

# 公允价值计量模式下 投资性房地产信息披露分析

陈国珍

(丽水广播电视大学 浙江丽水 323000)

**【摘要】**公允价值计量模式运用于投资性房地产将更真实反映资产的实际价值,同时,财政部证监会也发布法规对公允价值计量的会计信息披露做出相关规定。本文从选择公允价值计量投资性房地产的上市公司年度报告着手,揭示其信息披露存在的问题,对公允价值计量的信息披露后续规范展开探讨。

**【关键词】**投资性房地产 公允价值 信息披露

近几年,我国房地产市场蓬勃发展,上市公司的物业价值得以快速增长。2007年1月1日实施的新的会计准则体系引入了公允价值计量属性,其中《企业会计准则第3号——投资性房地产》(以下简称CAS3)规定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,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。新会计准则体系对公允价值的推广使用达到了与国际会计准则趋同的目的,能使提供的会计信息更具决策有用性。上市公司的利益相关者主要从公布的年度报告中获取相关信息。信息披露的不完善将影响会计信息质量,不利于信息使用者进行决策。

## 一、公允价值计量投资性房地产的信息披露要求

1. 财政部相关规定。CAS3第19条规定:企业应当在附注中披露与投资性房地产有关的下列信息:采用公允价值模式的,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;房地产转换情况、理由,以及对损益或所有者权益的影响。《企业会计准则第30号——财务报表列报》应用指南指出,报表附注应披露的信息除CAS3规定的外,还要求披露公允价值金额的增减变动情况,披露公允价值变动收益的来源、本期发生额、上期发生额。

2. 证监会相关规定。为了规范财务信息的披露,证监会也对公允价值计量投资性房地产信息披露做了一系列规定。

2007年12月27日实施的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式(2007年修订)》(以下简称《年报准则》)要求披露信息包括投资性房地产公允价值的取得方式或采用的估值技术等。

《发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》(2008年12月1日实施)指出非经常性损益项目包括“采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益”。

《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)》(2008年12月31日实施)要求披露公允价值计量相关的内部控制,包括采用估值技术、确定公允价值的方法、相关参数的选取等。

《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2010年1月1日实施)对公允价值计量的投资性房地产规定更为详细。

《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式(2012年修订)》(2013年1月1日实施)主要从大幅缩减年报摘要篇幅、简化年报全文披露内容、降低信息披露成本等方面调整披露内容,对公允价值计量相关内容的披露影响不大。

## 二、公允价值计量投资性房地产信息披露存在的问题

从年报来看,截至2011年12月31日,拥有投资性房地产的上市公司有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,笔者对这27家已披露的上市公司进行年报分析,取数据时间从2007年到2011年,发现尽管披露内容及格式在不断完善中,但仍存在一些问题需要改进。

### 1. 上市公司对披露项目理解存在偏差。

(1)“计入权益的累计公允价值变动”项目披露。《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》要求以公允价值计量的投资性房地产披露“计入权益的累计公允价值变动”,据笔者对上市公司年报统计分析,该项目金额的填制主要存在以下几种理解:

第一种是认为自用房地产或存货转换为投资性房地产时公允价值大于账面价值的差额(不扣除递延所得税),如世贸股份2009年年度报告披露的金额为518 429 308.71元,即为当年存货及固定资产转为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额。第二种是理解为当年转换为投资性房地产时公允价值大于账面价值的差额扣除递延所得税后计入资本公积的金额,如中航地产2011年年度报告中披露的金额为112 378 652.55

元,即为因转换投资性房地产而增加的资本公积。第三种是理解为投资性房地产公允价值变动合计金额,如沱牌曲酒2009年度报告披露金额为2 176 965.70元。除上述几种填制情况,还存在较多上市公司没有披露及披露明显错误的问题,如金宇车城2011年度报告披露金额为-49 230 037.78元,即为表中差错数据。金融街2010年和2011年度报告未披露该项目金额。

(2)“递延所得税”项目披露。CAS3第11条规定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。税法不承认未实现的公允价值变动损益,仍然以原账面价值为计税基础,并且计提折旧和摊销。

