大于中值	84	1 850	4.5%
小于中值	23	1 840	1.3%
合计	107	3 690	2.9%

从表4中可以看出,大于公司资产规模中值的公司中有69家对投资性房地产后续计量采用了公允价值计量模式,所占比例为4.4%,而小于资产规模中值的公司中只有38家采用了公允价值计量模式,仅占2.1%的比例,这表明公司资产规模越大的公司越倾向于采用公允价值计量模式。

如表5所示,大于投资性房地产净额中值的公司中有84家对投资性房地产的后续计量采用了公允价值计量模式,占比为4.5%,而小于投资性房地产净额中值的公司中仅有23家公司采用了公允价值计量模式,占比为1.3%,表明拥有投资性房地产数额越大的公司,对投资性房地产的后续计量越倾向于采用公允价值计量模式。

**3. 债务比率对公允价值计量模式采用的影响。**债务契约以会计数据定义违约行为,因此管理层会选择增加资产或收入以及减少负债或费用的会计政策以避免违约行为的发生,公允价值计量作为一种会计政策选择,不可避免会成为企业规避违反债务契约的工具。当企业负债比率较高时,经理人员有可能基于避免违反债务契约的目的而选择公允价值计量作为增加当期利润的会计政策。表6和表7分别显示了财务杠杆比率和资产负债率对公允价值计量模式采用的影响。

**表6 财务杠杆(中值=0.76)与公允价值应用**

财务杠杆	采用公允价值	总数	百分比
大于中值	88	1 862	4.7%
小于中值	19	1 828	1.0%
合计	107	3 690	2.9%

注:本文的财务杠杆比率等于负债/营业收入。

**表7 资产负债率(中值=0.53)与公允价值应用**

资产负债率	采用公允价值	总数	百分比
大于中值	72	1 870	3.9%
小于中值	35	1 820	1.9%
合计	107	3 690	2.9%

从表6和表7中可以看出,高于财务杠杆比率中值和资产负债率中值的公司中分别有88家和72家对投资性房地产的后续计量采用了公允价值模式,所占比例分别为4.7%和3.9%,而低于样本中值的公司中分别只有1.0%和1.9%的公司采用了公允价值计量模式。由此可见,债务比例越高的公司越倾向于采用公允价值计量模式。

**4. 管理者薪酬契约对公允价值计量模式采用的影响。**根据委托代理理论,由于股东与公司管理层之间存在信息不对称,股东为了减少管理层的道德风险和逆向选择带来的代理成本而与管理层签订薪酬契约。在该契约的约束下,管理层的薪酬由企业经营业绩决定,管理层薪酬与经营业绩之间存在显著的正向相关关系。有研究证明,高管薪酬越高的上市公司倾向于利用公允价值计量模式来调控利润。因此,在以会计盈利为基础的报酬契约存在的情况下,公允价值计量作为提高企业当期经营业绩的一种会计政策选择,可能会促使那些高管薪酬与业绩挂钩的公司更倾向于采用公允价值计量。

本文选取公司前三名高管薪酬总数作为判断指标。高管薪酬对公司公允价值计量选择的影响如表8所示。

**表8 高管薪酬(中值=135.49万元)与公允价值应用**

高管薪酬	采用公允价值	总数	百分比
大于中值	70	1 890	3.7%
小于中值	37	1 800	2.1%
合计	107	3 690	2.9%

从表8可见,大于高管薪酬中值的公司中有70家对投资性房地产的后续计量采用了公允价值计量模式,占3.7%的比例,而小于高管薪酬中值的上市公司中只有37家,即2.1%的公司采用了公允价值计量模式。由此可见,高管薪酬越高的公司越倾向于采用公允价值计量模式。

综合以上分析,本文以2007~2011年我国拥有投资性房地产项目的3 690家上市公司以及其中对投资性房地产采用公允价值计量的107家公司为研究样本,利用统计分析方法,从公司公允价值计量政策选择的内外部视角探讨了其影响因素。研究结果表明,地理特征、股权性质、公司规模、负债比例和高管薪酬均与公司的公允价值计量选择存在相关关系。

**【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”(编号:10YJA790069)的阶段性研究成果,也是国家社会科学基金“基于价值创造的上市公司业绩评价理论与模型研究”(编号:07BJY028)的后期研究成果。

#### 主要参考文献

1. 陈放. 公允价值计量模式选择动因与影响因素研究——基于金融资产分类的实证检验. 财会月刊, 2010; 18
2. 杜兴强, 王丽华. 高层管理当局薪酬与上市公司业绩的相关性实证研究. 会计研究, 2007; 1
3. 干巧, 侯晓红. 影响我国公允价值计量环境因素分析. 商业会计, 2011; 9