

# 2012年投资性房地产准则执行情况分析

——基于深市主板上市公司年报

刘文婧

(泰山学院商学院 山东泰安 271021)

**【摘要】** 本文以深市主板上市公司2012年报为研究对象,对投资性房地产两种计量模式的应用进行了初步分析,在此基础上,重点分析了公允价值计量模式的执行情况。通过统计分析发现的问题,并分析其原因,最后得出结论。

**【关键词】** 投资性房地产 计量模式 公允价值

## 一、投资性房地产两种计量模式的选择情况

截至2013年4月30日,深市482家主板上市公司中,有239家公司存在投资性房地产,占比49.59%。239家存在投资性房地产的公司中,有225家上市公司对投资性房地产采用了成本计量模式,占比94.14%;仅14家上市公司采用了公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,占存在投资性房地产的上市公司总数的5.86%。

也就是说,许多拥有大量投资性房地产的上市公司并没有采用公允价值模式计量,且14家公司是在2007~2012年之间陆续变更后计量模式的,4家公司于2007年变更;4家公司于2008年变更;1家公司于2009年变更;2家公司于2011年变更;3家公司于2012年变更。需要说明的是:方大集团对投资性房地产进行后续计量时,一部分采用了成本模式,另一部分采用了公允价值模式。

## 二、公允价值计量模式的执行情况

本文以深市主板上市公司中投资性房地产采用公允价值计量的14家公司为样本,从其2012年年报中探寻公允价值计量模式的应用。如表1所示,按照证监会2012年的行业划分标准,其中6家为房地产业,6家为制造业,2家为批发零售业。所有数据均从各上市公司年报中手工获取。

**表1** 样本公司名称及所属行业

公司简称	所属行业	采用公允价值计量的年份	公司简称	所属行业	采用公允价值计量的年份
方大集团(000055)	制造业	2007	金宇车城(000803)	制造业	2008
胜利股份(000407)	制造业	2007	中航地产(000043)	房地产	2009
白云山A(000522)	制造业	2007	金科股份(000656)	房地产	2011
津滨发展(000897)	房地产	2007	珠海中富(000659)	制造业	2011
金融街(000402)	房地产	2008	中兴通讯(000063)	制造业	2012
泛海建设(000046)	房地产	2008	ST国商(000056)	房地产	2012
昆百大(000560)	批发、零售	2008	三木集团(000632)	批发、零售	2012

**1. 公允价值确定的依据和方法。**从14家公司2012年年报分析发现,其投资性房地产公允价值确定的方法可分为以下几种:一是依据专业评估机构的评估价格(4家),为中兴通讯、昆百大、金科股份、ST国商;二是参考房地产评估机构的评估价格(2家),为胜利股份、三木集团;三是公司自己估价(3家),为中航地产、方大A、金融街;四是外聘独立专业评估师评估确定(1家),为珠海中富;五是以独立的第三方公布的报告为依据(1家),为津滨发展。

另外,泛海建设、金宇车城和白云山A未披露投资性房地产公允价值的确定方法。

**2. 公允价值变动损益对净利润的影响程度。**在公允价值计量模式下,投资性房地产对利润的影响主要体现在公允价值变动损益。

**表2** 投资性房地产公允价值变动对样本公司利润的影响

单位:元

公司简称	投资性房地产公允价值变动损益	归属于上市公司股东的净利润	公允价值变动对净利润的影响
中航地产	382 808 805.96	414 428 563.84	92.37%
泛海建设	16 675 346.44	782 077 010.66	2.13%
方大A	12 290 834.22	24 948 377.20	49.26%
ST国商	597 714.00	18 186 252.87	3.28%
中兴通讯	-15 679 000.00	-2 840 962 000	0.55%
金融街	327 994 295.39	2 269 197 819.25	14.45%
胜利股份	30 401.40	-140 104 129.15	-0.02%
白云山A	6 159 990.00	348 954 580.28	1.76%
昆百大	19 188 559.49	103 411 348.26	18.56%
三木集团	6 760 495.76	13 870 321.53	48.74%
金科股份	69 644 891.99	1 279 375 216.17	5.44%
珠海中富	408 654.22	-181 425 528.38	-0.22%
金宇车城	50 000	8 241 914.69	0.60%
津滨发展	0	69 073 140.94	0
合计	766 204 601.12	2 169 272 888.16	35.32%

如表2所示,14家公司中,中航地产的利润受到的影响是最大的,公允价值变动损益占公司利润的比重为92.37%,公司利润几乎全部来自公允价值变动损益;其次是方大A、三木集团,公允价值变动损益占公司利润的比重分别为49.26%、48.74%,几乎一半的利润是由公允价值变动损益贡献的;金融街、昆百大的影响也达到10%以上;其他9家公司的影响较小或没有影响。