该差异的存在必然会对递延所得税带来影响,目前上市公司对此存在两类片面做法:一是不披露公允价值计量模式下投资性房地产带来的递延所得税影响,如新华锦2008年度报告没有披露对递延所得税影响信息;二是仅披露公允价值变动对递延所得税影响,暂时性差异中没有反映可税前列支的折旧。如ST海建2009年年度报告披露的暂时性差异项目包括“按公允价值计量的投资性房地产的公允价值变动”,金额为6 598 523.61元,刚好是本年度的确认的公允价值变动损益。与此做法类似的公司还有卧龙地产、沱牌曲酒、ST天龙。

2. 转换业务及处置业务信息披露不充分。公允价值计量模式下,上市公司现有的信息披露侧重于自用房地产或存货转换对投资性房地产损益及权益的影响。引起投资性房地产的减少主要是处置、转换为自用房地产或存货,此类信息披露较少。笔者对27家上市公司投资性房地产环比增长率下降幅度超过30%的公司年报(2007~2011年)进行统计,结果如表所示。

项目	上市公司	年份	投资性房地产环比增长率	具体内容	损益影响	披露情况
投资性房地产转换	津滨发展	2009	-32.77%	转存货	没有产生损益	披露转换原因
	金宇车城	2011	-56.35%	转开发成本	没有披露	①披露转换原因;②披露按公允价值结转
投资性房地产处置	卧龙地产	2010	-31.77%	出售厂房	利润影响额为1 111 562.66元	没有披露对其他业务收入和支出影响
	胜利股份	2008	-82.41%	出售写字楼	出售损益反映在“非流动性资产处置损益”项目中	①披露出售具体项目;②披露出售对其他业务收入和支出的影响;③披露出售需结转的资本公积
	沱牌曲酒	2010	-62.42%	出让土地及建筑物		①披露出售具体项目;②没有披露对其他业务收入和支出影响;③列明税费影响
	宁波银行	2010	-50.86%			①没有披露处置项目;②披露出售对其他业务收入和支出的影响
	海南航空	2011	-30.73%	出售物业		①没有披露处置项目;②披露出售对其他业务收入和支出的影响

(1)转换业务。投资性房地产转为自用房地产或存货应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。上市公司通常有两种做法,一种是没有在转换日进行评估,直接以投资性房地产的账面价值进行结转,如津滨发展2009年减少投资性房地产53 628万元,开发产品增加53 628万元,不产生损益;另一种是对转换日投资性房地产进行评估,但没有披露转换对损益的影响,如金宇车城2011年将投资性房地产转开发成本,公允价值4 982.64万元,没有说明其对损益的影响。

(2)处置业务。上市公司投资性房地产处置业务通过“其他业务收入”和“其他业务支出”科目反映,其带来的处置损益将影响利润表中的营业利润。目前年度报告披露的投资性房地产出售损益是同企业固定资产处置损益一起反映在“非流动性资产处置损益”项目中,对此笔者认为不太妥当,应该予以单独披露投资性房地产的处置损益。

3. 信息披露要求执行不到位。CAS3及《企业会计准则第30号——财务报表列报》应用指南都要求披露公允价值的确定依据和方法。笔者对27家公允价值计量投资性房地产上市公司的2011年度报告进行统计,发现公允价值计量的方法采用房地产评估报告的有14家,调查报告的有2家,参考同类房地产市场价格的有5家,没有披露具体确定方法的有泛海建设、交通银行、ST海建、海欣股份、ST博元、世茂股份。因企业合并变更为成本计量模式的有深发展A。部分上市公司并没有严格执行财政部及证监会的信息披露规定。此外,上市公司披露信息的详略程度不一,总体来说,房地产开发与经营业披露相对详细,金融业披露简单些。

### 三、完善公允价值计量模式下投资性房地产信息披露对策

1. 加强会计人员业务培训,提升专业判断能力。会计人员的素质直接影响到公允价值信息的正确披露,也在一定程度上影响公允价值计量属性的选择。作为上市公司的财务人员,不仅要熟知财务知识,对于相关税收知识也要充分了解,尤其是公允价值计量模式下对投资性房地产的所得税影响。笔者认为一方面政府部门要加强公允价值计量属性的宣传;另一方面上市公司要积极要求会计人员参加业务培训,熟悉公允价值的业务处理程序,信息披露要求等等。

2. 细化信息披露项目,统一披露要求。证监会发布有关公开发行证券公司信息披露编报规则时,对一些容易产生歧义的项目要予以注释说明。在披露以公允价值计量的资产和负债时,其中“计入权益的累计公允价值变动”项目应是投资性房地产公允价值变动的累计金额,即公允价值与原账面成本的差额,包括转换前后产生的。通过该项目,年度报告使用者可以知道投资性房地产采用公允价值计量后的增值幅度。

