

投资性房地产公允价值 后续计量反应冷淡问题分析

何建国(教授) 余辉 钟辉利

(重庆理工大学会计学院 重庆 400054)

【摘要】根据现行准则,投资性房地产后续计量可以采用成本模式或公允价值计量模式。本文以上市公司对投资性房地产采用公允价值后续计量的现状为基础,分析了上市公司采用公允价值进行后续计量反应冷淡的原因,并给出了相关的完善建议。

【关键词】投资性房地产 公允价值 后续计量

《企业会计准则第3号——投资性房地产》(CAS3)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。现行会计准则引入公允价值计量属性,是与国际惯例接轨的重要一步。Solomons(1995)认为要反映资产增值保值情况,就应该采用现行价值模式,历史成本不能反映资产增值保值情况。所以将公允价值引入到投资性房地产很有必要。

但在刚引入公允价值计量的几年里,采用公允价值计量投资性房地产的企业却很少。特别是最近几年房地产价格不断上涨,将公允价值计量属性运用于投资性房地产,可以更加真实地反映资产的实际价值(李英等,2012)。本文基于上市公司执行企业会计准则的情况,分析了上市公司投资性房地产公允价值后续计量的现状和动因。

一、投资性房地产采用公允价值后续计量的现状

笔者依据财政部全文检索系统整理出我国上市公司2007~2010年执行企业会计准则情况的分析报告,并从中可以查阅到如下资料:

上市公司投资性房地产后续计量模式统计

年份	拥有投资性房地产业务的上市公司数	采用成本模式后续计量的公司数	采用公允价值后续计量的公司数	公允价值后续计量公司占比
2007	630	612	18	2.86%
2008	690	670	20	2.90%
2009	727	701	26	3.58%
2010	833	806	27	3.24%

可以看出,在2007~2010年期间,拥有投资性房地产业务的上市公司分别有630家、690家、727家和833家,但绝大部分都采用成本模式进行后续计量,采用公允价值进行后续计量的公司分别有18家、20家、26家和27家,占拥有投资性房

地产上市公司的比例为2.86%、2.90%、3.58%、3.24%,从这个比例来看,拥有投资性房地产业务的上市公司对公允价值进行后续计量的反应比较冷淡。

二、采用公允价值进行后续计量的原因分析

对投资性房地产采用公允价值后续计量的上市公司不多,但无论采用什么计量模式,都是上市公司出于特定目的而进行的选择。结合近几年的研究,上市公司对投资性房地产采用公允价值进行后续计量的主要原因有如下五点:

1. 更好地反映资产真实价值。上市公司管理层受所有者的委托,管理公司的资产,其目标之一就是使得所有者的资产增值保值,如果采用成本模式以历史成本后续计量,在房地产不断升温的环境下,则难以真实反映资产的真实价值,因为“历史成本的特点和缺陷就是面向过去,并引致计量属性也面向过去”,而投资性房地产采用公允价值后续计量会更好反映资产的真实价值。

2. 公司融资的需求。在公司的融资过程中,金融机构(如银行、信贷公司等)需要公司提供近几年的财务报表,从财务角度评估公司的风险,了解企业的偿债能力和违约风险。而李英等(2012)认为将投资性房地产采用公允价值后续计量,能够改善公司偿债能力指标,能够更加真实地反映公司的偿债能力,并有助于公司获得所需融资。即使获得了所需融资,金融机构为了降低违约风险,也将与公司签订限制性条款,如财务指标不能低于某一比率,进一步使得公司倾向于选择公允价值进行后续计量,以符合融资需求。

3. 管理层受托责任与报酬契约。由于信息不对称等因素,所有者为了使自己的资产保值增值,会与管理层签订报酬契约,以此激励管理层,以免管理层为追求利益最大化而损害自己的利益,管理层为了达到报酬契约约定,在投资性房地产行业不断升温的情况下,采用公允价值后续计量以增加利润,提高自己的薪酬。

4. 增加决策的有效性。财务报表的主要目标是提供决策有用的信息,以帮助利益相关方及时作出决策。历史成本模式因不能及时和真实地反映公司所拥有的资源而备受指责(毛新述等,2011),而公允价值能及时反映投资性房地产的公允价值,使得财务报表能够动态地反映公司资产的实际状况,与利益相关者决策更加相关,增加决策的有效性(朱丹等,2010)。

5. 改善公司业绩。投资性房地产按公允价值后续计量,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,应该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。根据CAS3的相关规定,不计提折旧和不摊销能降低相关的费用,间接增加公司的营业利润,且当前房地产市场不断升温,使得公允价值上升部分进入利润表,进一步增加公司的利润,在很大程度上改善了公司的业绩。Dietrich等(2001)的研究发现,企业通过投资性房地产后续计量,对销售的期间进行谋划,以调节利润,改善公司的业绩。