3. 投资性房地产的类型转换。如表3所示,14家上市公司的投资性房地产,主要包括房屋、建筑物,其中中航地产、白云山A、珠海中富3家公司也有部分土地使用权。

2012年,14家公司中有8家存在投资性房地产类型的转换,6家公司没有发生类型转换。在8家存在房地产类型转换的公司中,4家由自用或存货转换为投资性房地产,2家由投资性房地产转换为自用或存货,2家公司两种类型的转换都有发生。

表3 2012年样本公司投资性房地产的类型转换

公司简称	自用或存货→投资性房地产	投资性房地产→自用或存货	投资性房地产公允价值变动损益(元)2012.12.31	投资性房地产的内容
中航地产	√	—	4 010 563 735.57	房屋、建筑物、土地使用权
泛海建设	—	—	89 965 130.20	房屋、建筑物
方大A	√	√	254 766 256.33	房屋、建筑物
ST国商	—	√	6 238 300.00	房屋、建筑物
中兴通讯	√	—	1 686 158, 000	房屋、建筑物
金融街	√	—	11 581 316 158.95	房屋、建筑物
胜利股份	—	—	89 106 503.40	房屋、建筑物
白云山A	—	√	222 695 800.77	房屋、建筑物、土地使用权
昆百大	—	—	1 406 290 356.40	房屋、建筑物
三木集团	√	√	1 423 134 957.04	房屋、建筑物
金科股份	√	—	2 643 491 047.26	房屋、建筑物
珠海中富	—	—	121 631 100.00	房屋、建筑物、土地使用权
金宇车城	—	—	38 331 400.00	房屋、建筑物
津滨发展	—	—	179 445 487.50	房屋、建筑物

注:√表示有类型转换,—表示无类型转换。

4. 计量模式的变更。2012年,投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式的公司分别是中兴通讯、ST国商、三木集团三家公司。

(1)中兴通讯。变更背景:中兴通讯的全资子公司中兴香港于2011年7月8日与中银香港等10家银行签订了一项总额9亿美元的银团贷款协议,中兴通讯签署了保证书为此贷款提供担保。根据贷款协议及签署的保证书,贷款银行对本集团的若干财务指标做出限制,如果本集团的财务指标不能满足贷款协议及保证书的要求,贷款银行有权要求中兴香港提前还款。

变更影响:从2012年开始有投资性房地产,系由自用房产转为投资性房地产,另外,部分在建的建筑物因改变用途由在建工程转为投资性房地产。转换日自用房评估增值932 669 000元,转换日至2012年12月31日的公允价值变动损失15 679 000元,14家公司中唯一一家2012年公允价值变动损益为负值的公司。投资性房地产评估增值额使得该公司资产负债率下降接近1个百分点。

(2)ST国商。变更背景:ST国商因连续两年亏损,且公司净资产为负值,于2012年4月份被披星戴帽。根据深交所2012年新修订的退市制度,该公司在2012年12月31日前,如果净利润和净资产两项指标不能由负转正,公司将面临暂停上市甚至是退市的可能。在此背景下,2012年6月14日,\*ST国商发布公告:从2012年1月1日起将投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式。该公司在建的一项投资性房地产——皇庭国商购物广场,如果在2012年底前完工并投入使用,对其按照公允价值计量,公司预测将增加2012年度净利润33.15亿元,增加归属于母公司的净利润19.89亿元。

变更原因:“为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值,增强公司财务信息的准确性,便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果,经董事会和股东大会审议通过了变更会计政策的议案,公司从2012年1月1日起将投资性房地产的后续计量模式,由成本计量模式改为公允价值计量模式。”

变更影响:截至2012年12月31日,由于皇庭广场项目工程尚未全部完工,未达到预定可使用状态,2012年末皇庭广场后续计量模式仍采取成本模式计量,公司扭亏的愿望没有实现。年报显示:该公司2012年投资性房地产公允价值变动损益为597 714元。

(3)三木集团。变更背景:三木集团公司资本金不大,但长线项目和土地储备资产不小,如何应对限购政策下的资金紧张压力成为其2012年的要务。2011年末公司资产负债率高达81.43%,与同行业其他公司相比资产负债率较高,债务融资能力受到制约,公司资金压力较大。

变更原因:“公司所持有的投资性房地产采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量有助于增强公司财务信息的准确性,便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果,采用公允价值模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性。”

变更影响:2012年度三木集团合并利润表中净利润为15 321 205.95元,计量模式变更后产生的公允价值变动损益使得2012年净利润增加9 399 780.40元,占全年净利润的61.35%(见表4)。

另外,三木集团投资性房地产占总资产的比重由2011年的3.04%上升到2012年的28.87%,资产负债率由2011年的81.43%下降到2012年的72.34%(见表5)。

**表 4 三木集团计量模式会计变更对 2012 年度部分财务报表项目的影响** 单位:元

报表项目	影响金额	报表项目	影响金额
投资性房地产	895 741 692.81	营业成本	-5 660 614.42
递延所得税资产	3 556 464.47	公允价值变动损益	6 760 495.76
资产合计	899 298 157.28	所得税费用	3 021 329.78
递延所得税负债	227 407 939.91	净利润	9 399 780.40