资产的账面价值与计税基础不一致,将对递延所得税项目带来影响,投资性房地产递延所得税影响主要来自于公允价值变动(包括转换前后产生的),还有投资性房地产可税前抵扣的折旧摊销。财务报告披露格式规定的“已确认的递延所

# “营改增”后企业税务风险管理思考

刘小龙

(上海寰球工程有限公司 上海 200032)

**【摘要】** 税务风险管理已成为企业风险管理的重要分支,税务管理不仅需考虑降低税务,还需要更多地关注并防范税务风险。“十二五”期间营业税改征增值税是我国税务改革的重要方向。本文从税负平衡点理论分析入手分析企业“营改增”的税负变化,指出合理扩大增值税进项抵税是降低税负的关键。然后结合上海地区试点企业的实践经验,提出一系列税务筹划管理建议。

**【关键词】** 营改增试点方案 税负平衡点 税务风险管理

## 一、“营改增”的税负理论测算与分析

在“营改增”的税负分析前,首先引入税负平衡点的概念,其指在不同条件下企业的税收负担达到相等程度的临界值。税负平衡点分析就是在不同条件下找出企业税负相等的界点,以此来确定税负边界从而判定各不同情况的税负大小,从而为企业“营改增”税务筹划提供理论指导。

1. 增值税一般纳税人与小规模纳税人税负平衡点理论测算:

一般纳税人应纳税额=销项税额-进项税额=销售额×增

得税资产和递延所得税负债”项目中的递延所得税负债明细项目已经单独列示“交易性金融工具、衍生金融工具的估值”和“计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动”项目,笔者认为应该增设“以公允价值计量的投资性房地产”项目,突出投资性房地产的税务影响,将不容易被漏披。

3. 加大转换及处置业务披露力度,充分披露相关信息。CAS3规定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。2008年金融危机使房地产市场进入低潮,通过对执行公允价值计量投资性房地产的上市公司年度报告分析,投资性房地产转换为自用房产和存货的行为没有产生。不过,上市公司如果预期房地产市场将会出现深幅调整,还是可能会有意转换投资性房地产的用途,以尽可能减少公允价值波动带来的影响。因而需进一步规范转换业务信息披露,一是要求对转换日的投资性房地产进行评估,如果没有进行评估,要说明理由;二是要披露转换所带来公允价值与账面价值差额对损益的影响;三是披露投资性房地产转换后,自用房地产和存货账面价值与其历史成本的差额;四是披露投资性房地产转换的依据,并且理由要充分。

对投资性房地产处置规模比较大的年度应该要披露处置的具体项目,处置对其他业务收入和支出的影响,非经常性损

益表单独列示“投资性房地产处置损益”。

增值税税率-可抵扣项目额×增值税税率=(销售额-可抵扣项目额)×增值税税率=增值额×增值税税率=销售额×增值率×增值税税率

小规模纳税人应纳税额=销售额×增值税征收率

注:以上均为不含税销售额,增值率=(1-可抵扣进项占销项税额比率)。

当两类纳税人税负相等时,满足以下等式:

销售额×增值率×增值税税率=销售额×增值税征收率

从而满足:平衡点增值率(A<sub>0</sub>)=增值税征收率÷增值税

率

4. 完善制度建设,促进综合监管。《公开发行证券的公司信息披露编报规则》要求披露公允价值计量内部控制所涉及的公允价值估值技术、估值程序和内部报告程序,公司相关机构的估值论证等。从年报披露来看,上市公司对公允价值计价内部控制制度建设存在差异,因而有必要健全投资性房地产公允价值计价内部控制制度,促进内部监管。如投资性房地产的评估机构、评估依据和公允价值未来预期等信息需要进行详细披露。政府监管机构不仅需要规范上市公司的信息披露内容格式,还要考察相关规定的执行情况,对执行不到位采取一定的惩罚措施。另外,要完善行业监管制度,加强中介机构(如会计师事务所、房地产评估事务所等)对投资性房地产相关信息披露的重视与审核。多方参与的综合监管将为公允价值计量投资性房地产信息的真实、公允表达提供有力保障。

**【注】** 本文系丽水市社会科学研究课题(项目编号:LC201208)的研究成果。

## 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. 徐玉德.公允价值计量理论与实务.北京:商务印刷馆,2009