三、对投资性房地产公允价值后续计量反应冷淡的原因

虽然投资性房地产采用公允价值后续计量有改善公司业绩、更加真实反映资产真实价值和增加决策有效性等优点,但是一个公司是否采用公允价值后续计量需要综合考虑各方面的因素。通过研究发现,对投资性房地产公允价值后续计量反应冷淡的主要原因有以下四点:

1. 监管方适度谨慎的态度与成本效益之间的冲突。对于公允价值计量的讨论和争论由来已久,特别是美国次贷危机引起的金融危机,使得财政部制定相关政策法规时就采取适度谨慎的态度,CAS3要求企业一旦采用了公允价值模式不得再转换为成本模式,尤其是当不存在活跃市场的时候,公允价值的取得与成本效益之间矛盾尤为突出,因为准则规定不允许企业私自对资产进行评估,应当由规定独立第三方的评估机构进行,成本花费较大。同时,公允价值后续计量的投资性房地产不折旧不摊销,所以在一定程度上会增加公司的所得税税负,而成本模式相比就更具优势。

2. 财务报表稳定性与公允价值动态性之间的冲突。活跃市场中,公允价值不断变化,动态地反映了投资性房地产的真实价值,能促进利益相关方有效决策,但周中胜(2011)认为“公允价值的动态实时本身就包含着不确定性”,所以其又有偏离其价值的可能,而财务报表,如资产负债表的编制本身就是某一时点定期的反映,把一种动态的计量赋予一个相对静态的报表,本身就是矛盾和不合理的(周中胜等,2011),所以财务报表稳定性与公允价值动态性之间的冲突使得公允价值的推进受到一定程度的阻碍。

3. 业绩稳定性与公允价值波动性之间的冲突。CAS3第十一条规定的资产负债表日投资性房地产公允价值与账面价值的差额计入当期损益(即公允价值变动损益),会引起利润的波动,而管理层受薪酬契约和债务契约等约束,更希望

业绩趋于稳定且符合预期,所以管理层为了避免业绩波动幅度过大引起的财务风险和经营风险,对公允价值后续计量反应比较冷淡。

另外,历史成本计量属性能够有效追溯,会计信息质量可靠性要求相关凭证和证据,但公允价值建立在估计的基础上,使得财务报表变成了估计报表(周中胜等,2011),导致财务报表难以取信于利益相关方,且传统审计建立在公司凭证和账簿的基础之上的,而公允价值变化迅速且没有相关实际凭证,使得审计师难以对其发表有效的审计意见。

四、完善公允价值后续计量的建议

对公允价值计量属性的争论由来已久,尤其是在美国次贷危机引发全球金融危机之后,一些学者甚至将金融危机归因于公允价值,其实公允价值的引入是一把双刃剑,我们也应该看到公允价值积极有效的作用,不能因噎废食。通过上述对投资性房地产公允价值后续计量的分析,本文提出以下建议:

1. 完善公允价值计量相关应用指南。通过完善公允价值的估值技术,对于公允价值的估值原则和具体模型、参数等给予政策导向,建立相关标准,以降低公允价值估值的复杂性和相关成本,促使投资性房地产公允价值后续计量。

2. 公允价值计量与历史成本计量二者的混合计量模式。在实际中,不仅要防止对投资性房地产的高估,还要防范对其的低估,因为不管高估还是低估都不利于更加真实地反映公司的实际价值,不利于利益相关方的决策等,所以,混合计量模式能在一定程度上缓和公允价值后续计量和历史成本后续计量之间的矛盾。

3. 加强对投资性房地产公允价值后续计量的监管。一些上市公司通过公允价值进行利润平滑,所以,监管方应该加强对上市公司内控的监管,审计师作为最后的一道防线,在审计过程中,要恪守职业道德,公平公正,勇于揭露利用投资性房地产进行利润平滑的行为。

4. 完善公允价值计量环境,提升管理层运用公允价值的能力。投资性房地产公允价值后续计量是有严格的限定条件的,因此应完善公允价值交易市场,培育公允价值后续计量所要求的市场环境;管理层也要理智采用公允价值后续计量,从大局出发,综合各方面的因素理智做出判断。

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. 李英,邹燕,蒋舟.新会计准则下公允价值运用的动因探索.会计研究,2012;4
3. 王兆金,秦江萍,冯纯纯.浅谈公允价值在投资性房地产行业的应用.北方经济,2009;1
4. Solomons D.. Criteria for Choosing an Accounting Model. Accounting Horizons,1995;9
5. 张荣武,伍中信.产权保护、公允价值与会计稳健性.会计研究,2010;1