**表 5 三木集团 2011、2012 年的资产负债率**

	2011 年	2012 年
投资性房地产(元)	114 482 470.10	1 423 134 957.04
资产总计(元)	3 759 903 649.52	4 929 141 081.65
投资性房地产/总资产	3.04%	28.87%
负债总计(元)	3 061 798 573.13	3 565 762 083.38
资产负债率	81.43%	72.34%

### 三、公允价值计量模式使用中存在的问题

1. 信息披露不充分。《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定:采用公允价值模式计量的投资性房地产,应当同时满足下列条件:①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②企业能够从活跃的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做出合理的估计。

上述 14 家公司中,泛海建设、金宇车城、珠海中富 3 家没有说明采用公允价值计量的依据;白云山 A、方大 A、金科股份、津滨发展、三木集团、中航地产、中兴地产、胜利股份 8 家公司在年报中只是把准则规定的两个条件复述了一遍;ST 国商、昆百大 2 家公司做出的说明是:投资性房地产项目位于城市核心区,主要为成熟商业物业,但没有说明具体位置;只有金融街 1 家公司详细披露了其投资性房地产的位置。14 家公司均没有披露投资性房地产的面积、单价、同类或类似房地产的市场价格,从上市公司披露的年报中无法判断该公司是否满足上述两个条件。

《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定:企业有确凿的证据表明房地产用途发生改变的,应当将投资性房地产转为其他资产或者将其他资产转为投资性房地产。从上市公司年报披露的房地产转换信息中无法看出房地产的转换是否有确凿的证据,例如,中航地产在 2012 年将价值 967 643 036.1 元的自用房或存货专为投资性房地产,该公司在报表附注中披露:本公司自 2009 年 1 月 1 日起对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式后,每隔一定时期就有一些出租房产转入投资性房地产。

2. 公允价值确定带有较强的主观性。由于会计准则没有规定公允价值取得的具体方式,所以各公司采用的依据和方法也不尽相同。有的委托专业房地产评估机构,由独立的评估师根据公开市场价格定期评估计量;有的采用第三方公布的调查报告为依据;有的是参考评估机构的评估价格;有的是公

司内部通过市场比较法自行确定。虽然这些方法都是通过市场来取得公允价值,但后三种方法受人为因素的影响较大,特别是由公司自身来进行评估,其公允价值的确定带有较强的主观性。

### 四、结论与思考

1. 房地产公司不愿采用公允价值计量的原因。第一,公允价值评估成本较高,无论是自评还是聘请专业评估机构,因其计量程序烦琐,确定成本都较高。第二,公司采用公允价值模式后,因不再计提折旧或摊销而使公司当期费用减少,致使原来折旧或摊销的抵税效应消失。公允价值的增值并没有为公司带来实际的现金流入,相反,增加的税收却要增加现金流出。第三,《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》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。计量模式的不可逆转也是许多上市公司没有采用公允价值计量的原因之一。

2. 会计政策变更更可能存在盈余管理动机。会计准则规定,企业在会计报表附注中应披露重要的会计政策及会计政策变更的性质、内容、原因、影响数等。企业在变更后续计量模式时,都有其冠冕堂皇的理由,如“为了符合会计法规要求”、“增强公司财务信息的准确性”、“便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果等等”,上市公司在年报或公司公告中只是泛泛而谈,并未深入分析为何将成本模式变更为公允价值计量模式。事实上,企业变更计量模式,除了直接言明的理由外,很可能还存在盈余管理的深层次原因。

3. 公允价值很可能成为调节利润的工具。会计准则及其应用指南对于投资性房地产活跃市场中的价格如何采集、确定,规定得较为原则,而中国资产评估协会制定的《投资性房地产评估指导意见(征求意见稿)》也未对此做出明确规定,在实务操作中,公允价值确定很容易成为企业进行盈余管理的工具。比如,上市公司在预计亏损的情况下,出于维持公司业绩或者获得融资资格的需要,则可以操纵投资性房地产的评估值,通过提高房地产的公允价值,增加当期公允价值变动损益,扭亏为盈。

综上所述,会计准则一定程度的灵活性和会计政策的选择性有助于增强会计信息的可靠性和相关性,从而提高会计信息的质量。由于公允价值在我国的运用仍然面临技术、市场环境等多方面的问题,投资性房地产采用公允价值计量,在一定程度上满足了公司特定的目的,甚至成为个别公司实施盈余管理的一个工具。然而,从发展的眼光看,随着我国市场经济的不断完善和计量技术的改进,投资性房地产的公允价值将更容易和更可靠地取得,信息的相关性越来越强,采用公允价值的公司会越来越多。

### 主要参考文献

吕永法.投资性房地产会计准则实施情况调查.财会月刊, 2008;6